

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

Sitzungsdatum: Montag, 28.07.2025
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:05 Uhr
Ort: im Vereinsraum des Bürgerhauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann ab TOP 6 anwesend
Dr. Andreas Most
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Renate Grasse

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig
Jürgen Weiß
Birgit Haschka

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch GRin Grasse
Holger Ptacek entschuldigt, ohne Vertretung
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 Niederschriften der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23.06.2025 und der nicht öffentlichen Bauausschusssitzung vom 10.07.2025
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Austauschplan vom 16.06.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetische Sanierung einer best. Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Hilariastr. 10a, Fl.-Nr. 439/75
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit jeweils 2 Stellplätzen auf dem Anwesen Münchener Str. 61, Fl.-Nr. 186/11
- 7 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
Hier: Wiedervorlage wegen zusätzlich erforderlicher Befreiung
- 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung einer denkmalgeschützten Villa mit Umnutzung in Büroflächen auf dem Anwesen Habenschadenstr. 14, Fl.-Nr. 34
- 9 Antrag auf isolierte Befreiung vom 05.07.2025 auf Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung eines verfahrensfreien Gartenhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 35, Fl.-Nr. 274/15
- 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und energetischen Sanierung der Grundschule auf dem Anwesen Schulstr. 5, Fl.-Nr. 34
- 11 Vorberatung bezüglich der Anregung aus dem Auslegungsverfahren, dass in beiden Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 1 "Großhesseloh", 12. Änderung und Nr. 15 "Gartenstadt", 10. Änderung ein Laternendach als Dachform auch zuzulassen
- 12 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 13 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 und nimmt zur Kenntnis, dass der Tagesordnungspunkt 8 (TOP 8) von der Tagesordnung genommen wurde.

TOP 3 Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23.06.2025 und der nicht öffentlichen Bauausschusssitzung vom 10.07.2025

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 23.06.2025 und seiner nicht öffentlichen Bauausschusssitzung vom 10.07.2025.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Austauschplan vom 16.06.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetische Sanierung einer best. Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Hilariastr. 10a, Fl.-Nr. 439/75

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 16.05.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetische Sanierung einer bestehenden Doppelhaushälfte wird nach wie vor nicht befürwortet und die erforderlichen Befreiungen GRZ (A.3.b) und GFZ (A.3.c) nicht erteilt.
2. Eine Zustimmung zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetische Sanierung einer bestehenden Doppelhaushälfte könnte unter der Bedingung in Aussicht gestellt werden, wenn die Breite der Dachaufbauten (Schleppgaube) max. 1/3 der Doppelhaushälfte nicht überschreitet.
Entgegen des Beschlusses vom 22.07.2024, TOP 10 könnte auch die Änderung der Dachform von einem Sattel- in ein Walmdach in Aussicht gestellt werden.
3. Unter Einhaltung der o.g. Bedingungen könnten aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal die beantragten Befreiungen bezüglich der GRZ von 0,2315 und GFZ von 0,4630 befürwortet werden, wenn das geplante Vorhaben die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung bzw. Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung, insbesondere die bauliche Gestaltung bezüglich der max. zul. Breite von Dachaufbauten nach der Ziffer A.6.5 einhält.

Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte das Baurecht im Sinne der beiden Bebauungsplanänderungen neu ausrichten und sämtliche Bebauungspläne dahingehend ändern.

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

Sollte der Antragsteller jedoch an seinem Planungskonzept bezüglich der beantragten Gaubenbreite festhalten, behält sich die Gemeinde Pullach i. Isartal im Rahmen ihrer Planungshoheit vor, eine Bebauungsplanänderung incl. Zurückstellung des Bauantrages sowie eine Veränderungssperre sofort einzuleiten.

Es wird beschlossen, dass die Erste Bürgermeisterin Tausendfreund o.i.V.i.A. ermächtigt wird über die Austauschpläne incl. Befreiungen zu entscheiden.

5. 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. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Auf der Ostseite des Grundstücks steht eine große und erhaltenswerte Eiche, die aber nach den vorgelegten Planungen nicht vom Baustellenbetrieb betroffen ist.
- Die Eiche ist sehr schön, groß und vital und darf durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beschädigt oder beeinträchtigt 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.

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.

