

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

Sitzungsdatum: Montag, 02.06.2025
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:15 Uhr
Ort: im Vereinsraum des Bürgerhauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk

Christine Eisenmann

Dr. Andreas Most

Fabian Müller-Klug

Holger Ptacek

ab TOP 4 anwesend

Dr. Michael Reich

ab TOP 7 anwesend

Benno Schroeder

Marianne Stöhr

Reinhard Vennekold

ab TOP 5 anwesend

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Cornelia Zechmeister

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 12.05.2025
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Einfamilienhauses mit einer Garage und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Gartenstr. 24, Fl.-Nr. 239/5
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer Wohnung mit Hobbyraum im Gartenhaus auf dem Anwesen Habenschadenstr. 35, Fl.-Nr. 40/3
Hier: Änderung der Vorhabensbezeichnung sowie Vorlage einer Austauschplanung vom 19.05.2025
- 7 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer Spielplatzsatzung
- 8 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer neuen Stellplatzsatzung
Hier: Beratung zum neuen § 11 Mobilitätskonzept
- 9 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 10 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 12.05.2025

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 12.05.2025.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Einfamilienhauses mit einer Garage und Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Gartenstr. 24, Fl.-Nr. 239/5

Beschluss:

Die Fragen 1 und 2 werden zusammen beantwortet:

Frage 1:

Ist das in den Plänen dargestellte Bauvorhaben inklusive Erschließung planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Grundstück, Größe, Höhe und Dachneigung zulässig?

Frage 2:

Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung (Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) zulässig?

Die geplante Baumaßnahme entsprechend dem vorgelegten Austauschplan vom 27.05.2025 zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird befürwortet, da das geplante Bauvorhaben hinsichtlich Lage, Größe, Höhe, Dachform, Dachneigung, aber auch nach der Anzahl der Vollgeschosse sowie der GRZ und GFZ und den geplanten Stellplätzen dem jetzigen Bebauungsplan entspricht.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch die künftigen Festsetzungen der 10. Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ eingehalten werden.

Da der Bauausschuss in seinem Beschluss in der Sitzung vom 07.04.2025 um Auskunft gebeten hat, was mit dem Pool sowie die überdeckte Terrasse die gemäß Luftbild sich im westlichen Bereich des Grundstücks vorhanden sind passieren wird, nimmt das Gremium zur Kenntnis, dass beide baulichen Anlagen beseitigt werden sollen.

Frage 3:

Sind die geplanten Stellplätze planungsrechtlich zulässig?

Gemäß Ziffer A.6.a des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ sind 2 Stellplätze bei einer Wohnung größer 70 m² nachzuweisen. Dieser Nachweis kann in der Doppelgarage geführt werden. Ebenso ist die Festsetzung Ziffer A.6.b eingehalten, in der festgesetzt ist, dass Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind und mindestens 5,0 m mit ihrer Einfahrtsseite von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein müssen.

Frage 4:

Das Flurstück 239/5 hat eine Größe von 558 m² und ist aktuell mit dem Flurstück 239/6 nicht real geteilt. Die gemeinsame Größe der beiden Flurnummern beträgt 1.114 m².

Der Bebauungsplan Nr. 5 Pullach Ortsmitte vom 05.05.1994 (18. Änderung) setzt unter Pkt. 4.a) eine Mindestgröße von 600 m² fest.

Kann für den Fall einer Realteilung des Grundstücks Flur-Nr. 239/5 wie bereits vermessen und in den Plänen dargestellt, eine Befreiung von Pkt. 4.a) und damit die Erteilung der unter Ziff. 1 abgefragten Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden?

Bei den beiden Grundstücken (Fl.-Nr. 239/5 und 239/6) handelt es sich um ein sog. rechtlich vereinigt Buchgrundstück, also einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Eine Realteilung in zwei eigenständige Grundstücke wird nicht befürwortet, da die Mindestgrundstückgröße von jeweils 600 m² nicht eingehalten werden. Da diese Festsetzung unter anderem auch die Grundzüge der Planung berührt, kann bzw. wird das Einvernehmen zur Befreiung von Ziffer A.4.a nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt.

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

„(...) nach eingehender Prüfung teilt die Umweltschutzabteilung mit, dass keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei der finalen Einreichung des Bauantrags die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 05 „Ortsmitte“ – insbesondere die baumschutzfachlichen Regelungen unter Ziffer 8 zur Grünordnung – in der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung vollständig einzuhalten sind. Zudem sind die Verbote der gemeindlichen Baumschutzverordnung hinsichtlich des nachbarlichen Baumbestands zu beachten. Es wird empfohlen, frühzeitig das Gespräch mit den betroffenen Grundstücksnachbarn zu suchen und die Richtlinien der Deutschen Bahn (DB) für Vegetation entlang der S-Bahn-Trasse zu beachten.

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

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:

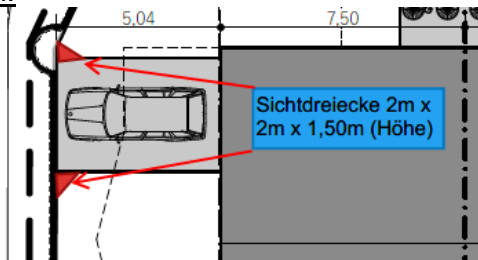
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße , Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben.
- 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. Eine Sondernutzung auf der Gartenstraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit des **Schulweges und der Schulbuslinie** nur in enger Abstimmung mit der Verkehrsbehörde gewährt.
- 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** der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat über die bestehende Regenwasserkanalisation der VBS Pullach 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:** 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 **4.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer Wohnung mit Hobbyraum im Gartenhaus auf dem Anwesen Habenschadenstr. 35, Fl.-Nr. 40/3 Hier: Änderung der Vorhabensbezeichnung sowie Vorlage einer Austauschplanung vom 19.05.2025

Beschluss:

1. Die Änderung der Vorhabensbezeichnung sowie der eingereichte Austauschplan vom 19.05.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer Wohnung mit Hobbyraum im Gartenhaus wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen für die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) durch die Treppe im Erdgeschoss um weiter 15,13 m² auf insgesamt 938,95 m² GF und eine GFZ von 0,3820 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ wird erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **nach eingehender Prüfung teilt die Umweltautorität mit, dass keine naturschutzfachlichen Einwände gegen die eingereichte Planung bestehen.**“

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

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus bitten wir die zuständige Stelle für Grünordnung, dem Baumschutz der Kastanie (Baum Nr. 19) besondere Beachtung zu schenken. Zudem regen wir an, die im laufenden Bauverfahren des Anwesens bereits vorhandenen Baumschutzeinrichtungen – einschließlich der Regelungen für den Kranbetrieb - für den gemeindlichen Baumbestand auch im Rahmen dieses Antragsverfahrens verbindlich festzusetzen. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) **1. Oberflächenentwässerung:**

Die gesamte Oberflächenentwässerung muss in die öffentliche Regenwasserkanalisation fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, ist wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend eine Entwässerungsrinnen zu verbauen, welche wiederum an das dafür vorgesehene Kanalsystem angeschlossen werden muss.

Die Genehmigung der Ableitung ist hier über einen zu erstellenden Entwässerungsplan (Gesamtplanung) bei der VBS Pullach zu Prüfung vorzulegen.

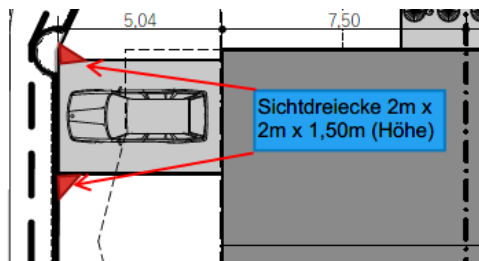
Insbesondere ist in diesem Entwässerungsplan die Entwässerung der beiden Schwimmbäder darzustellen.

2. Straßenbau:

- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Gehweg, Baumbestand; Grünflächen, Straße, 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.
- 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. Ebenso ist zu prüfen ob die Zufahrten nicht mit dem Baumbestand kollidiert, da sonst Wurzelbrücken auf Kosten des Bauherrn verbaut werden müssen.

- 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:



- 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.
 - Die Längsneigung der Zufahrt darf gemessen vom Fahrbahnrand der Straße auf einer Länge von 5,00 m nicht mehr als $\pm 5\%$ betragen.
- 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 25.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer Spielplatzsatzung

Beschluss:

Herr Beisse hat in der Bauausschusssitzung vom 12.05.2025 das Gremium benachrichtigt, dass es derzeit zum Erlass einer Spielplatzsatzung noch keine Rechtsgrundlage gibt und dass diese Voraussetzung erst ab 01.10.2025 vorliegt.

Das Gremium nimmt die Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages zur Spielplatzsatzung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung einen Satzungsentwurf auf dieser Basis bzw. Grundlage vorzubereiten.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

**TOP 8 Vorberatung der Satzungskriterien zum Erlass einer neuen Stellplatzsatzung
Hier: Beratung zum neuen § 11 Mobilitätskonzept**

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die geringfügig geänderte Fassung für die §§ 1 – 10 sowie den neu hinzugefügten § 11 Mobilitätskonzept in seiner Sitzung zu beschließen bzw. zuzustimmen.

Es wurde lediglich bei § 11 Abs. 1 eine Änderung beschlossen, dass die 400 m Umkreisbeschränkung wegfallen soll und die Reduktion ab einem Bedarf von 10 Stellplätzen bis zu 40 % der nachzuweisenden Stellplätze auf das ganze Gemeindegebiet Anwendung finden soll. Die Verwaltung wurde gebeten den Satzungsentwurf dementsprechend anzupassen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1

TOP 9 Fragestunde der Ausschusmitglieder

keine

TOP 10 Allgemeine Bekanntgaben

Herr Vital informiert das Gremium, dass bei den beiden Bebauungsplanänderungen Nr. 1 „Großhesselohle“ 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“ 10. Änderung die Festsetzung „(...) Grundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens eine Größe von 600 m² und Grundstücke für Doppelhäuser von 400 m² je Doppelhaushälfte aufweisen; dies gilt auch für Realteilungen (...)“ in der Praxis Schwierigkeiten machen könnte, denn die Festsetzung bezieht sich auch auf WEG – Grundstücke.

In den letzten Wochen wurden einige Bauherrenberatungen diesbezüglich geführt und seitens der Bauherrschaft wurde um ein nochmaliges Überdenken der Festsetzung gebeten.

Bis dato gilt in den Bebauungsplänen, dass die Mindestgrundstücksgrößen nur für eine Realteilung Anwendung findet und innerhalb einer WEG der Grundstücksanteil z.B. für ein Einzelhaus auch kleiner als 600 m² sein kann.

Aus Sicht der Verwaltung würde die Beibehaltung der jetzt gültigen Regelung auch keine größere Verdichtung nach sich ziehen und würde für die Bürger / Bauherren maximale Flexibilität bringen.

Das **Gremium** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und bittet die Verwaltung einen Vorschlag zu einer neuen Formulierung zu machen.

Eine abschließende Beratung soll im Gemeinderat bei einer voraussichtlichen erneuten Auslegung stattfinden.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital