

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

Sitzungsdatum: Montag, 22.09.2025
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:35 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk

Christine Eisenmann

Dr. Andreas Most

Fabian Müller-Klug

Holger Ptacek

Dr. Michael Reich

ab TOP 5 anwesend

Benno Schroeder

Marianne Stöhr

ab TOP 5 anwesend

Reinhard Vennekold

1. Stellvertreter

Angelika Metz

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig

Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Cornelia Zechmeister

entschuldigt, vertreten durch GRin Metz

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 28.07.2025
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 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 (Wiedervorlage)
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, drei Garagen und einem Stellplatz auf dem Anwesen Martinshofstr. 7, Fl.-Nr. 186/31
- 7 Antrag auf isolierte Befreiung vom 14.08.2025 auf Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer verfahrensfreien Radgarage und Mülltonnenbox auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 43a, Fl.-Nr. 210/48
- 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.04.2025, Az.: 4.1-0051/25/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) mit Garage auf dem Anwesen Römerstr. 23, Fl.-Nr. 368/6
Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung vom 01.06.2025
- 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.04.2025, Az.: 4.1-0050/25/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus West) mit Carport auf dem Anwesen Römerstr. 23a, Fl.-Nr. 368/71
Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung vom 01.07.2025
- 10 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei Wohnhäuser mit je zwei Wohneinheiten als Ersatzbau auf dem Anwesen Gistlstr. 42, Fl.-Nr. 237/31
- 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Jaiserstr. 10, Fl.-Nr. 244/1
- 12 Austauschplan vom 01.06.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204/23
Hier: Wiedervorlage wegen zusätzlich erforderlicher Befreiung
- 13 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 14 Allgemeine Bekanntgaben
- 14.1 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung bis 31.12.2030 bezüglich der temporären Erweiterung der Kindertagesstätte in Containerbauweise auf dem Anwesen Margarethenstr. 15, Fl.-Nr. 131

- 14.2** Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.11.2023, Az.: 4.1-1007/21/V zum Abriss Bestandshaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
Hier: Entfall Haus C (aus Doppelhaus) und Tiefgarage
- 14.3** Austauschplan vom 27.08.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetische Sanierung einer best. Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Hilariastr. 10a, Fl.-Nr. 439/75
- 14.4** Vorlage eines Baumbestandsplanes vom 13.08.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung bezüglich des Neubaus von sechs Wohnungen durch Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf dem Anwesen Am Grundelberg 20, 22, Fl.-Nrn. 140/18, 140/19

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 28.07.2025

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 28.07.2025.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 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 (Wiedervorlage)

Im Bauausschuss wurden über die beiden Optionen 2 und 4 ausgiebig diskutiert. Nach der Diskussion lässt die Erste Bürgermeisterin Tausendfreund zuerst über die Option 4 abstimmen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 3

Die Option 4 wurde als Empfehlung an den Gemeinderat angenommen.

Die Option 2 wurde daraufhin nicht mehr zur Abstimmung gestellt und soll auch nicht mehr weiterverfolgt werden.

Abstimmung ohne GR Ptacek

Beschluss:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 28.07.2025 dem Gemeinderat empfohlen, 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.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dass das Laternengeschoss bzw. das Laternendach der Option 4 zugelassen wird.

Demzufolge sind Laternendächer zulässig,

- sofern das senkrechte Maß (Wandhöhe der Laterne) das Dachprofil nach A.6.3 um maximal 0,25 m überschreitet
- die Wandhöhe der Laterne gemessen ab Oberkante Rohdecke Dachgeschoss maximal 2,65 m beträgt,
- die Laterne einen Rücksprung von der Gebäudeaußenkante von mindestens 1,50 bis maximal 2,00 m einhält,
- die untere und die obere Dachneigung gleich sind.

Die beiden vom Planungsverband zusammengestellten Optionen 1 und 3 werden nicht weiterverfolgt, da das Dachprofil des Mansardendaches in allen zwei Varianten deutlich überschritten wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

Abstimmung ohne GR Ptacek

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, drei Garagen und einem Stellplatz auf dem Anwesen Martinshofstr. 7, Fl.-Nr. 186/31

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, drei Garagen und einem Stellplatz wird nicht befürwortet.

Für das geplante Bauvorhaben wurden zwar keine Befreiungen, Ausnahmen oder Abweichungen beantragt, jedoch sind aus Sicht der Bauverwaltung einige Befreiungen vom Bebauungsplan sowie Abweichungen von der Stellplatzsatzung erforderlich. Das gemeindliche Einvernehmen zu den aufgeführten Befreiungen sowie Abweichungen werden nicht erteilt.

Zum einen sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße“ erforderlich:

- Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von drei Wohneinheiten anstatt der max. zulässigen zwei Wohneinheiten (Ziffer A.2.a)
- Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um 61,61 m² auf eine GFZ von 0,3774 (Ziffer A.3.d)
- Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der westseitigen Terrasse außerhalb der rückwärtigen Baugrenze mit einer Fläche von 4,80 m x 3,50 m = 16,80 m² (Ziffer A.5.c)
- Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von 6 Stellplätzen außerhalb einer Tiefgarage anstatt der max. zul. 4 Stellplätzen (Ziffer A.8.d)

Zum anderen sind folgende Abweichungen von der Stellplatzsatzung erforderlich:

- Abweichung von § 3 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von 4 Stellplätzen anstatt der erforderlichen 6 Stellplätzen
- Abweichung von § 4 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von Stellplätzen mit einer Breite von 2,50 m anstatt der erforderlichen Breite von mind. 2,80 m

- Abweichung von § 6 wegen Errichtung einer Grundstückszufahrt von mehr als den max. zulässigen 8,00 m

Des Weiteren sind in den Eingabeplänen bezüglich der Einfriedung keine Angaben zur Höhe sowie Material gemacht worden.

Aus diesem Grund wird das LRA gebeten einen Einfriedungsplan anzufordern, der die Festsetzung des Bebauungsplanes sowie der Einfriedungssatzung einhält.

2. Eine Zustimmung zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses könnte einerseits unter den Bedingungen in Aussicht gestellt werden, wenn der Stellplatznachweis gemäß Bebauungsplan sowie entsprechend den Festsetzungen der Stellplatzsatzung geführt wird.

Andererseits möchte die Gemeinde Pullach i. Isartal das Baurecht im Sinne der beiden Bebauungsplanänderungen (Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung sowie Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung) neu ausrichten und sämtliche Bebauungspläne dahingehend ändern.

Insbesondere ist dabei die Planung an die max. zulässige Wandhöhe von 6,80 m, an das zulässige Maß zwischen Oberkante Rohdecke des Dachgeschosses und Oberkante Sparren gemessen an der Außenkante Wand von max. 0,45 m (Kniestock) sowie einer GRZ II von ca. 0,45 anzupassen.

3. Das Landratsamt München wird gebeten, dass bei Vorlage einer Austauschplanung die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren beteiligt wird.

4. Unter Einhaltung der o.g. Bedingungen könnten die Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von drei Wohneinheiten anstatt der max. zulässigen zwei Wohneinheiten (Ziffer A.2.a), wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um 61,61 m² auf eine GFZ von 0,3774 (Ziffer A.3.d) sowie wegen Errichtung der westseitigen Terrasse außerhalb der rückwärtigen Baugrenze mit einer Fläche von 4,80 m x 3,50 m = 16,80 m² (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ erteilt werden.

5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) nach Prüfung der eingereichten Bauantragsunterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt naturschutz- und baumschutzfachliche Bedenken gegen das Vorhaben in der derzeit vorliegenden Form.“

Die Bedenken ergeben sich insbesondere aus:

1. der unzureichenden und ungenauen Darstellung des vorhandenen Baumbestandes,
2. dem baulichen Eingriff in den Standraum mindestens eines geschützten Baumes, der ggf. eine Fällung erforderlich macht und damit Ersatzpflanzungen nach sich zieht,
3. dem Fehlen von Bäumen bodenständiger Art entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“,
4. der nicht dargestellten Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen.

A. Rechtliche Grundlage

Die Anforderungen beruhen auf:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 09 „Richard-Wagner-Straße Nord“, insbesondere zur Grünordnung und Pflanzverpflichtung („je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen“),
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV),
- sowie der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

B. Erforderliche Unterlagen und Auflagen

Für das Bauvorhaben ist ein Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem eindeutig hervorgeht:

1. welche geschützten Bäume auf dem Baugrundstück stehen (Standort, Art, Stammumfang),
2. welche geschützten Bäume auf benachbarten Grundstücken durch Bauarbeiten (Wurzelausläufer, Kronenbereich) beeinträchtigt werden könnten,
3. welche Bäume ersatzlos entfallen oder entfernt werden sollen,
4. wie viele Bäume bodenständiger Art nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorhanden bzw. neu zu pflanzen sind,
5. dass die unbebauten Flächen des Baugrundstücks zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Gemäß § 6 Abs. 2 Baumschutzverordnung Pullach können für genehmigte Fällungen Ersatzpflanzungen mit ungefähr festgelegtem Standort sowie Art und Umfang angeordnet werden. Diese Ersatzpflanzungen sind planerisch darzustellen.

C. Definition „Baum bodenständiger Art“

Unter einem „Baum bodenständiger Art“ im Sinne des Bebauungsplans Nr. 09 ist ein Baum zu verstehen, der

- zu den regional heimischen oder seit langem eingebürgerten und ortsbildprägenden Arten zählt und zugleich an die jeweiligen Standort- und Bodenverhältnisse im Isartal angepasst oder dafür geeignet ist,
- sich dauerhaft standsicher entwickeln kann und keine erhöhte Bruch- oder Ausfallgefahr erwarten lässt,
- eine hohe ökologische Wertigkeit für die heimische Flora und Fauna aufweist,
- sowie im Hinblick auf den Klimawandel eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegenüber Hitze- und Trockenperioden besitzt.

D. Fachliche Bewertung

Die geforderten Nachweise und Auflagen dienen dem Erhalt sowie der Prägung des Ortsbildes, wie es der Bebauungsplan vorsieht, und gewährleisten zugleich, dass Umweltauswirkungen durch Baumverluste hinreichend ausgeglichen werden.

Die Rechtsgrundlage ergibt sich aus der Kombination von Bebauungsplan Nr. 09, der gemeindlichen Baumschutzverordnung und der Bauvorschriftenverordnung.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach der Bayerischen Bauordnung bleibt hiervon unberührt. (...)

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

„(...) **Zu den Stellplätzen:**

Durch die Anordnung der Zufahrten und der Eingänge (siehe rotes Rechteck) werden die bestehenden öffentlichen Stellplätze eliminiert. Hier kann kein Ersatz in der Straße oder der Umgebung geschaffen werden und schafft so einen öffentlichen Stellplatzmangel.

Die Abteilung Tiefbau wird daher dem Bauantrag nicht zustimmen und fordert die Planung so zu überarbeiten, dass die privaten Stellplätze über eine Einfahrt ins Grundstück bedient werden können. Ebenso ist auch nur ein Eingang (Fußgänger) hier vorzusehen.

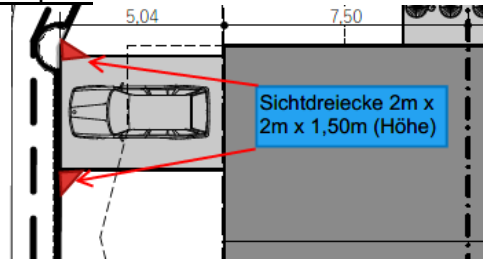


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger 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, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. 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 4.800,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 1

TOP 7	Antrag auf isolierte Befreiung vom 14.08.2025 auf Überschreitung der Baugrenze zur Errichtung einer verkehrsfreien Radgarage und Mülltonnenbox auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 43a, Fl.-Nr. 210/48
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 14.08.2025 zur Errichtung zweier nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO verkehrsfreier Bauvorhaben (Fahrradgarage und Mülltonnenboxen) wird die Überschreitung der Baugrenze sowie die Errichtung innerhalb der Bauverbotszone zur B11 genehmigt.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer verkehrsfreien Fahrradgarage mit einer Fläche von 2,70 m x 2,30 m = 6,21 m² sowie von verkehrsfreien Mülltonnenboxen mit einer Fläche von 2,72 m x 0,80 m = 2,18 m² außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) sowie innerhalb der Bauverbotszone zur B11 (Ziffer A.6.f) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. 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, aber noch Rückfragen. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Von dem geplanten Bauvorhaben ist kein Baumbestand, aber eine eingewachsene Hemlocktannen-Hecke betroffen.

- Gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG ist es verboten, Hecken in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Daher müssen für das Bauvorhaben unbedingt die gesetzlichen Vorgaben beachtet werden.
- Aus einem alten Genehmigungsverfahren ist bekannt, dass auf dem Grundstück eine Geothermie-Leitung verlegt wurde. Gemäß den damaligen Planungen würde der Neubau einer Mülltonnenbox und einer Radgarage genau auf der bestehenden Leitung errichtet werden. Daher muss im Vorfeld unbedingt mit der IEP abgeklärt werden, ob die beiden Bauwerke so errichtet werden können.

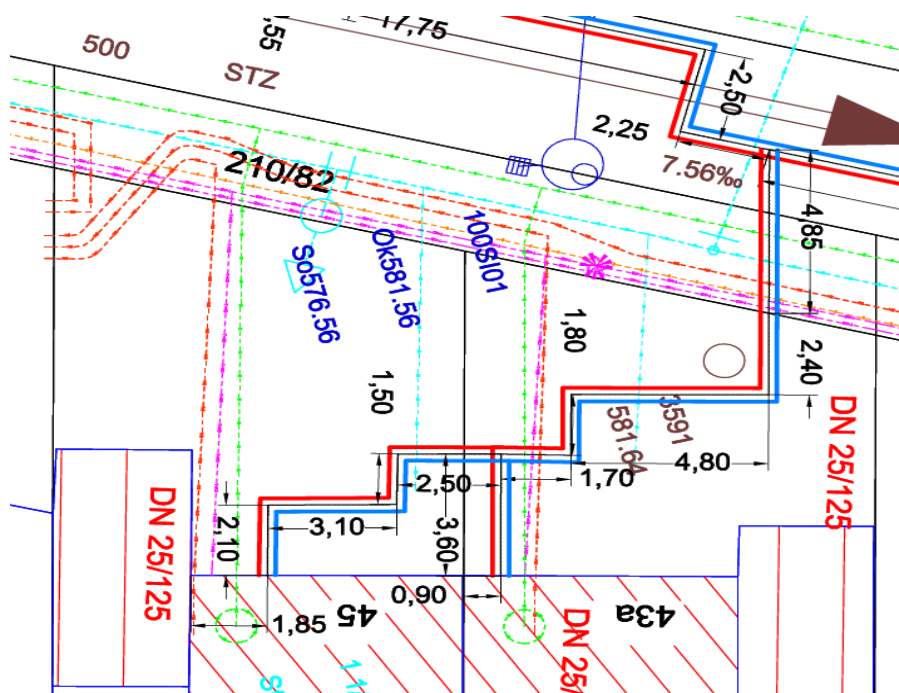


Abb. 1: Verlauf der Geothermie-Leitung aus der Planung 2022



Abb. 2: Hemlocktannen-Hecke an der Grundstücksgrenze

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. (...)

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 inklusive der Parkbuchten, 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.

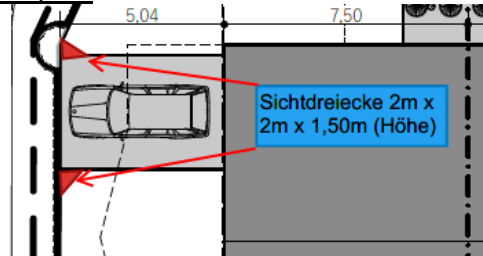


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger 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, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen, welche an diese anzuschließen sind 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 **1.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.04.2025, Az.: 4.1-0051/25/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) mit Garage auf dem Anwesen Römerstr. 23, Fl.-Nr. 368/6 Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung vom 01.06.2025

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.04.2025, Az.: 4.1-0051/25/V wie in der Änderungsbeschreibung beschrieben zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus Ost) mit Garage wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.04.2025, Az.: 4.1-0050/25/V zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus West) mit Carport auf dem Anwesen Römerstr. 23a, Fl.-Nr. 368/71 Hier: Änderungen gemäß Änderungsbeschreibung vom 01.07.2025

Beschluss:

Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.04.2025, Az.: 4.1-0050/25/V wie in der Änderungsbeschreibung beschrieben zum Neubau einer Doppelhaushälfte (Haus West) mit Carport wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei Wohnhäuser mit je zwei Wohneinheiten als Ersatzbau auf dem Anwesen Gistlstr. 42, Fl.-Nr. 237/31
---------------	--

Beschluss:

Die Fragen 1 und 2 werden zusammen beantwortet:

Frage 1:

Ist der Neubau von zwei Wohnhäuser mit je zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 237/31 der Gemarkung Pullach, gemäß beiliegender Planzeichnung, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Gebäudeanordnung und der Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der neugeplanten Grundstücksgrenzen planungsrechtlich zulässig?

Frage 2:

Ist es möglich in dieser Art die Baugrenze nördlich zu überbauen? Nachbarn und Bestand (Faltermeier) sind auch über der Baugrenze.

Das 1.497 m² große Grundstück soll in zwei Teilgrundstücke real geteilt werden. Für das nördliche Grundstück wird dabei eine Grundstücksgröße von ca. 818 m² und für das südliche Grundstück eine Grundstücksgröße von ca. 679 m² vorgesehen.

Die beiden Teilgrundstücke sollen jeweils mit einem gleich großen Wohngebäude (Länge = 18,60 m, Breite = 8,00 m) und zwei Wohneinheiten bebaut werden.

Da die zwei Grundstücke unterschiedlich groß, die Gebäude jedoch gleich groß sind, führt das dazu, dass insbesondere auf dem kleineren südlichen Grundstück die Nutzungszahlen für Haus 3+4 (GRZ 0,2195 > 0,20 / GFZ 0,5853 (mit DG, Ansatz 2/3 VG) > 0,40) massiv überschritten werden.

Auf dem größeren nördlichen Grundstück sind die Nutzungszahlen für Haus 1+2 (GRZ 0,1819 < 0,20 / GFZ 0,4851 (mit DG, Ansatz 2/3 VG) > 0,40) teilweise überschritten. Die GRZ hält die Vorgaben des Bebauungsplanes ein und die GFZ überschreitet auch bei diesem Grundstück die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude (Wandhöhe 7,20 m, Firsthöhe 8,90 m) entspricht das geplante den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 1. Änderung.

Beide Wohngebäude überschreiten zudem die festgesetzten Baugrenzen des o.g. Bebauungsplans, insbesondere auf dem nördlichen Grundstück werden diese teilweise deutlich überschritten.

Der Stellplatznachweis ist gemäß der Stellplatzsatzung zu führen. Augenscheinlich wurde bei der vorgelegten Planung die max. zul. Zufahrtsbreite, der Nachweis von Abstellplätzen für Fahrräder sowie die Größenangaben zu den Stellplätzen für KFZ nicht berücksichtigt. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind einzuhalten.

Aus den o.g. Gründen wird der Neubau von zwei Wohnhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten nicht befürwortet.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) (wie oben beschrieben – Ziffer A.3.b), wegen der Überschreitung der max. zul. Geschoßflächenzahl (GFZ) (wie oben beschrieben – Ziffer A.3.c) sowie wegen der Überschreitung der Baugrenzen durch die beiden Wohngebäude (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ aus den o.g. Gründen nicht erteilt.

Ebenso wird das Einvernehmen zur Abweichung von der Stellplatzsatzung nicht erteilt.

Frage 3:

Sind auch Doppelhäuser möglich?

1 Doppelhaus (482,80 m² + 388,22 m²) = 817,02 m² > 800 m²

und 1 Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (372,62 m² + 305,55 m²) = 678,17 m² > 600 m²

Auf einem Baugrundstück mit einer Größe von 817,02 m² kann grundsätzlich ein Doppelhaus geplant werden. Jedoch kann das Baugrundstück nicht zu den genannten Teilflächen von 482,20 m² und 388,22 m² real geteilt werden, da die Mindestgrundstücksgröße gemäß Bebauungsplan von jeweils 400 m² pro Grundstück nicht eingehalten werden kann. Das Gebäude ist im juristischen Sinne auch kein Doppelhaus, sondern ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten.

Die Mindestgrundstücksgröße für ein Grundstück zur Bebauung mit einem Einzelhaus beträgt 600 m². Da das restliche Grundstück eine Größe von 678,17 m² aufweist, kann auch dieses Grundstück mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten bebaut werden, jedoch ist auch dieses Grundstück nicht in die angegebenen Teilflächen von 372,62 m² und 305,55 m² real teilbar.

Frage 4:

Alternativ:

In welcher Form wäre der Neubau von zwei Wohnhäusern mit je zwei Wohneinheiten und Garagen planungsrechtlich zulässig?

Bei Vorlage einer Austauschplanung, in der die künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung bzw. Nr. 1 „Großhesselohe“, 12. Änderung eingehalten werden, kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Insbesondere betrifft dies die Wandhöhe max. zul. 6,80 m, die Firsthöhe max. zul. 10,00 m, den Kniestock im DG max. zul. 0,45 m, GRZ I von max. 0,20 und die GRZ II von max. ca. 0,45. Die GRZ ist dabei separat für beide Grundstücke zu ermitteln bzw. zu berechnen.

Sollten die o.g. Vorgaben in einer Austauschplanung berücksichtigt werden, kann eine Befreiung wegen Überschreitung der max. zul. GFZ (Ziffer A.3.c) sowie der beantragten Überschreitung der Baugrenze (Ziffer A.4.c) in Aussicht gestellt werden.

Es wird empfohlen, dass sich der Architekt mit der Bauverwaltung diesbezüglich in Verbindung setzt. Ferner wird noch auf die Stellplatz- und Einfriedungssatzung hingewiesen.

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

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

„(...) nach Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt wesentliche naturschutz- und baumschutzfachliche Bedenken gegen das Vorhaben in der vorliegenden Form.

Diese ergeben sich insbesondere aus:

1. der bislang fehlenden Darstellung des vorhandenen Baumbestandes,
2. dem baulichen Eingriff in den Standraum mehrerer geschützter Bäume, der ggf. Fällungen erforderlich macht und Ersatzpflanzungen nach sich zieht,

3. dem völligen Fehlen einer Darstellung zu neu zu pflanzenden Bäumen bodenständiger Art gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“,
4. der nicht dargestellten Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen.

A. Rechtliche Grundlage

Die Anforderungen beruhen auf:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere zur Grünordnung und Pflanzverpflichtung („je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen“),
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV),
- sowie der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

B. Erforderliche Unterlagen und Auflagen

Für die weitere Behandlung des Bauvorhabens ist ein vollständiger Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der mindestens folgende Angaben enthält:

1. alle auf dem Baugrundstück vorhandenen gemäß Bebauungsplan und Baumschutzverordnung geschützten Bäume (Standort, Art, Stammumfang),
2. geschützte Bäume auf Nachbargrundstücken, deren Wurzelraum oder Kronenbereich durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden könnten,
3. Bäume, die ersatzlos entfallen oder entfernt werden sollen,
4. die gemäß Bebauungsplan Nr. 10 erforderliche Anzahl von Bäumen bodenständiger Art je 300 m² Grundstücksfläche,
5. die geplante Begrünung und dauerhafte Unterhaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Gemäß § 6 Abs. 2 Baumschutzverordnung Pullach können für genehmigte Fällungen Ersatzpflanzungen mit ungefähr festgelegtem Standort sowie Art und Umfang angeordnet werden. Diese Ersatzpflanzungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

C. Definition „Baum bodenständiger Art“

Unter einem „Baum bodenständiger Art“ im Sinne des Bebauungsplans Nr. 10 ist ein Baum zu verstehen, der

- zu den regional heimischen oder seit langem eingebürgerten und ortsbildprägenden Arten zählt und zugleich an die jeweiligen Standort- und Bodenverhältnisse im Isartal angepasst oder dafür geeignet ist,
- sich dauerhaft standsicher entwickeln kann und keine erhöhte Bruch- oder Ausfallgefahr erwarten lässt,
- eine hohe ökologische Wertigkeit für die heimische Flora und Fauna aufweist,
- sowie im Hinblick auf den Klimawandel eine ausreichende Widerstandsfähigkeit gegenüber Hitze- und Trockenperioden besitzt.

D. Fachliche Bewertung

Die bislang eingereichten Unterlagen lassen die erforderlichen Angaben zur Grünordnung, Pflanzung bodenständiger Bäume und Begrünung der Freiflächen fast vollständig vermissen. Ohne diese Unterlagen ist eine sachgerechte Prüfung des Vorhabens aus naturschutz- und baumschutzfachlicher Sicht nicht möglich. Die geforderten Nachweise sind daher zwingend nachzureichen, um den Erhalt des ortsbildprägenden Grüns sicherzustellen und die im Bebauungsplan Nr. 10 festgelegten Mindestanforderungen zu erfüllen. Die Rechtsgrundlage ergibt sich aus der

Kombination von Bebauungsplan Nr. 10, der gemeindlichen Baumschutzverordnung und der Bauvorlagenverordnung.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich ausschließlich auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach der Bayerischen Bauordnung bleibt hiervon unberührt. (...)

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

„(...) Zu den Stellplätzen:

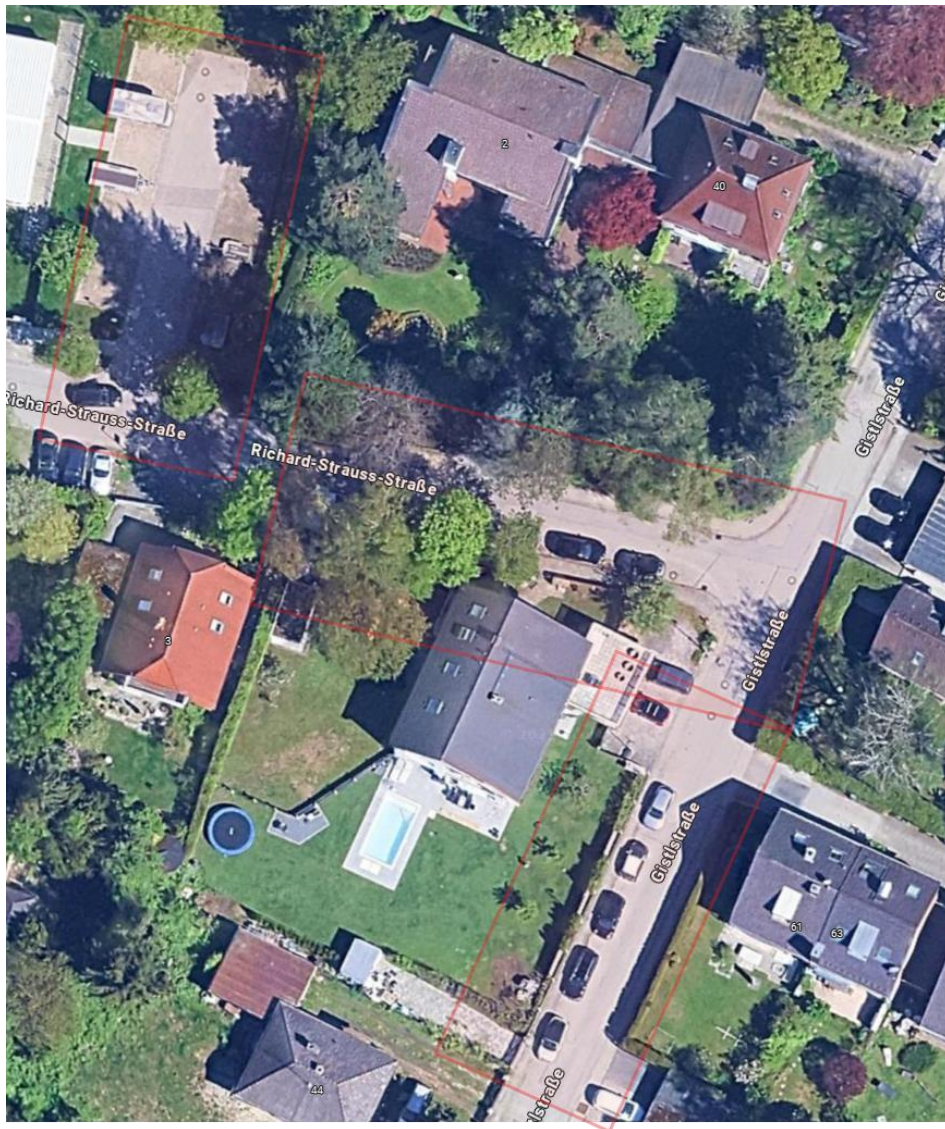
Durch die Anordnung der Zufahrten (Absenkung größer 8m – siehe Stellplatzsatzung) werden die bestehenden öffentlichen Stellplätze an den Straßen eliminiert. Hier kann kein Ersatz in der Straße oder der Umgebung geschaffen werden und bringt so einen öffentlichen Stellplatzmangel. Die Abteilung Tiefbau wird daher dem Bauantrag entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung nicht zustimmen und fordert die Planung so zu überarbeiten, dass die privaten Stellplätze über eine Einfahrt ins Grundstück bedient werden können. Andernfalls muss hier seitens des Bauausschusses eine Befreiung der Forderungen aus der Stellplatzsatzung erfolgen.



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 inklusive der Parkbuchten, 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.

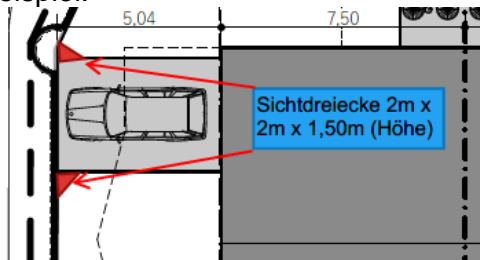


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger 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, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. 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 13.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Jaiserstr. 10, Fl.-Nr. 244/1
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung der Terrasse 2 im südlichen Bereich des Grundstücks außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. 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, aber noch**

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

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Im eingereichten Baumbestandsplan müssen noch kleine Korrekturen vorgenommen werden, die im Nachgang auf dem Büroweg geklärt werden können.
- Bei dem Baum in der Nordwest-Ecke des Grundstücks handelt es sich um eine Fichte und nicht um eine Tanne. Die Fichte hat einen deutlichen Schrägstand in Richtung Osten und ist nach der momentanen Einschätzung nicht mehr standsicher. Daher wird von Seiten der Umweltabteilung empfohlen, den Baum zu fällen.
- Unmittelbar vor der oben beschriebenen Fichte steht noch eine größere, mehrstämmige und aus Wildwuchs entstandene Mirabelle, die aber schon mehrere Astbrüche aufweist und nicht als erhaltenswert einzustufen ist. Daher wird von Seiten der Umweltabteilung empfohlen, den Baum zu fällen.
- Die beiden oben beschriebenen Bäume müssen daher im Baumbestandsplan korrigiert, bzw. ergänzt werden und zur Fällung dargestellt werden.
- Die Hainbuche an der Südgrenze wurde in der Vergangenheit nicht gepflegt und hat daher ein sehr breites, ausladendes Wachstum und reicht zum Teil auch weit in den Verkehrsraum der Jaiserstr. hinein. Aus baumpflegerischen Gründen wird daher empfohlen den Baum gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege im Bereich von ca. ein bis zwei Metern fachgerecht einzukürzen.
- Das Gebäude ist im südlichen Bereich von geschützten Bäumen umgeben. Damit keine Beschädigungen oder Verletzungen an den Bäumen auftreten, müssen entsprechende Schutzmaßnahmen (Baumschutzzäune) **vor Beginn** der Baumaßnahmen (Abriss) ergriffen werden und durch die Umweltabteilung abgenommen werden (siehe Merkblatt Baumschutz auf Baustellen).
- Des Weiteren sind vor Beginn des Abrisses des alten Gebäudes und Anbauten unbedingt die gesetzlichen Auflagen zum Artenschutz an Gebäuden einzuhalten und umzusetzen (siehe Merkblatt zum Artenschutz an Gebäuden). Die Tiere und ihre Quartiere sind ganzjährig geschützt. Aufgrund der Erfahrungen an anderen Gebäuden in der Nachbarschaft ist hier mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit Fledermäusen und Vögeln zu rechnen, die zu den besonders und streng geschützten Arten gehören. Deshalb muss bereits vor Beginn der Bau- oder Sanierungsarbeiten durch eine qualifizierte Person festgestellt werden, ob in und an den Gebäuden besonders bzw. streng geschützte Tiere leben, welche unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen.



Abb. 1: Fichte und Mirabelle NW-Ecke



Abb. 2: Thuja W-Seite, nicht erhaltenswert

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ und 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 ein Baum infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung seine Schutzwürdigkeit verloren hat.**
- 2. Die Ersatzpflanzungen gemäß § 6 BaumSchV sind mit der Pflanzung von 2 Laubbäumen I. Wuchsordnung (Traubeneiche und Silberlinde), in der Größe Hochstamm 3xv.mDb., 20-25 cm Stammumfang in einem Meter Höhe, geeignet und angemessen, um die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, nachdem der Bestand um die gefälltten Bäume gemindert worden ist.**

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.

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. (...)

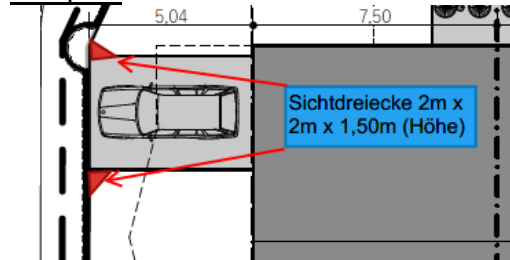
4. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
 „(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung 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.



- Da die Baumaßnahme über die Jaiserstraße (**Schulweg, Schulbus und Hauptverkehrsstraße**) abgewickelt werden soll, ist der gesamte Bauablauf vor Baubeginn mit der gemeindlichen Verkehrsbehörde abzustimmen. Eine **Sondernutzung** auf der Straße ist aus den vorgenannten Gründen **nicht möglich**.
- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen 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, privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat auf den eigenen Grundstücken fachgerecht zu erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen. 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 **3.750,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Hinweis ans Landratsamt München:

Das Gremium weist auf § 2 Abs. 3 der Einfriedungssatzung hin, dass sockellose Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen sind. Ein geringer Bodenabstand der Einfriedung ist ausnahmsweise möglich, wenn Schlupflöcher für Kleintiere mit einer Breite von mindestens 15 cm und einer Höhe von mindestens 10 cm und im Abstand von je 5,0 m vorgesehen und als Durchschlupf dauerhaft freigehalten werden.

Das Landratsamt München wird gebeten, dass ein entsprechender Hinweis als Nachtrag in den Eingabeplan eingefügt wird.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 11 Nein-Stimmen: 0

TOP 12	Austauschplan vom 01.06.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204/23 Hier: Wiedervorlage wegen zusätzlich erforderlicher Befreiung
---------------	--

Beschluss:

Ergänzend zum Beschluss vom 23.06.2025 wird das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Vordaches um bis zu 1,85 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

Ansonsten behält der Beschluss vom 23.06.2025 weiterhin seine Gültigkeit.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 1

TOP 13 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 14 Allgemeine Bekanntgaben

TOP 14.1 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung bis 31.12.2030 bezüglich der temporären Erweiterung der Kindertagesstätte in Containerbauweise auf dem Anwesen Margarethenstr. 15, Fl.-Nr. 131

Herr Vital informiert das Gremium, dass das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Verlängerung der Standzeit bis zum 31.12.2030 bezüglich der befristeten Baugenehmigung zur Erweiterung einer Kindertagesstätte in Containerbauweise auf dem Anwesen Margarethenstr. 15 erteilt wurde und die Stellungnahme der Gemeinde ans Landratsamt München weitergeleitet worden ist.

**TOP 14.2 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.11.2023, Az.: 4.1-1007/21/V zum Abriss Bestandhaus, Neubau Doppelhaus, Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage auf dem Anwesen Gistlstr. 22, Fl.-Nr. 229/3
Hier: Entfall Haus C (aus Doppelhaus) und Tiefgarage**

Herr Vital berichtet, dass der Änderungsantrag in der Bauausschusssitzung am 17.02.2025 behandelt und nicht befürwortet wurde. Aus Sicht der Verwaltung waren die Stellplätze in der Garage nicht anfahrbar und die Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) war wegen der Realteilung noch nicht gesichert. Das Gremium hat jedoch beschlossen, dass über die Austauschplanung auf dem Büroewege entschieden werden kann.

Am 09.07.2025 wurde die Gemeinde Pullach i. Isartal informiert, dass die Austauschplanung beim Landratsamt München eingegangen ist und gleichzeitig wurde um das gemeindliche Einvernehmen zur Austauschplanung gebeten.

Die Verwaltung hat in seiner Prüfung festgestellt, dass die Austauschplanung Beschlusskonform geändert wurde. So sind die Stellplätze in der Garage jetzt aus Sicht der Verwaltung anfahrbar und die Erschließung wurde mittels Dienstbarkeit nachgewiesen. Ebenso wurde die Grundstücksgrenze im Eingabeplan noch geringfügig per Handeintrag geändert. Aus diesem Grund wurde das gemeindliche Einvernehmen auf dem Büroewege erteilt.

Die Baugenehmigung zu dem Änderungsantrag wurde am 26.08.2025 erteilt.

TOP 14.3 Austauschplan vom 27.08.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und energetische Sanierung einer best. Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Hilariastr. 10a, Fl.-Nr. 439/75

Herr Vital führt aus, dass der Austauschplan vom 16.06.2025 in der Bauausschusssitzung am 28.07.2025 behandelt und nicht befürwortet wurde, da die Gaubenbreite größer als 1/3 der Außenwandlänge war. Das Gremium hat jedoch beschlossen, dass über die Austauschplanung auf dem Büroewege entschieden werden kann, wenn die Gaubenbreite maximal 1/3 der Außenwandlänge beträgt.

Am 27.08.2025 wurde die Gemeinde Pullach i. Isartal informiert, dass die Austauschplanung beim Landratsamt München eingegangen ist und gleichzeitig wurde um das gemeindliche Einvernehmen zur Austauschplanung gebeten.

Die Verwaltung hat in seiner Prüfung festgestellt, dass die Austauschplanung Beschlusskonform geändert wurde und die Gaubenbreite genau 1/3 der Außenwandlänge beträgt. Aus diesem Grund wurde das gemeindliche Einvernehmen auf dem Bürowege erteilt.

TOP 14.4 Vorlage eines Baumbestandsplanes vom 13.08.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung bezüglich des Neubaus von sechs Wohnungen durch Aufstockung eines Bestandsgebäudes auf dem Anwesen Am Grundelberg 20, 22, Fl.-Nrn. 140/18, 140/19

Herr Vital berichtet, dass der Bauantrag in der Bauausschusssitzung am 12.05.2025 behandelt und unter der Bedingung befürwortet wurde, wenn ein Baumbestandsplan eingereicht wird damit der Schutzbereich der Bäume bestimmt werden kann.

Das Gremium hat die Abteilung Umwelt ermächtigt im Nachgang den Baumbestandsplan zu prüfen und über diesen auf dem Bürowege zu entscheiden.

Am 13.08.2025 wurde die Gemeinde Pullach i. Isartal informiert, dass der Baumbestandsplan sowie ein Fällantrag zu Baum Nr. 22 (Linde) beim Landratsamt München eingegangen ist und gleichzeitig wurde um das gemeindliche Einvernehmen zu der Austauschplanung sowie der Baumfällung gebeten.

Die Abteilung Umwelt hat dem Baumbestandsplan sowie der Baumfällung mit Stellungnahme vom 31.07.2025 (Abstimmung und Stellungnahme wurden urlaubsbedingt schon vor Einreichung beim Landratsamt München erstellt) zugestimmt.

Aus diesem Grund wurde das gemeindliche Einvernehmen auf dem Bürowege erteilt.

Vorsitzende
Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital