

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

Sitzungsdatum: Montag, 12.05.2025
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 22:00 Uhr
Ort: im Vereinsraum des Bürgerhauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Renate Grasse

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig
Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk

entschuldigt, vertreten durch GRin Grasse

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 07.04.2025
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.06.2020, Az.: 4.1-0203/12/N auf Verlängerung der bis 31.12.2024 befristeten Baugenehmigung von Aufenthalts- und Schlafquartiers bis zum 31.12.2029 auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163/6
Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Abweichung
- 6 Antrag auf isolierte Befreiung vom 01.04.2025 auf Überschreitung der Geschoßfläche zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Anwesen Gistlstr. 115, Fl.-Nrn. 386/3, 273/2
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von sechs Wohnungen durch Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf dem Anwesen Am Grundelberg 20, 22, Fl.-Nrn. 140/18, 140/19
- 8 Bauvoranfrage zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Siedlerweg 4, Fl.-Nr. 500/3
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204/23
- 10 Antrag auf isolierte Befreiung vom 29.04.2025 zum Ersatzneubau eines Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 31, Fl.-Nr. 227/16
- 11 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer neuen Stellplatzsatzung
- 12 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer Einfriedungssatzung
- 13 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer Freiflächensatzung
- 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 15 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

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

TOP 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 07.04.2025

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 07.04.2025.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 02.06.2020, Az.: 4.1-0203/12/N auf Verlängerung der bis 31.12.2024 befristeten Baugenehmigung von Aufenthalts- und Schlafquartiers bis zum 31.12.2029 auf dem Anwesen Hans-Keis-Str. 65, Fl.-Nr. 163/6 Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Abweichung

Beschluss:

Mit Schreiben vom 25.04.2025 teilt das LRA München mit, dass das Bauvorhaben zwischenzeitlich planungsrechtlich geprüft wurde. Es wurde bei der Prüfung festgestellt, dass eine Abweichung von § 2 der Abstandsflächensatzung erforderlich ist.

Die Abweichung ist wegen der Reduzierung der Abstandsfläche zwischen den Wohnwagen und Wohncontainern, zwischen Wohnwagen und best. Aufenthaltscontainer, zwischen Wohnwagen und Magazin sowie zwischen Wohncontainer und Magazin erforderlich.

Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 2 der Abstandsflächensatzung i.V.m. Art. 6 Abs. 4 BayBO wird wegen Nichteinhaltung der o.g. Abstandsflächen erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf isolierte Befreiung vom 01.04.2025 auf Überschreitung der Geschossfläche zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Anwesen Gistlstr. 115, Fl.-Nrn. 386/3, 273/2

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 01.04.2025 zur Errichtung einer nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfreien Terrassenüberdachung außerhalb der max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ) wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) durch die Terrassenüberdachung um weitere 23,87 m² (Ziffer A.3.g) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach eingehender Prüfung teilt die Umweltabteilung mit, dass keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen. (...)“
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.
- 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.
- 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 **1.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von sechs Wohnungen durch Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf dem Anwesen Am Grundelberg 20, 22, Fl.-Nrn. 140/18, 140/19

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von sechs Wohnungen durch Aufstockung eines Bestandsgebäudes wird nur unter der Bedingung befürwortet, wenn ein Baubestandsplan noch eingereicht wird, um die Schutzbereiche für die Bäume in der Umgebung der Häuser einzeichnen bzw. bestimmen zu können (siehe Stellungnahme Abt. Umwelt – Ziffer 3.). Die Abteilung Umwelt wird ermächtigt im Nachgang den Baubestandsplan zu prüfen und auf dem Bürowege zu entscheiden.
2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wird wegen der Nichterrichtung von 10 erforderlichen Stellplätzen erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **von Seiten der Umweltautorität bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.**

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Für das geplante Bauvorhaben, Aufstockung eines Bestandsgebäudes, sind keine Eingriffe in den umliegenden Baumbestand geplant oder notwendig. Daher wird dem Bauvorhaben von Seiten der Abteilung Umwelt zugestimmt.
- Allerdings ist das Gebäude auf allen Seiten von teilweise größeren und geschützten Bäumen umgeben. Damit keine Beschädigungen oder Verletzungen an den Bäumen auftreten, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) vorab ergriffen werden.
- Um die jeweiligen Schutzbereiche einzeichnen und festlegen zu können, muss daher vor Baubeginn ein Baumbestandsplan eingereicht werden. Darin sind die Baumarten, Stammumfänge und Kronendurchmesser planerisch darzustellen. Im Anschluss können nach erfolgter Zustimmung im Bauausschuss, die Überprüfungen des Baumbestandes und die Festlegungen der Schutzbereiche auf dem Büroweg durchgeführt werden.
- Die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) am Baumbestand müssen vor Beginn der Bauarbeiten umgesetzt werden und durch die Umwelta Abteilung abgenommen werden.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. **Die anlässlich des Bauvorhabens beeinträchtigten Bäume gem. Baumbestandsplan werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 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 die Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.**

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.

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.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)

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.
- 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.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird auf Anordnung der Bürgermeisterin und des Kämmers hier auf eine Kostenübernahme für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verzichtet. Begründet wird dies, da der Bauherr die Wohnungsbaugesellschaft Pullach i. Isartal mbH ist. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

| | |
|--------------|--|
| TOP 8 | Bauvoranfrage zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Siedlerweg 4, Fl.-Nr. 500/3 |
|--------------|--|

Beschluss:

Frage 1:

Wird einer Befreiung von der Festsetzung A.3.b (GRZ 0,20) des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer GRZ von 0,25 (wie Nachbarbebauung) unter Einhaltung der Baugrenzen zugestimmt?

Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 25.04.2025 bezüglich der Überschreitung der max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 auf 0,25 kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Gemäß der Baugenehmigung zur Erweiterung und Modernisierung der Doppelhaushälfte vom 11.01.1979, Az.: 4884/78 wurde für das Nachbargebäude eine GRZ von 0,2302 genehmigt. Dies bedeutet, dass die max. zul. Grundfläche (GR) um 8,38 m² überschritten wurde.

In der Baugenehmigung vom 04.10.1993, Az.: 4394/93 wurde der Anbau eines Wintergartens an die best. Doppelhaushälfte genehmigt.

Jedoch geht aus der Beschlussabschrift zu der Bauausschusssitzung vom 19.07.1993 eindeutig hervor, dass die gegebenen Befreiungen (Baugrenze, GRZ, GFZ) erteilt worden sind, da der Wintergarten nicht der Wohnraumerweiterung, sondern nach den Orientierungshilfen für Wintergärten zur Ausnutzung der Sonnenenergie und zur Wärmegewinnung dient.

Da mit der Genehmigung des Wintergartenanbaus keine Wohnraumerweiterung genehmigt worden ist, kann eine Zustimmung zur Überschreitung der max. zul. GRZ von 0,2302, wie beim Nachbargrundstück Siedlerweg 2, incl. Befreiung von 8,38 m² GR nach § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden.

Ansonsten sollten bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung die künftigen Festsetzungen der 10. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ eingehalten werden.

Frage 2:

Wird der Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer Wandhöhe von 6,80 m und einer Firsthöhe bis zu 10,00 m gemäß den vom Gemeinderat am 12.03.2025 gefassten Beschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ zugestimmt?

Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 25.04.2025 bezüglich der Errichtung einer Doppelhaushälfte mit einer geplanten Wandhöhe von 6,80 m und einer Firsthöhe von 10,00 m kann in Aussicht gestellt werden, da in Bezug auf die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes die künftigen Festsetzungen der 10. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ eingehalten werden.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

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

| | |
|--------------|---|
| TOP 9 | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204/23 |
|--------------|---|

Beschluss:

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

Begründet wird dies, da gemäß Stellungnahme der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 4.) einerseits erhebliche naturschutzfachliche Einwände gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Andererseits überschreitet das geplante Bauvorhaben deutlich die max. zul. Geschosßflächenzahl mit 0,40 in den Vollgeschossen sowie die westliche Terrassenfläche und der Pool überschreiten die rückwärtige Baugrenze.

Ebenso hält das geplante Vorhaben die künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung bzw. Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung, insbesondere GRZ nach den Ziffern A.3.1.1, A.3.2 und die Dachneigung des Walmdaches A.6.1, nicht ein.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschosßfläche (GF) in den Vollgeschossen um 57,06 m² GF auf eine GFZ von 0,4000 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung einer Terrasse sowie des Pools im rückwärtigen westlichen Bereich des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ aus den o.g. Gründen nicht erteilt.
3. Bei Vorlage einer Austauschplanung, in der die künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung bzw. Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung eingehalten werden und die naturschutzfachlichen Belange gelöst sind, kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

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

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen teilt die Abteilung Umwelt mit, dass gegen die vorliegende Planung erhebliche naturschutzfachliche Einwände bestehen.“

Auf dem Flurstück 204/23 befanden sich bis vor kurzem drei geschützte, jeweils rund 20 Meter hohe Rotfichten an der südlichen Grundstücksgrenze. Diese Bäume waren bereits Gegenstand eines früheren Baugenehmigungsverfahrens des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Az. 4.1-0321/18/V). Damals stand die geplante Tiefgaragenzufahrt im Konflikt mit dem Wurzelraum der Bäume. Die damalige Eigentümerin des betroffenen Grundstücks verweigerte die Zustimmung zur Fällung. Daraufhin bot der damalige Projektierer die Übernahme der Fällkosten sowie die Ersatzpflanzung von zwei standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 204/23 an.

Im Zuge der Prüfung des Freiflächengestaltungsplans im genannten Genehmigungsverfahren wurde nun festgestellt, dass auf dem genehmigten Plan in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nachträglich per Handeintrag sowohl auf die Fällung der Bäume als auch auf die Ersatzpflanzungen auf dem Flurstück 204/23 verzichtet wurde (s. Anlage).

Die drei Rotfichten auf dem Flurstück 204/23 sind inzwischen nicht mehr vorhanden. Für deren Fällung liegt keine Genehmigung gemäß der gemeindlichen Baumschutzverordnung vor. Da auch die im Rahmen des früheren Bauverfahrens zunächst vorgesehenen Ersatzpflanzungen nicht umgesetzt wurden, ist von einer nicht genehmigten Entfernung geschützter

Bäume auszugehen. Dies stellt einen Verstoß gegen die geltende Baumschutzverordnung dar.

Die aktuellen Bauantragsunterlagen enthalten weder Hinweise auf die erfolgte Fällung noch auf die erforderlichen Ersatzpflanzungen. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Bauvorhaben daher in der derzeitigen Form nicht zugestimmt werden. Die mit der unerlaubten Entfernung verbundenen erheblichen Eingriffe in den geschützten Baumbestand bleiben unberücksichtigt. Zudem ist die Rechtslage im Hinblick auf die früheren nachbarlichen Vereinbarungen unklar. Eine Zustimmung zum Vorhaben würde aus Sicht unserer Fachabteilung bedeuten, dass bestehende Verstöße ignoriert und dadurch neue, nicht rückgängig zu machende Tatsachen geschaffen würden.

Unabhängig vom weiteren Verlauf des Baugenehmigungsverfahrens wird unsere Fachabteilung ein Verfahren zur Prüfung eines Verstoßes gegen die gemeindliche Baumschutzverordnung einleiten.

Sollten die Antragsteller beabsichtigen, das Bauvorhaben erneut einzureichen, empfehlen wir dringend, die Umstände der Baumfällung mit dem Nachbarn aufzuklären und frühzeitig das Gespräch mit der Abteilung Umwelt zu suchen, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

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

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:

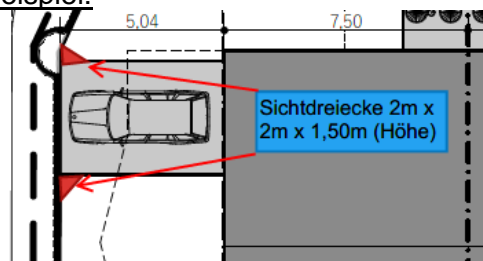
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.

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 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 **4.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 29.04.2025 zum Ersatzneubau eines nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b der BayBO verfahrensfreien Gartenhauses außerhalb der Baugrenze wird genehmigt.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Gartenhauses komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.2) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 1. Bebauungsplanänderung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltautorität bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Das aktuell vorhandene Gartenhaus steht unmittelbar an der südlichen Gartengrenze unter der Krone eines großen Spitzahorns und soll durch ein neues Gartenhaus ersetzt werden. Den eingereichten Plänen zur Folge, entspricht das neue Gartenhaus den gleichen Dimensionen wie das alte, weshalb für den Baum keine Veränderung zu erwarten ist.
- Der große und mehrstämmige Spitzahorn ist ein Grenzbaum und wurde gemeinsam mit der südlich angrenzenden Eigentümergemeinschaft Wolfratshäuser Str. 47 i und den Antragsstellern schon mehrfach besichtigt. Aufgrund der Verletzungen am Stammfuß wird der Baum in regelmäßigen Abständen eingekürzt, um die Verkehrssicherheit zu erhalten.
- Die geplanten Baumaßnahmen des neuen Gartenhauses dürfen keinerlei Verletzungen der bestehenden Wurzeln verursachen oder den Stamm beschädigen. Die tragenden Balken des neuen Hauses dürfen nur auf Punktfundamenten errichtet werden und es sind großflächige Abgrabungen zu vermeiden. Im bestehenden Wurzelbereich darf nur in Handgrabung gearbeitet werden und nicht mit einem Bagger.
- Idealerweise wird die Dachneigung so errichtet, dass das anfallende Regenwasser im Wurzelbereich des Baumes versickert.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV):

1. Der anlässlich des Bauvorhabens beeinträchtigte Baum gem. Bauantrag wird vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Ein Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 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 die Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.

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.

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

Darüber hinaus wird hiermit beantragt, im Genehmigungsbescheid eine Verfügung zur nachweislichen Erfüllung der grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Festsetzungen zu erlassen. Für den Fall einer nichtfrist- und fachgerechten Ausführung oder Nichtbefolgung der Auflagen soll ein Zwangsgeld von mindestens 1.000,- Euro je Baum und Schutzeinrichtung festgelegt werden. (...)

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.
- 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.
- 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 **750,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)"

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

| |
|---|
| TOP 11 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer neuen Stellplatzsatzung |
|---|

Beschluss:

Der Entwurf zur Stellplatzsatzung wurde von Rechtsanwalt Herrn Beisse vorgetragen. Das Gremium beauftragt die Verwaltung die aus der Diskussion vorgebrachten Änderungen, Ergänzungen und Streichungen in den Satzungsentwurf einzuarbeiten. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die geänderte Fassung in seiner Sitzung zu beschließen bzw. zuzustimmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer Einfriedungssatzung

Beschluss:

Der Entwurf zur Einfriedungssatzung wurde von Rechtsanwalt Herrn Beisse vorgetragen. Das Gremium beauftragt die Verwaltung die aus der Diskussion vorgebrachten Änderungen, Ergänzungen und Streichungen in den Satzungsentwurf einzuarbeiten. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die geänderte Fassung in seiner Sitzung zu beschließen bzw. zuzustimmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 13 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer Freiflächensatzung

Beschluss:

Herr Beisse benachrichtigt das Gremium, dass derzeit noch keine Rechtsgrundlage zum Erlass einer Freiflächensatzung gegeben ist und diese Voraussetzungen erst ab den 01.10.2025 vorliegt.

In diesem Zuge wurde auch die Möglichkeit zum Erlass einer Spielplatzsatzung andiskutiert. Herr Beisse informiert, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen für diese Satzung die gleichen sind, wie bei der Freiflächensatzung.

Das Gremium nimmt den Sachstand zur Freiflächen- und Spielplatzsatzung zur Kenntnis.

Beschlussfassung entfällt

TOP 14 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GRin Eisenmann bittet darum das Landratsamt zu informieren, dass keine Bautafeln aufgestellt werden. Sie hat festgestellt, dass diese z.B. bei den beiden Baustellen Münchener Str. 44 und Wolftratshauer Str. 106, 108 nicht errichtet worden sind.

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund gibt bekannt, dass das Landratsamt München informiert wird.

GRin Zechmeister fragt nach, wie wir damit umgehen, wenn Bäume unerlaubt gefällt werden oder Ersatzpflanzungen nicht gepflanzt werden.

Erste Bürgermeisterin Tausendfreund weist darauf hin, dass wenn es sich um ein Genehmigungsverfahren oder um einen Antrag auf Baumfällung handelt, die Gemeinde Pullach i. Isartal zuständig ist. Ansonsten liegt die Zuständigkeit bei einem Baugenehmigungsverfahren bei der Bauaufsicht des Landratsamtes München.

TOP 15 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital