

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 10.03.2025  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 20:20 Uhr  
Ort: im Vereinsraum des Bürgerhauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Dr. Peter Bekk  
Christine Eisenmann  
Dr. Andreas Most  
Fabian Müller-Klug  
Holger Ptacek  
Benno Schroeder  
Marianne Stöhr  
Reinhard Vennekold  
Cornelia Zechmeister

## **Schriftführer**

Alfred Vital

## **Verwaltung**

Stefan Miller  
Jürgen Weiß  
Andre Schneider  
Victoria Navarro-Meco

## ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

## **Ausschussmitglieder**

Dr. Michael Reich

nicht entschuldigt, ohne Vertretung

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 17.02.2025
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 49k, 49i; Fl.-Nrn. 228/46, 228/47
- 6 Antrag auf Vorbescheid zur Grundstücksteilung - Erschließungsmöglichkeiten auf dem Anwesen Jaiserstr. 51, Fl.-Nr. 294
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.09.2023, Az.: 4.1-0122/22/V auf Erweiterung des genehmigten Antrags: Nutzungseinheit EG Villa auf Nutzungsänderung in Veranstaltungs- und Versammlungsraum auf dem Anwesen Kirchplatz 1, Fl.-Nrn. 16,18
- 8 Antrag auf Vorbescheid zur Dacherrhöhung eines Reihenhauses zum Dachausbau auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 8a, Fl.-Nr. 228/45
- 9 Beratung und Beschlussempfehlung an den Gemeinderat zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung auf dem gemeindeeigenen Anwesen Kreuzeckstr. 21, Fl.-Nr. 695
- 10 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 11 Allgemeine Bekanntgaben

## Öffentliche Sitzung

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

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

### **TOP 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung**

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

### **TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 17.02.2025**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 17.02.2025.

### **TOP 4 Bürgerfragestunde**

keine

### **TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 49k, 49i; Fl.-Nrn. 228/46, 228/47**

Das Gremium beschließt über die Frage 4 getrennt abzustimmen.

#### **Beschluss:**

##### **1. Frage 1:**

**Die Baukörper überschreiten die vordere Baugrenze zur Straße nach Westen hin um 1,0 m. Wird hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt?**

Für das Anwesen Wolfratshauer Straße 49i (Fl.-Nr. 228/46) und Wolfratshauer Str. 49k (Fl.-Nr. 228/47) wird die Überschreitung der straßenseitigen (westlichen) Baugrenze um 1,00 m befürwortet und das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

##### **2. Frage 2:**

**Die Baukörper überschreiten die hintere Baugrenze zum Garten nach Osten hin um 5,0 m. Wird hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt?**

Für das Anwesen Wolfratshauer Straße 49i (Fl.-Nr. 228/46) und Wolfratshauer Str. 49k (Fl.-Nr. 228/47) wird die Überschreitung der rückwärtigen (östlichen) Baugrenze um 5,00 m befürwortet und das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**3. Frage 3:**

**Der Bebauungsplan setzt in Bezug auf die Dachform ein geneigtes Dach (z.B. Walmdach) fest. Die Vorbescheidsplanung sieht je zwei Baukörper mit Walmdach, verbunden durch ein mittiges Flachdach vor. Wird für das dargestellte Flachdach eine Befreiung in Aussicht gestellt?**

Für das Anwesen Wolfratshauer Straße 49i (Fl.-Nr. 228/46) und Wolfratshauer Str. 49k (Fl.-Nr. 228/47) wird die Zustimmung zur Errichtung von Walmdächern auf den beiden Baukörpern die mit einem Verbindungsbau miteinander verbunden werden und als Dachform ein Flachdach hat, befürwortet und das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**Abstimmung (Frage 1-3):**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 2**

**4. Frage 4:**

**Ist die Tiefgarage in der dargestellten Form mit mittiger Erschließung über den Radweg und unterirdischer Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um 10,105 m planungsrechtlich zulässig? Wird hierfür eine Befreiung in Aussicht gestellt?**

Für das Anwesen Wolfratshauer Straße 49i (Fl.-Nr. 228/46) und Wolfratshauer Str. 49k (Fl.-Nr. 228/47) wird die Zustimmung zur Errichtung einer Tiefgarage zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern über den Radweg sowie der unterirdischen Überschreitung der rückwärtigen (östlichen) Baugrenze um 10,105 m (5,0 m MFH + 5,105 m TG) nur unter der unten genannten Bedingung befürwortet und das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

Die Zufahrt über den gemeindlichen Grünstreifen ist mit den gemeindlichen Abteilungen Umwelt und Tiefbau abzustimmen. Die Zufahrt soll so geplant werden, dass kein gemeindlicher Alleebaum gefällt werden muss.