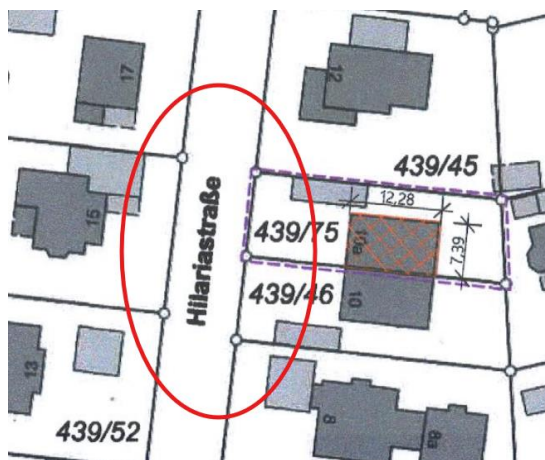
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen.

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. (...)

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

„(...) Die Stellungnahme vom 15.07.2024 hat weiterhin Gültigkeit und wurde mit folgendem Nachtrag ergänzt:

- 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 (Dokumentationbereich-roter Kreis).



- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 Bay-StrWG würde eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von **2.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit jeweils 2 Stellplätzen auf dem Anwesen Münchener Str. 61, Fl.-Nr. 186/11

Beschluss:

1. Die am 28.07.2025 eingereichten Austauschpläne bezüglich des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Einfamilienhäuser mit jeweils zwei Stellplätzen wird unter der Bedingung befürwortet, wenn für die offenen Stellplätze die Stellplatzbreite von 2,80 m sowie die Stellplatzlänge von 5,20 m gemäß § 4 Abs. 1 der neuen Stellplatzsatzung eingehalten werden.

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal können die beantragten Befreiungen (siehe Ziffer 2.) befürwortet werden, da das geplante Vorhaben die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vom Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung bzw. Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesseloh“, 12. Änderung, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung nach den

Ziffern A.3. einhält. Die Gemeinde Pullach i. Isartal möchte das Baurecht im Sinne der beiden Bebauungsplanänderungen neu ausrichten und sämtliche Bebauungspläne ändern.

2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschosßfläche (GF) in den Vollgeschossen um 44,58 m² auf eine GFZ von 0,3629 (Ziffer A.3.c), wegen Überschreitung der max. zul. Geschosßfläche (GF) mit Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss um 74,92 m² auf insgesamt 119,50 m² auf eine GFZ von 0,4599 (Ziffer A.3.c + A.3.d), wegen Errichtung der Terrasse (Haus West) außerhalb der rückwärtigen Baugrenze um 3,50 m x 2,80 m = 9,80 m² (Ziffer A.5.c) sowie wegen Errichtung der beiden Lichtschächte (Haus West) außerhalb der rückwärtigen Baugrenze um jeweils 1,20 m x 0,80 m = 0,96 m² (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach Prüfung des Vorhabens unter Berücksichtigung der geänderten Freiflächengestaltungsplanung bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen das Bauvorhaben in der vorliegenden Form. Die Inhalte und übrigen Bestimmungen der Stellungnahme Az. Sg41_1735_24064 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Im Vergleich zum ursprünglichen Antrag entfällt eine der zwei straßenseitig als Ersatzpflanzung vorgesehenen Silberlinden zugunsten einer vergrößerten KFZ-Stellplatzfläche. Wir bitten um diesbezügliche bauordnungsrechtliche Prüfung. Als Ausgleich dafür sind jedoch drei standortgerechte Obstbäume heimischer Art als Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Anzumerken ist jedoch, dass die ursprüngliche Planung im Hinblick auf das Ortsbild – insbesondere den Alleecharakter – als vorteilhafter eingeschätzt wird.

Der aktuell eingereichte Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt die erforderlichen naturschutzfachlichen Belange. Die vorgesehenen Ersatzpflanzungen sind fachlich anerkannt. Aus Sicht der Abteilung Umwelt kann dem Vorhaben daher – vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit - zugestimmt werden.

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. (...)“

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 (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 Münchener Straße. Aus Sicht der Abteilung Bautechnik kann diese wegen der bestehenden und erhaltenswerten Alleebäume wie folgt umgesetzt werden.
 - ✚ Einhaltung des Baumschutzes (**Baumschutz = Umfang Kronenbereich**) während der gesamten Bauzeit – **siehe Anhang**.
Während der Baumaßnahme wird das Wurzelwerk durch schwere Baufahrzeuge in Mitleidenschaft gezogen. Hier ist eine **Zustandsfeststellung** dessen vor Beginn der Baumaßnahme und nach Beendigung dieser für einen Zeitraum von vier Jahren vorzusehen. Bei einer entsprechenden Verendung dessen ist dieser zu ersetzen.
 - ✚ Vor Baubeginn ist hier eine **statische Wurzelbrücke** für eine Radlast von 30 KN (Link: <https://greenleaf.de/stadtbaum-standorte/ueberbaubarer-wurzelraum/arbogrid-statisch/> - oder ähnlich) im entsprechenden Wurzelbereich der Zufahrt vorzusehen! Die Kosten hierfür trägt der Bauherr als Verursacher.
 - ✚ Im Bereich Zufahrt sind die Grünflächen mittels eines Metallbügel zu schützen. Hier wurden diese wie auf dem im Anhang aufgeführten Foto ständig befahren und hierdurch beschädigt. Alternativ können hier auch Findlinge >150 kg eingesetzt werden. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr als Verursacher.
- 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 **7.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt.

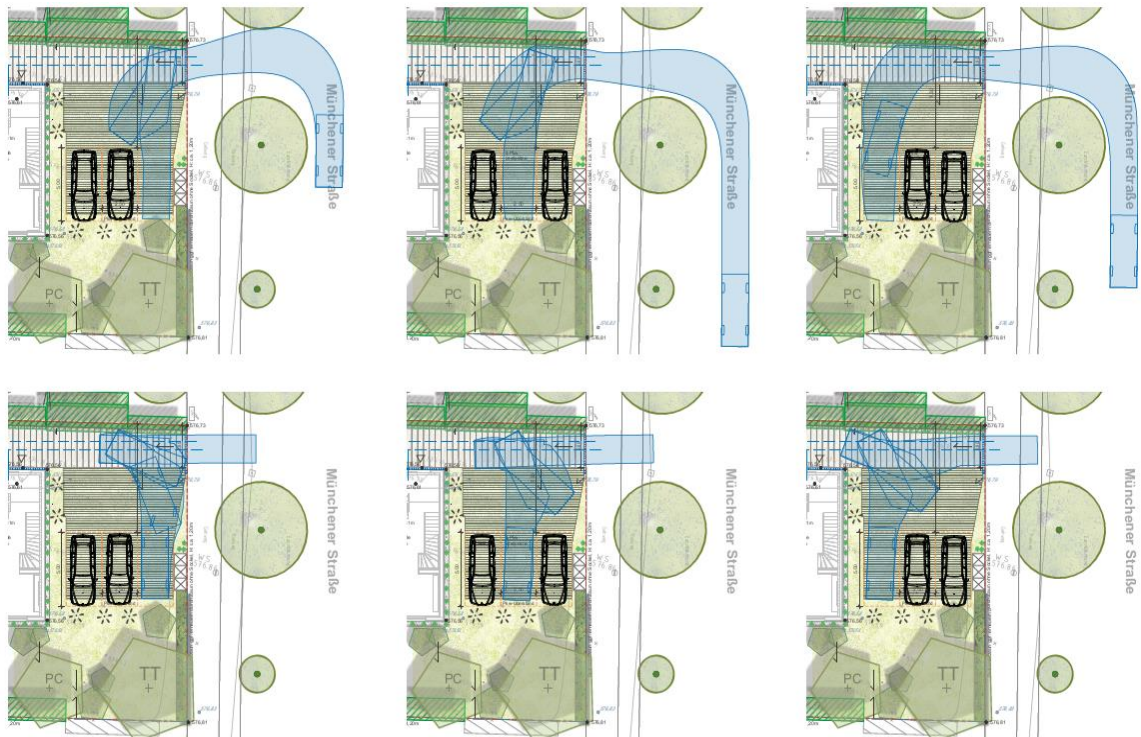
Nachtrag zu:

- **Stellplätze:**

Die angepasste Planung zur Schleppkurvendarstellung am Bauvorhaben Münchener Straße 61 vom 22.07.2025 kann wie folgt freigeben.