**Abstimmung (Frage 4):**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 3**

**5. Frage 5:**

**Der Bebauungsplan lässt Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten zu. Wird eine Befreiung für die in der Vorbescheidsplanung vorgesehene Anzahl von acht Wohneinheiten je Gebäude, insgesamt 16 Wohneinheiten, in Aussicht gestellt?**

Für das Anwesen Wolfratshauer Straße 49i (Fl.-Nr. 228/46) und Wolfratshauer Str. 49k (Fl.-Nr. 228/47) wird die Zustimmung zur Errichtung von 8 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus, d.h. für beide Mehrfamilienhäuser insgesamt 16 Wohneinheiten befürwortet und das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt.

**6. Über die gestellten Fragen wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt Bestandteil des Beschlusses:**

**„(...) nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen kann aus naturschutzfachlicher Sicht keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.**

**Zufahrt durch den öffentlichen Grünstreifen:**

Aus den eingereichten Unterlagen lassen sich keine eindeutigen Rückschlüsse auf das Ausmaß des Eingriffs und die dadurch erforderliche Verkehrsfläche ziehen – insbesondere hinsichtlich der Anzahl der zu fällenden Alleebäume (ein oder zwei).

### **Errichtung der Tiefgarage:**

Die Zustimmung des Gremiums auf die Genehmigung der Tiefgarage würde einen übergeordneten bauordnungsrechtlichen Anspruch begründen. Dadurch ergibt sich die Eingriffsstärke in Form von Baumfällungen. Im Vergleich zur vorherigen Planung wurde der Umgriff der Tiefgarage jedoch reduziert, sodass weniger bestehender Baumbestand betroffen wäre.

Bitte beachten Sie, dass sich die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzrechtliche Bestimmungen bezieht. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt hiervon unberührt. (...)

### **7. Über die gestellten Fragen 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 Straßenbaulasträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (\*.pdf, \*.jpg, etc.) zu übergeben-siehe Anhang.



- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die

vom Straßenbaulastträger festgesetzten Maßnahmen zum **Schutz der öffentlichen Flächen** sind zu beachten.

- Der **Baumbestand** sowie die Grünflächen sind im Bereich der Baumaßnahme entsprechend der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen); RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpfleger ("Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger) und der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal zu schützen.
- Jegliche **Verschmutzungen an der Fahrbahn** stellen einen gefährlichen Eingriff in den öffentlichen Verkehr dar und sind daher sofort fachgerecht mittels einer Straßenkehrmaschine zu entfernen.
- Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- **Zur Erschließung:**  
Die Erschließung (Zuwegung und Sparten) erfolgt hier über die Wolfratshäuser Straße. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik kann diese wegen der bestehenden und erhaltenswerten Alleebäume nur unter Bewilligung zur Fällung dieser umgesetzt werden – Eine Ersatzpflanzung wäre somit nötig. Ebenso bedarf die Baumaßnahme bezüglich der Zuwegungsbegrenzung von maximal 8,00m, eine Befreiung aus der Stellplatzsatzung.

Mögliche Lösung zur Realisierung:

- Der zwischen der Grundstücksgrenze und der Fahrbahnkante der WOR zu errichtende Anschlussweg (Anrampung) darf nach den einschlägigen Richtlinien (ERA und RAST 06) nur ein maximales Längsgefälle von 6% erhalten. Um dies zu ermöglichen muss der in diesem Bereich verlaufende öffentliche Geh- und Radweg angehoben werden. Sämtliche Kosten zur Erschließung (Zuwegung und Sparten), Baum-Ersatzpflanzung inklusive des Einbaus von Wurzelbrücken sowie der daraus resultierenden Anhebung des öffentlichen Geh- und Radwegs sind durch den Antragsteller zu tragen. Die genaue Planung ist mit der Abteilung Bautechnik abzustimmen.
- Die Gemeinde behält sich vor den öffentlichen Geh- und Radweg im Bereich der Maßnahme entsprechend den Richtlinien für einen Zweirichtungsradweg auf 2,5m zu verbreitern. Die Gemeinde trägt die Kosten für diese Zusatzarbeiten.
- 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 **15.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)"

**Abstimmung (Frage 5-7):**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 2**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag</b>	<b>auf</b>	<b>Vorbescheid</b>	<b>zur</b>	<b>Grundstücksteilung</b>	<b>-</b>
	<b>Erschließungsmöglichkeiten auf dem Anwesen Jaiserstr. 51, Fl.-Nr. 294</b>					

## **Beschluss:**

1. Die Erschließungsmöglichkeit (Variante 1) wird nicht befürwortet, da die geplante Ausfahrt für das Grundstück Neu 1 mitten in der sich verschwenkenden bestehenden Verkehrsinsel geplant wird. Das hat zur Folge, dass das zukünftige Grundstück nur von Süden eingefahren und in nördliche Richtung ausgefahren werden kann. Des Weiteren dürfte die geplante Ausfahrt auch im festgesetzten Sichtdreieck des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ liegen.
2. Die Erschließungsmöglichkeit (Variante 2 und 3) wird ebenso nicht befürwortet, da in den beiden Planungsvarianten zu viel öffentliche Grünfläche in Anspruch genommen wird. Jedoch kann sich die Gemeinde Pullach i. Isartal eine Zufahrt über die vorhandene Zufahrt zum Anwesen Wolfratshauer Str. 55 vorstellen, allerdings unter der Bedingung der geringstmöglichen Inanspruchnahme der gemeindlichen Grünfläche. Diesbezüglich wird der Antragsteller gebeten sich mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen. In diesem Zuge wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung ein Vorstauraum von mindestens 5,0 m gemäß Bebauungsplan (Ziffer A.7.a) vorzusehen ist.

Das Landratsamt München wird gebeten, dass bei Vorlage von Austauschplänen die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren beteiligt wird.

3. Über die gestellten Fragen hinaus wird die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
**„(...) nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen bestehen naturschutzfachliche Einwände, da alternative Erschließungsvorschläge fehlen und die grundsätzliche Klärung der Erschließung über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche nicht erfolgt ist. Eine abschließende Stellungnahme ist daher derzeit nicht möglich. Es wird empfohlen, dass die Gemeindeverwaltung zunächst eine Grundsatzentscheidung über die zukünftige Entwicklung der Verkehrsfläche trifft, bevor weitere Erschließungen in diesem Bereich erfolgen.“**

### **Zufahrt über öffentliche Verkehrsflächen**

Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass sämtliche vorgeschlagenen Erschließungsvarianten über gemeindliche Flächen führen, die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Dazu gehören insbesondere Straßenbegleitgrün sowie Flächen für den Fahr- und Gehverkehr gemäß Bebauungsplan (BP) Nr. 15 „Gartenstadt“, Ziffer 6 a bzw. c. Zudem soll ein bestehender Fahrradweg gekreuzt werden, dessen tatsächlicher Verlauf vom Bebauungsplan abweicht. Hier können verkehrliche Konflikte mit Radfahrern entstehen. Bei einer Variante ist ein Sichtdreieck involviert.

Alternativlösungen, die eine Erschließung ausschließlich über das Grundstück Fl.-Nr. 294, beispielsweise über die Jaiserstraße, ermöglichen, wurden nicht vorgelegt – obwohl solche Varianten grundsätzlich umsetzbar wären.

### **Eingriff in das Ortsbild und Naturschutzaspekte**

Der betroffene Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist in diesem Abschnitt – anders als weiter südlich ab der Josef-Heppner-Straße – nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen als Fahr- und Gehweg ausgebaut, sondern besteht aus einer breiten Grünfläche mit ortsbildprägendem Offenlandcharakter. Teile dieser Fläche werden von der Gemeinde als Blühfläche für den Insektenschutz genutzt.

Zudem existieren auf der gemeindlichen Fläche bereits private Zuwegungen zum südlich angrenzenden Nachbargrundstück, deren bauordnungsrechtliche Legitimität im Hinblick auf den Bebauungsplan zu prüfen wäre. Insbesondere ist zu hinterfragen, ob der versiegelte Bereich über das notwendige Maß der Grundstückserschließung hinausgeht (vergleiche Abb. 1 und 2).



Abb. 1: Ist-Situation, Luftbild © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025



Abb. 2: Verkehrsraum gemäß Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“

### **Prüfauftrag an die zuständigen gemeindlichen Fachstellen**

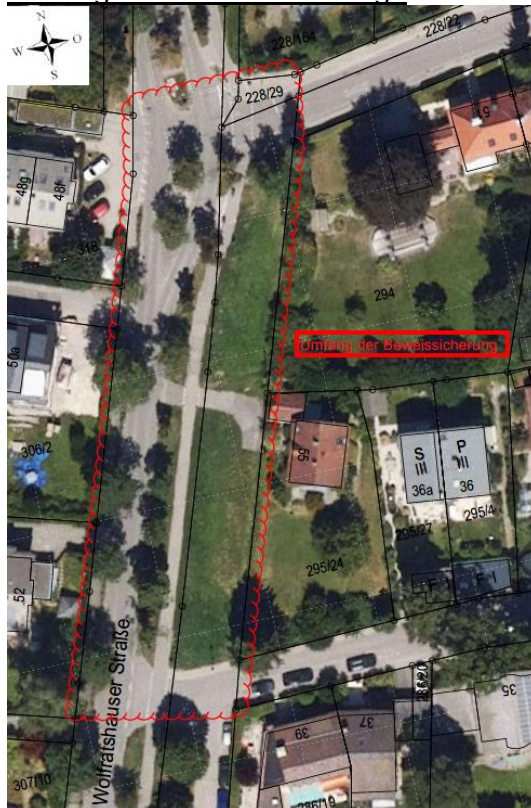
Wir bitten die für die festgesetzten Verkehrsflächen zuständigen Fachstellen, die Genehmigungslage der bestehenden Zuwegungen zu prüfen, da diese möglicherweise als Präzedenzfall für den vorliegenden Antrag gewertet werden könnten. Entscheidend ist jedoch, welche Grundsatzentscheidung zur generellen Entwicklung der Verkehrsfläche bereits getroffen wurde oder zukünftig geplant ist.

Bitte beachten Sie, dass sich die fachliche Prüfung der Antragsunterlagen ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzrechtliche Bestimmungen bezieht. Die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gemäß der Bayerischen Bauordnung bleibt hiervon unberührt. (...)

4. Über die gestellten Fragen hinaus wird 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 Straßenbaulasträger 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.

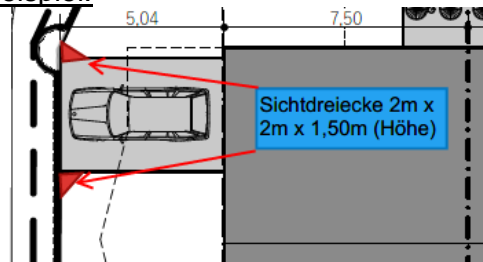
#### Umfang der Beweissicherung:



- 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.
- Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.

- 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.

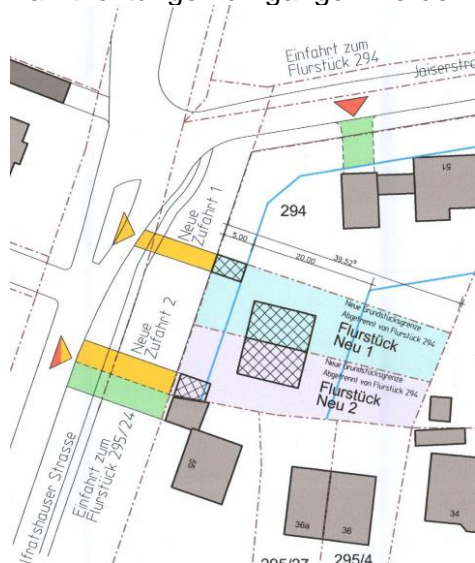
Beispiel:



- 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 **10.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt.

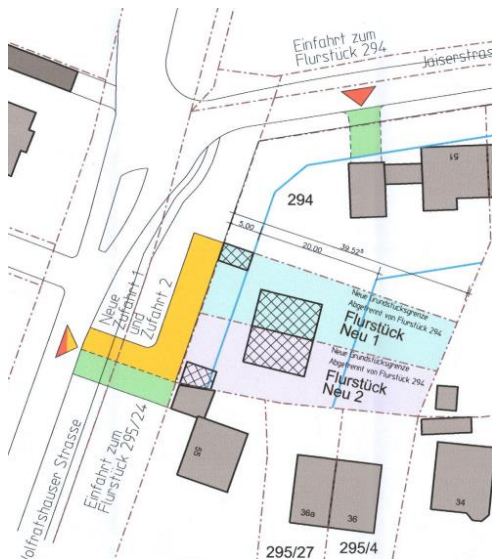
### Variante 1:

Die geplante Ausfahrt 1 liegt mitten in der in sich verschwenkten bestehenden Verkehrsinsel und beeinflusst so die Leichtigkeit des Verkehrs beim Ausfahren. Ebenso kann der zukünftige Anlieger nur von Süden einfahren und in Richtung Norden ausfahren. Dies erfordert erhebliche Umwege welche durch eine eventuelle Verletzung der jeweiligen Fahrrichtungen umgangen werden könnte. Diese Variante sollte verworfen werden.



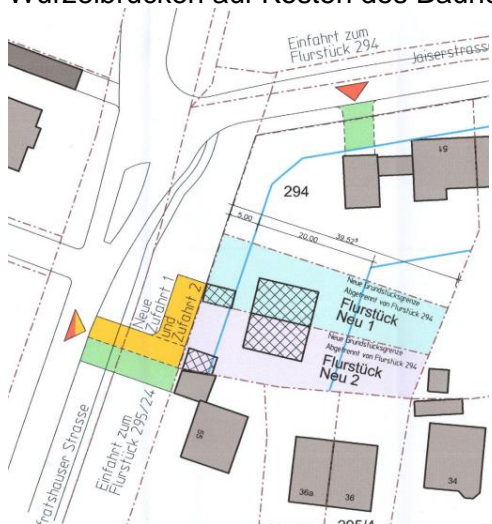
### Variante 2:

Die gemeinsame Zu- und Abfahrt erfordert einen erhebliche Eingriff in die bestehende Grünfläche in dem diese ausgebaut werden muss. Die Kosten für den Ausbau (Asphaltierung inkl. Entwässerung) muss der Verursacher/Bauherr übernehmen. Ebenso ist zu prüfen ob die Zufahrt nicht mit dem Baumbestand kollidiert, da sonst Wurzelbrücken auf Kosten des Bauherrn verbaut werden müssen.



### **Variante 3:**

Die gemeinsame Zu- und Abfahrt erfordert einen erhebliche Eingriff in die bestehende Grünfläche in dem diese ausgebaut werden muss. Die Kosten für den Ausbau (Asphaltierung inkl. Entwässerung) muss der Verursacher/Bauherr übernehmen. Ebenso ist zu prüfen ob die Zufahrt nicht mit dem Baumbestand kollidiert, da sonst Wurzelbrücken auf Kosten des Bauherrn verbaut werden müssen.



Folgende weitere Auflagen der Straßenbaulast sind hier noch zu beachten:

- Die **Mindest-Zufahrtsbreite** hat **3,00 m** zu betragen, die **maximale Breite** beträgt **6,00 m**
- Im Zufahrtsbereich auf eigenem Grund muss eine **Aufstandsfläche** von **mindestens 5,00 m** Länge, gemessen ab der zukünftigen Grundgrenze vorhanden sein.
- Tore im Einfahrtsbereich sind derart anzuordnen, dass durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss nicht behindert wird.
- Bei der Errichtung von Bepflanzungen, Einfriedungen und Einzäunungen dürfen keine Sichtbehinderungen zum öffentlichen Verkehr entstehen.
- Im Zufahrtsbereich muss ein mind. 2,00 / 2,00 m breiter **Sichtkeil** (keine Sichtbeeinträchtigung) ausgeführt werden.
- Die Entwässerung der Zufahrt muss auf eigenem Grund (Rigole, Versickerung, etc.) erfolgen.

Die **Längsneigung** der Zufahrt darf gemessen vom Fahrbahnrand der Straße auf einer Länge von **5,00 m** nicht mehr als **± 5 % betragen**. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 7    Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.09.2023, Az.: 4.1-0122/22/V auf Erweiterung des genehmigten Antrags: Nutzungseinheit EG Villa auf Nutzungsänderung in Veranstaltungs- und Versammlungsraum auf dem Anwesen Kirchplatz 1, Fl.-Nrn. 16,18**

**Beschluss:**

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 21.09.2023, Az.: 4.1-0122/22/V auf Nutzungsänderung der Nutzungseinheit EG Villa in einen Veranstaltungs- und Versammlungsraum wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies einerseits damit, dass im genehmigten Plan – Grundriss EG und Lageplan – vom 21.09.2023 auf der „Terrasse Rabenwirt“ insgesamt 33 Tische zu je 6 Personen genehmigt worden sind.

Bei dem vorgelegten Änderungsantrag zur Baugenehmigung wurde jetzt ein Eingabeplan – Grundriss EG und Lageplan – vorgelegt, in diesem insgesamt 49 Tische zu je 6 Personen eingezeichnet sind. Obwohl die Terrassennutzung nicht Bestandteil des Änderungsantrages ist, besteht die Gemeinde Pullach darauf, dass die genehmigte Anzahl der Tische aus der Baugenehmigung vom 21.09.2023 in den Antragsplan zur beantragten Nutzungsänderung eingezeichnet werden.

Andererseits kann die Gemeinde Pullach i. Isartal aus brandschutzrechtlichen Gründen abschließend über den Antrag nicht entscheiden. Mit Schreiben vom 27.12.2021 des Landratsamtes München wurden bei einer Begehung des Objektes erhebliche Brandschutzmängel festgestellt.

Im darauffolgenden Baugenehmigungsverfahren wurde durch das Büro Brandschutz Keiner der erforderliche Brandschutznachweis vom 05.05.2023 erstellt.

Im Genehmigungsbescheid vom 21.09.2023 wurde von der Genehmigungsbehörde unter Ziffer 3. festgesetzt, dass der Nachweis des Brandschutzes durch einen Prüfsachverständigen für Brandschutz bescheinigt werden muss. Die Bescheinigung ist mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen und muss an der Baustelle von Baubeginn an vorliegen.

Um über das gemeindliche Einvernehmen zu dem Änderungsantrag zur beantragten Nutzungsänderung der Nutzungseinheit EG Villa in einen Veranstaltungs- und Versammlungsraum entscheiden zu können, wird das Landratsamt München gebeten, zu überprüfen und die Gemeinde Pullach i. Isartal darüber zu informieren, ob sämtliche Brandschutzmaßnahmen des Brandschutznachweises auch umgesetzt wurden. Ebenso wird das Landratsamt München gebeten, die gemäß Genehmigungsbescheid vom 21.09.2023 erforderliche Bescheinigung zum Nachweis des Brandschutzes von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz der Gemeinde Pullach i. Isartal vorzulegen.

In diesem Zuge möchte die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut darauf hinweisen, dass die beantragte Änderung der Nutzung in einen Veranstaltungs- und Versammlungsraum schon längst aufgenommen wurde.

Das Landratsamt München wird gebeten vom Antragsteller den erforderlichen Austauschplan anzufordern und der Gemeinde Pullach i. Isartal die o.g. Unterlagen bzw. Informationen bezüglich des Brandschutzes zukommen zu lassen.

Das Landratsamt München wird gebeten, bei Vorlage der o.g. Unterlagen die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren zu beteiligen.

Des Weiteren wird die Verwaltung gebeten eine rechtliche Stellungnahme von unserem Rechtsanwalt bezüglich der Berechnung des Stellplatznachweises einzuholen.

#### Hinweis ans Landratsamt München:

Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte in diesem Zug auch darauf hinweisen, dass die beiden ortsbildprägenden Laubbäume Nr. 2 Kastanie und Nr. 3 Linde ohne Genehmigung kürzlich beseitigt bzw. gefällt worden sind.

Des Weiteren möchte die Gemeinde Pullach i. Isartal darauf hinweisen, dass in die zum Kirchplatz gerichteten Fassade „Weinbar“ aufgemalt worden ist. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, wird das Landratsamt München gebeten der Gemeinde Pullach i. Isartal mitzuteilen, ob dies denkmalschutzrechtlich genehmigt worden ist.

#### Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 8 Antrag auf Vorbescheid zur Dacherhöhung eines Reihenhauses zum Dachausbau auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 8a, Fl.-Nr. 228/45**

#### Beschluss:

##### Frage 1:

**Ist es zulässig, das Dachgeschoss des Reihenmittelhauses in Verlängerung der bestehenden Außenwand auf beiden Traufseiten wie im beiliegenden Plan dargestellt um 1,20 m zu erhöhen, wenn im bestehenden Dachgeschoss kein Vollgeschoss nach BayBO 1997 entsteht?**

**Für die Überschreitung der Traufhöhen ist der beiliegende Antrag auf Befreiung zu beachten.**

**Die Firsthöhe wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.**

Gemäß Bebauungsplan ist ein Aufrißschema mit einer zulässigen Wandhöhe von max. 6,0 m festgesetzt. Die wird gemessen vom Erdgeschoss-Fußboden über OK Straßenmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Die in den Antragsunterlagen dargestellt Wandhöhe lässt sich abschließend nicht genau überprüfen, denn der Erdgeschoss-Fußboden über OK Straßenmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße ist im Plan nicht dargestellt. Jedoch ist mit einer vermassten Wandhöhe von 6,0 m für den Bestand auf OK Gelände davon auszugehen, dass die festgesetzte Wandhöhe bereits ausgereizt wurde.

Abgesehen davon, würde die beantragte Befreiung mit einer Überschreitung der geplanten Wandhöhe um 1,20 m auf eine Wandhöhe von 7,20 m anstatt der max. zul. Wandhöhe von 6,0 m die Grundzüge der Planung betreffen.

In vergleichbaren Fällen wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenso keine höhere Wandhöhe zugelassen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wandhöhe ist aus dem o.g. Grund einzuhalten.

Das Einvernehmen zur beantragten Befreiung der Wandhöhe gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauser Straße“ wird nicht erteilt.

##### Frage 2:

**Ist es zulässig, pro Dachseite eine Gaube zu errichten, wenn im bestehenden Dachgeschoss kein Vollgeschoss nach BayBO 1997 entsteht?**

Grundsätzlich können Dachgauben im Dachgeschoss befürwortet werden, jedoch sind dabei die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

**Frage 3:**

**Sollte die Frage 1 mit nein beantwortet werden:**

**Welche maximale Traufhöhe kann abweichend vom Bebauungsplan im Falle einer Dacherhöhung zugelassen werden, um das Dachgeschoss ausbauen zu können?**

Bezüglich der Wandhöhe sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Auf die Antwort von Frage 1 wird verwiesen.

**Frage 4:**

**Sollte die Frage 1 mit nein beantwortet werden:**

**Ist es zulässig, ein Laternengeschoss zu errichten, bei dem die neue Außenwand im Dachgeschoss um das Maß zurückgesetzt wird, so dass im Laternengeschoss kein Vollgeschoss nach BayBO 1997 entsteht?**

**Die Traufhöhe aus dem Bebauungsplan wird dabei nicht berührt.**

Grundsätzlich können Laternengeschosse errichtet werden, jedoch lässt sich die Frage mit den eingereichten Unterlagen nicht beantworten.

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

**„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.**

**Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:**

- Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshäuser Straße“.
- Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13 ist unter Abs. 7 für je 300 qm Fläche des Baugrundstückes an geeigneter Stelle des Anwesens mindestens ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen.
- Das Gemeinschaftsgrundstück Fl.-Nr. 228/45 hat eine Gesamtgröße von 1141 qm. Dies entspricht bei der Umsetzung der Festsetzungen im BPlan drei Bäumen.
- Bei Durchsicht der Unterlagen und Besichtigung der Baustelle ist aufgefallen, dass nur im südwestlichen Bereich des Hauses Nr. 8 ein kleiner gekappter Baum steht. Ansonsten ist das gesamte Grundstück baumfrei.
- Daher muss von Seiten des Bauherrn ein entsprechender vereinfachter Freiflächengestaltungsplan (FFP) vorgelegt werden, in dem mindestens zwei Laubbäume I. Wuchsordnung (WO) und ein Baum II. WO als Ersatzpflanzungen festgelegt werden (siehe Empfehlungsliste Bäume und Sträucher der Gemeinde).

**Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:**

- 1) Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach Bebauungsplan Nr. 13 Abs. 7 sind auch dann auszuführen, wenn das Bauvorhaben nicht verwirklicht wird. Die Umsetzung der genehmigten und aufgelegten Ersatzpflanzungen muss unter Berücksichtigung der Pflanzzeiten spätestens nach 6 Monaten erfolgen. Dies ist sowohl der

Baugenehmigungsbehörde als auch der Gemeinde 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](mailto:gruenordnung@lra-m.bayern.de) und [umwelt@pullach.de](mailto:umwelt@pullach.de) einzureichen.

- 2) Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzung 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](mailto:gruenordnung@lra-m.bayern.de) und [umwelt@pullach.de](mailto:umwelt@pullach.de) einzureichen.

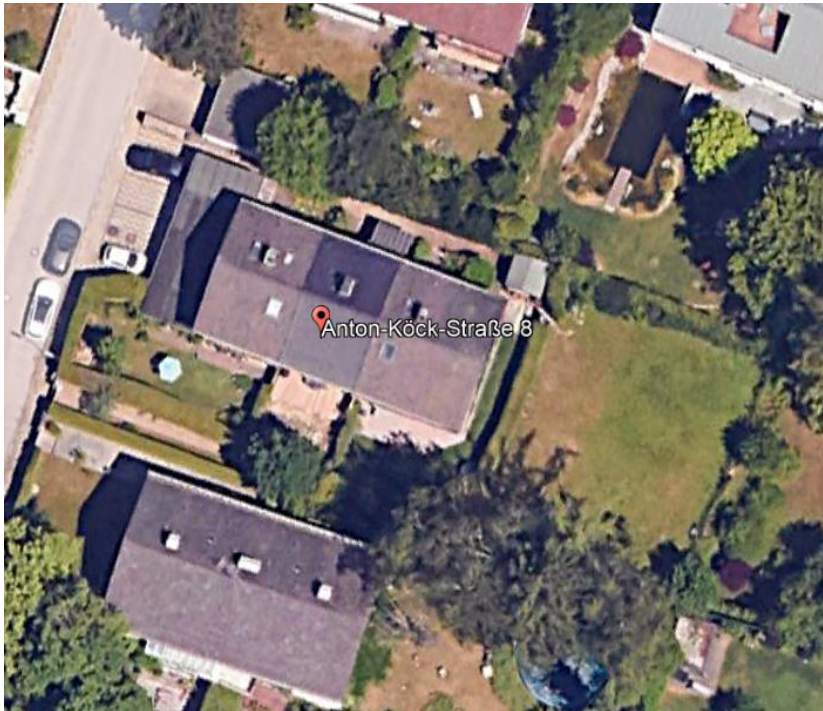


Abb. 1: Grundstück mit kleinem Baum südlich Haus Nr. 8

**Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13 „Gebiet zwischen Jaiserstraße, Richard-Wagner-Straße, Parkstraße und Wolfratshauer Straße“, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), sowie dem § 178 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:**

1. Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist mit der Pflanzung von zwei Laubbäumen I. WO und einem Laubbaum II. WO, jeweils in der Größe Hochstamm 3xv.mDb., 18-20 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten.
3. Die Ersatzpflanzung muss mit Angabe der Baumart, Größe und Lage im FFP dargestellt werden.

Zusätzliche Bestimmungen:

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

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

#### 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 hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt.

**Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)**

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

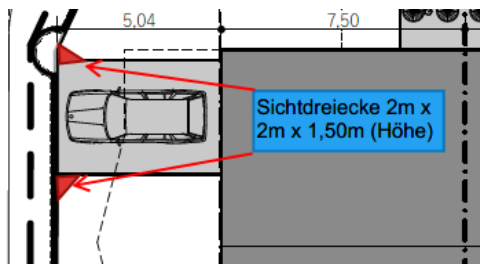
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, 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.
- Die **Oberflächenentwässerung** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf deren Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
- Neu zu erstellende **Gehwegabsenkungen** sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.
- 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 **2.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 9</b>	<b>Beratung und Beschlussempfehlung an den Gemeinderat zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Großhesselohe" zur Errichtung einer Kinderbetreuungseinrichtung auf dem gemeindeeigenen Anwesen Kreuzeckstr. 21, Fl.-Nr. 695</b>
--------------	---

GR Venekold stellt den Antrag den Tagesordnungspunkt zu vertagen, damit das Bauvorhaben in den Fraktionen nochmals besprochen werden kann.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 3 Nein-Stimmen: 7**

**Antrag abgelehnt**

**Beschluss:**

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ für das Grundstück Kreuzeckstr. 21, Fl.-Nr. 695 einzuleiten. Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, so dass die Errichtung von zwei Kinderrippen- und zwei Kindergartengruppen auf diesem Grundstück realisiert werden kann.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
**„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen. Entsprechende Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ bewertet und abgestimmt werden.“**

Die hiermit vorgenommene fachliche Prüfung der Antragsunterlagen bezieht sich ausschließlich auf die grünordnerischen Inhalte und Darstellungen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Sinne der Bayerischen Bauordnung wird davon nicht berührt. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 3**

<b>TOP 10 Fragestunde der Ausschussmitglieder</b>
---

**GRin Stöhr** erkundigt sich, ob die Fällung der Fichte auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 48 genehmigt worden ist.

**Herr Vital** konnte die Frage nicht beantworten. Die Verwaltung wird bei der Abteilung Umwelt nachfragen, ob für die Fällung der Fichte eine Genehmigung eingeholt worden ist.

<b>TOP 11    Allgemeine Bekanntgaben</b>
--

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung  
Alfred Vital