- ✚ Die Einfassung der Stellplätze muss ebenerdig und im westlichen Bereich an den Seitenlinien frei von diversen höheren Bepflanzungen sein.
- ✚ Die gewählten Stellplatz-Oberflächen müssen das aufkommende Niederschlagswasser entsprechend der örtlichen Regenspende aufnehmen können.

- **Freiflächenplan:**



(...)

Hinweis an den Antragsteller:

Bei Erneuerung der Einfriedung wird auf die Einfriedungssatz hingewiesen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 7 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
Hier: Wiedervorlage wegen zusätzlich erforderlicher Befreiung**

Beschluss:

Ergänzend zum Beschluss vom 02.06.2025 wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Zufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie um 1 m auf insgesamt 6 m anstatt der festgesetzten max. zulässigen 5 m (Ziffer A.6.g) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.

Ergänzend zur Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 03.04.2025 wird der Aufweitung der Garagenzufahrt auf 6 m befürwortet, da dadurch eine zügige Ein- und Ausfahrt erleichtert und die Leichtigkeit des Verkehrs gefördert wird und somit auch die zügige Durchfahrt des Linienbusses (Schulweg).

Ansonsten behält der Beschluss vom 02.06.2025 weiterhin seine Gültigkeit.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung einer denkmalgeschützten Villa mit Umnutzung in Büroflächen auf dem Anwesen Habenschadenstr. 14, Fl.-Nr. 34
--------------	--

entfällt

TOP 9	Antrag auf isolierte Befreiung vom 05.07.2025 auf Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung eines verfahrensfreien Gartenhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 35, Fl.-Nr. 274/15
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 05.07.2025 zur Errichtung eines nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a der BayBO verfahrensfreien Gartenhauses außerhalb der Baugrenze wird unter der Bedingung genehmigt, wenn die naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen mit der Abteilung Umwelt (siehe Ziffer 3.) gelöst werden können bzw. die Pläne entsprechend abgeändert werden.
Nach Zustimmung der Abt. Umwelt kann die Verwaltung die Befreiung zur Errichtung des Gartenhauses außerhalb der Baugrenze auf dem Büowege erteilen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Gartenhauses komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach Prüfung des Vorhabens bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt naturschutzfachliche Bedenken, weshalb dem Bauvorhaben in der aktuellen Form nicht zugestimmt werden kann.

Gründe:

1. Der geplante Standort des Gartenhauses liegt im Bereich bestehender Gehölze und Bäume (Apfelbaum, zwei Birken, Eiben, Hainbuche). Ein Bau- und Nutzungsumgriff würde den Kronen- und insbesondere den Wurzelraum beeinträchtigen (vgl. Abb. 1).
2. Die Aussage des Antragstellers, dass der Baumbestand nicht betroffen sei, ist damit nichtzutreffend.
3. Die Höhe des Bauwerks (ca. 3,4 m inkl. Fundament) erfordert vermutlich andauernde Rückschnitte am Gehölz- und Baumbestand.
4. Die einzige Möglichkeit, um den Bau des Gartenhauses zu ermöglichen wäre, dieses in Richtung S und W zu verschieben (siehe Skizze Luftbild) und ggf. um 90° zu drehen.
5. Um den Eingriff in den Wurzelraum des davon betroffenen Apfelbaumes, der Hainbuche und einer Birke so gering wie möglich zu halten, darf bis maximal 50 cm in den Wurzelraum der Bäume eingegriffen werden und es müssten dabei die Wurzeln händisch freigelegt werden und ein Wurzelvorhang verbaut werden (gem. Vorgaben ZTV-Baumpflege).

6. Die Lage des Gartenhauses muss soweit an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden, dass nur der äußere Kronenrand der Bäume betroffen ist. Je weiter das Gartenhaus nach S und W verschoben werden kann, umso besser für die Bäume.
7. Außerdem kann bei dem Apfelbaum und der Hainbuche am äußersten Kronenrand eine leichte Kroneneinkürzung im Bereich von ca. 0,5 m durchgeführt werden, da das Gartenhaus mit einer Höhe von geplant 3,3 m auch in die Krone der Bäume eingreift.



Abb. 1: Im aktuellen Luftbild wird ein Abstand des Gebäudes zur Grenze von 3 m skizziert und der vorhandene Baumbestand im Bereich der geplanten Gartenhausfläche gezeigt.

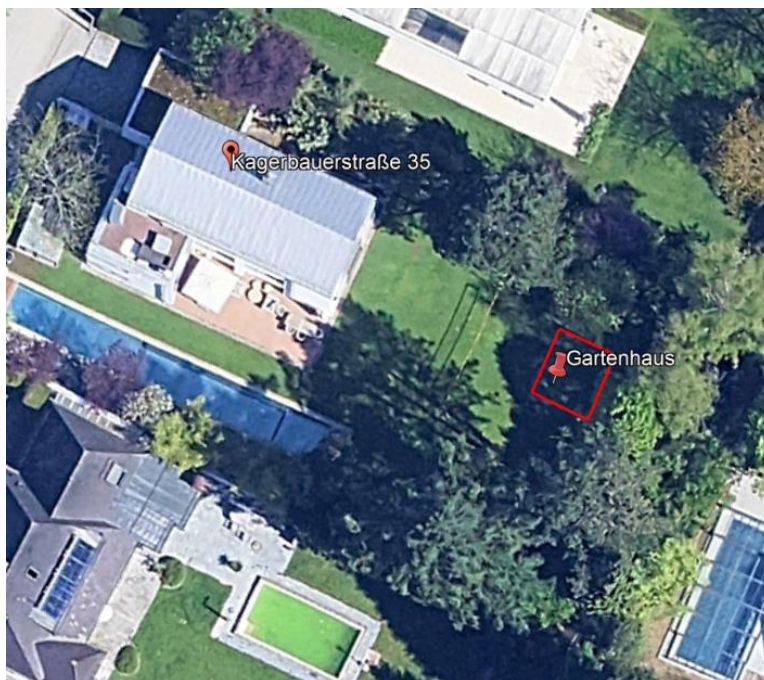


Abb. 1: Neue mögliche Lage des Gartenhauses nach S und W verschoben

Zusätzliche Bestimmungen:

1. **Vor Beginn** der Arbeiten muss die Grundfläche des Gartenhauses vor Ort abgesteckt werden und durch die Umweltabteilung eine Abnahme erfolgen.
2. Es gelten die einschlägigen Richtlinien ZTV-Baumpflege und das Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“.
3. Je nach Lage des Gartenhauses ist **vor Beginn** der Aushubarbeiten an den betroffenen Bäumen ein fachgerechter Wurzelvorhang zu erstellen (mit Abnahme Umweltabteilung). Erst danach darf die Grundfläche und der Unterbau/Fundament des Gartenhauses errichtet werden.
4. 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).
5. Der Schutzbereich des Baumbestandes ist von jeglichem Baustellenbetrieb einschließlich Lagerung freizuhalten.
6. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Wurzelbereiches der zu schützenden Bäume zu verlegen.
7. Trotz Schutzmaßnahmen freigelegte Wurzeln sind umgehend und fachgerecht (vgl. DIN 18920 Ziff. 2.7) zu versorgen und mit einem Wurzelvorhang zu versehen.
8. Die Entwässerung des Gebäudes muss den dahinterstehenden Bäumen zu Gute kommen und vor Ort versickern können.

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

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:
 - Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben – Rot markierter Bereich.



- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. 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 Freilächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller.
- Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG würde auf eine Kostenübernahme abgesichert mit einer **Bürgschaft** anhand des geringen Bauumfangs verzichtet werden. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung und energetischen Sanierung der Grundschule auf dem Anwesen Schulstr. 5, Fl.-Nr. 34

Beschluss:

1. Der Bauausschuss nimmt die vorliegenden Planunterlagen mit Stand 14.07.2025 zur Kenntnis.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat in seiner morgigen Sitzung am 29.07.2025 die Verwaltung zu beauftragen, dass auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen ein Bauantrag erstellt wird und dieser zur Genehmigung beim Landratsamt München vorgelegt wird.

Die Erste Bürgermeisterin Tausendfreund o.i.V.i.A. wird ermächtigt den Bauantrag incl. eventuell erforderlicher Abweichungen und Befreiungen auf dem Bürowege zu behandeln.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltabteilung 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:

- Die im Zuge der energetischen Sanierung neu zu errichtende Gebäudehülle greift stark in den Wurzelraum der unmittelbar danebenstehenden Birke (Nr. 128) ein. Die Birke wurde in der Vergangenheit sehr nah am Gebäude gepflanzt und beeinträchtigt jetzt schon durch ihr Wurzelwerk und ihre Äste die Gebäudesubstanz. Ein Erhalt des Baumes ist daher nicht zielführend, zumal durch das weitere Wachstum die Beeinträchtigungen zunehmen. Daher wird der Fällung der Birke zugestimmt.
- Das gleiche gilt für zwei direkt danebenstehende Hemlocktannen (Nr. 129 und 131), die noch nicht unter die Baumschutzverordnung fallen.
- Ein weiterer Baum, Bergahorn Nr. 130, wurde bereits vor ein paar Jahren aufgrund seiner sehr schlechten Vitalität gefällt.
- Die daraus resultierenden und notwendigen Neupflanzungen werden in der zukünftigen Neugestaltung des Innenhofes berücksichtigt.
- Zusätzlich muss **vor Baubeginn** mit der Umweltabteilung ein Vororttermin festgelegt werden, bei dem der geschützte Baumbestand festgelegt wird und die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen, wie der Errichtung eines Baumschutzzaunes und ggf. Wurzelvorhang ergriffen werden.
- Erst nach Errichtung eines Baumschutzzaunes und Abnahme sowie Freigabe durch die Umweltabteilung darf mit den Bauarbeiten begonnen werden (siehe Merkblatt Baumschutz auf Baustellen).

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 05-02 „Ortsmitte“ und 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. **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.**



Abb. 1 u. 2: Birke und Wurzelwerk im Innenhof Grundschule

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.

Klimaschutz:

1. Aus Sicht von Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind die grundlegenden Entscheidungen einer Weiternutzung bestehender Bausubstanz und eines Ausbaus als Holzbau vorbildlich. Sie nutzen die immense graue Energie die im Bestand steckt hervorragend weiter und vermeiden im Ausbau große Treibhausgasemissionen, die beim Verbrauch von Beton und Zement entstehen.
2. Der geplante „Low-Tech“-Ansatz erweist sich in nachhaltigen Gebäuden als zielführender Kompromiss zwischen Akzeptanz, Raumklima, geringen Kosten und Energieeffizienz (z.B. <https://www.energieinstitut.at/unternehmen/bauen-und-sanieren-fuer-profis/low-tech-gebaeude/zehn-low-tech-beispielgebaeude/rupert-ness-gymnasium>). Um die gesetzlichen Vorgaben für den Luftwechsel in Schulen zu erfüllen, sind dezentrale Lüftungsgeräte vorgesehen. Diese erlauben es den Nutzenden auch selbst, über Fenster die Lüftung mitzuregulieren, dabei werden Fehlnutzungen technisch vermieden. Im Detail ist insbesondere das Konzept aus Lüftung, sommerlichen Wärmeschutz und Nachtkühlung noch festzulegen, beispielsweise über feststehenden oder beweglichen Außen-Sonnenschutz und eine automatische Nachtquerlüftung, unterstützt durch eine Nachflutungsregelung der dezentralen Lüftung.

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. (...)

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

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 11	Vorberatung bezüglich der Anregung aus dem Auslegungsverfahren, dass in beiden Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 1 "Großhesselohe", 12. Änderung und Nr. 15 "Gartenstadt", 10. Änderung ein Laternendach als Dachform auch zuzulassen
---------------	--

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die vorgebrachte Anregung aus dem Auslegungsverfahren der beiden Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung und Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung ein Laternengeschoss bzw. Laternendach als weitere Dachform zuzulassen.

Die Verwaltung wird beauftragt für den Gemeinderat mögliche Varianten bzw. Kriterien zur Festsetzung in den beiden Bebauungsplanänderungen zu erarbeiten.

Grundsätzlich sollte sich das Laternengeschoss bzw. Laternendach an dem Dachprofil des Mansardendaches (DN 45° / 10°) orientieren.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

TOP 12	Fragestunde der Ausschussmitglieder
---------------	--

keine

TOP 13	Allgemeine Bekanntgaben
---------------	--------------------------------

keine

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital