

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 25.11.2025  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 22:40 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Erste Bürgermeisterin**

Susanna Tausendfreund

## **Mitglieder des Gemeinderates**

Ulrike Barth

Dr. Peter Bekk

Dr. Alexander Betz

kommt um 22:20 Uhr zu TOP 20 ö

Christine Eisenmann

Uwe Eisenmann

Renate Grasse

Verena Hanny

geht um 0:05 Uhr zu TOP 9 nö

Angelika Metz

Dr. Andreas Most

Fabian Müller-Klug

Holger Ptacek

Benno Schroeder

Johannes Schuster

Marianne Stöhr

Reinhard Vennekold

Cornelia Zechmeister

## **Schriftführer/in**

Jürgen Schröter Schriftführung

## **Verwaltung**

Birgit Haschka

Heinrich Klein

Markus Ludwig

Cordula Maier

Andrea Rohde

Martin Rösch

Bernhard Ruckerl

André Schneider

Andreas Weber

Jürgen Weiß

Daniela Wimmer

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

**Mitglieder des Gemeinderates**

Dr. Florian Gering

entschuldigt

Dr. Michael Reich

entschuldigt

Caroline Voit

entschuldigt

Sebastian Westenthanner

entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.10.2025 und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Finanz- und Personalausschusses vom 28.10.2025
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 BOS-Funk: Beteiligung der Kommunen an der Standortauswahl des Digitalfunknetzes der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (Digitalfunknetz BOS)
- 6 Freizeitbad Neubau; Weiteres Vorgehen zur Durchführung des Realisierungswettbewerbs; hierzu auch. Antrag der GRÜNEN vom 10.11.2025
- 7 Haushalt 2026: Haushaltssatzung und Haushaltsplan: Zuschüsse, Mitgliedsbeiträge und Spenden, Beteiligungsbericht
- 8 Neubau der Jugendfreizeitstätte: Weiterbeauftragung der Architekten und der Fachplaner
- 9 Sportanlage Margarethenstraße: Bewerbung für Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten"
- 10 Sportanlage Margarethenstraße: Genehmigung der Entwurfsplanung
- 11 Errichtung eines temporären 3-gruppigen Hortes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 8: Beauftragung von Bauleistungen aufgrund Brandschutzaufgaben Landratsamt München
- 12 Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP): Jahresabschluss 2024
- 13 Freiwilliges Kommunales Erziehungsgeld: Anpassungen ab dem Bezugsjahr 2026
- 14 Antrag staatliches Gymnasium Pullach auf Aufstockung der Schulsozialarbeit
- 15 BGH-Urteil zur Unwirksamkeit von Klauseln zu Verwahrensentgelten
- 16 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ortsmitte" für das Anwesen Gartenstraße 2 (Flurstücksnummer 245/10) und Teile der Verkehrsfläche Gartenstraße (Flurstücksnummer 246 tlw.) in ein Mischgebiet (MI) zur Errichtung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB; Aufstellungsbeschluss
- 17 Anpassung der Richtlinie zur Wohnungsvergabe der Gemeinde Pullach i. Isartal
- 18 Partnerschaftenverein - Anschaffung von Notstromaggregaten für Krankenhaus und Verwaltungsgebäude in Baryschiwka

- 19** Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 20** Allgemeine Bekanntgaben
- 21** Gemeinderatsfragestunde

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Gemeinderatsmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Gemeinderates nach Art. 47 Abs. 2 GO**

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

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

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung seiner öffentlichen Sitzung vom 25.11.2025.

### **TOP 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.10.2025 und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Finanz- und Personalausschusses vom 28.10.2025**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift seiner öffentlichen Sitzung vom 21.10.2025 und die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Finanzausschusses vom 28.10.2025 durch die Ausschussmitglieder.

### **TOP 4 Bürgerfragestunde**

Es erfolgten keine Fragen von BürgerInnen.

### **TOP 5 BOS-Funk: Beteiligung der Kommunen an der Standortauswahl des Digitalfunknetzes der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (Digitalfunknetz BOS)**

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Pullach i. Isartal befürwortet, dass der BOS-Funk auf dem Standort Grüngutannahmestelle in der Zugspitzstraße in Pullach i. Isartal errichtet wird. Dieser Mobilfunkmast kann auch weiteren zivilen Mobilfunkanbietern zur Verfügung gestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die nötigen Nutzungsvereinbarungen bzw. Verträge zu schließen.

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

### **TOP 6 Freizeitbad Neubau; Weiteres Vorgehen zur Durchführung des Realisierungswettbewerbs; hierzu auch. Antrag der GRÜNEN vom 10.11.2025**

Frau Bürgermeisterin Tausendfreund weist zu Beginn der Erörterung zum TOP auf das neu aufgelegte Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ hin (siehe Top 9 ö). Sie möchte

den Beschlussvorschlag entsprechend im 3. Punkt letzten Satz ergänzen: ... „und Fördermöglichkeiten nach dem Programm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ geprüft werden.“

Im Zuge der Erörterung des TOPs wird entschieden, über die einzelnen Ziffern getrennt abstimmen zu lassen. Sie entfernt darüber hinaus „Alternativ zu Punkt 1 und Punkt 2:“ sowie „Die anstehenden Vorbereitungen für die Durchführung des geplanten Realisierungswettbewerbs für ein neues Freizeitbad werden zunächst zurückgestellt.“ aus dem Beschlussvorschlag. Im Beschluss wurden die entsprechenden Änderungen bereits eingearbeitet.

### **Beschluss:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Workshop für den Gemeinderat im Januar 2026 zu organisieren, um fehlende Rahmenbedingungen für den Realisierungswettbewerb festzulegen (Anlage 1-4).

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

2. Der Gemeinderat stimmt dem Vorschlag des wettbewerbsbetreuenden Architekturbüros zum geplanten Terminablauf zu (Anlage 1).

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 8 (abgelehnt)**

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis der bisherigen Untersuchungen für eine Sanierung und unter Berücksichtigung der in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen und neuer technischer Erkenntnisse, eine grundlegende, gegebenenfalls stufenweise Sanierung zu prüfen und eine Sanierungskonzeption vorzulegen. Dabei soll auf die im GRÜNEN-Antrag vom 10.11.2025 angesprochenen Punkte eingegangen werden. Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt, ein geeignetes Fachbüro zu beauftragen (Anlage 5).

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 5 Nein-Stimmen: 11**

<b>TOP 7    Haushalt 2026: Haushaltssatzung und Haushaltsplan: Zuschüsse, Mitgliedsbeiträge und Spenden, Beteiligungsbericht</b>
--

### **Beschluss:**

1. Auf Grund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde Pullach i. Isartal folgende **Haushaltssatzung:**

#### **§ 1**

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird hiermit festgesetzt.

Er schließt im Verwaltungshaushalt  
in den Einnahmen und Ausgaben mit..... 101.422.200 Euro

und im Vermögenshaushalt  
in den Einnahmen und Ausgaben mit..... 65.692.600 Euro ab.

## § 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## § 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

## § 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A)	305 v. H.
	b) für die Grundstücke (B)	305 v. H.

Die Fälligkeiten der Grundsteuer werden für Kleinbeträge wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuerbeträge mit einem Jahresbetrag von nicht mehr als 15,00 Euro werden am 15. August eines jeden Jahres mit ihrem Jahresbetrag fällig.
2. Grundsteuerbeträge mit einem Jahresbetrag von nicht mehr als 30,00 Euro werden am 15. Februar und 15. August eines jeden Jahres zu je einer Hälfte des Jahresbetrags fällig.

Für diejenigen Steuerschuldner, die einen Antrag nach § 28 Abs. 3 GrStG auf Entrichtung der Grundsteuer in einem Jahresbetrag gestellt haben, wird die Grundsteuer am 1. Juli eines jeden Jahres fällig.

2. Gewerbesteuer		260 v. H.
------------------	--	-----------

## § 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf 5.000.000 Euro festgesetzt.

## § 6

Die Haushaltssatzung tritt am 1. Januar 2026 in Kraft.

Pullach i. Isartal, den (Datum der Ausfertigung)

Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

2. Der **Haushaltsplan** 2026 gemäß § 2 Abs. 1 KommHV, bestehend aus dem Gesamtplan, den Einzelplänen des Verwaltungs- und Vermögenshaushalts, den Sammelnachweisen, sowie dem Stellenplan für die Beamten und Arbeitnehmer, wird beschlossen.

3. Der Gemeinderat stimmt den **Anlagen zum Haushaltsplan** gemäß § 2 Abs. 2 KommHV zu, bestehend aus dem Vorbericht, dem voraussichtlichen Stand der Schulden und der Rücklagen, dem Verzeichnis der Deckungsringe, dem Finanzplan mit dem zugrunde liegenden Investitionsprogramm für die Haushaltsjahre 2027 bis 2029 sowie der Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen.
4. Der Gemeinderat stimmt der im Finanz- und Personalausschuss vorberatenen und mit dem Haushaltsplan vorgelegten Übersicht zu den Ausgaben für **Zuschüsse, Mitgliedsbeiträge und Spenden** zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die darin aufgelisteten Zahlungen zu leisten.
5. Der Gemeinderat nimmt den mit dem Haushaltsplan vorgelegten **Beteiligungsbericht** gemäß § 94 Abs. 3 Satz 4 GO und die Wirtschaftslage der eigenen Unternehmen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 4 KommHV zur Kenntnis.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, Unstimmigkeiten im Wortlaut oder bei Zahlen zu bereinigen und sonstige Mängel im Endausdruck des Haushaltsplans zu beseitigen.

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 6**

**TOP 8    Neubau der Jugendfreizeitstätte: Weiterbeauftragung der Architekten und der Fachplaner**

**Beschluss:**

Für das Bauvorhaben „Neubau der Jugendfreizeitstätte“ werden für die bestehenden und vom Gemeinderat beschlossenen Architekten- und Ingenieurverträge folgende Planungsleistungen weiter beauftragt:

**1.    Objektplanung Gebäude / Innenräume**

Das Architekturbüro Jesse Hofmayr Werner Architekten BDA wird auf Grundlage des Architektenvertrages mit der Stufe 4 gemäß den Leistungsbildern nach § 34 HOAI 2021 beauftragt:

Lph 8	Objektüberwachung und Dokumentation	32 %
Lph 9	Objektbetreuung	2 %

**2.    Objektplanung Freianlagen**

Das Architekturbüro adlerolesch München GmbH wird auf Grundlage des Architektenvertrages mit der Stufe 4 nach § 39 HOAI 2021 beauftragt:

Lph 8	Objektüberwachung und Dokumentation	30 %
Lph 9	Objektbetreuung	2 %

Alle erforderlichen Planungsleistungen für die Erschließungsstraße wurden als Verkehrsanlage nach § 48, Anlage 13, HOAI 2021, bereits in der Sitzung am 02.07.2024 beauftragt.

**3.    Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärplanung**

(Technische Ausrüstung der Anlagengruppen 1, 2, 3 und 8)

Die itg Ingenieurgesellschaft für TGA mbH wird auf Grundlage des Ingenieurvertrages mit der Stufe 4 gemäß den Leistungsbildern nach § 55 HOAI 2021 beauftragt:

Lph 8	Objektüberwachung und Dokumentation	35 %
Lph 9	Objektbetreuung	1 %

#### 4. Elektroplanung

(Technische Ausrüstung der Anlagengruppen 4, 5 und 6)

Die IBH GmbH wird auf Grundlage des Ingenieurvertrages mit der Stufe 4 gemäß den Leistungsbildern nach § 55 HOAI 2021 beauftragt:

Lph 8	Objektüberwachung und Dokumentation	35 %
Lph 9	Objektbetreuung	1 %

**Abstimmung: Ja-Stimmen: 12 Nein-Stimmen: 4**

**TOP 9 Sportanlage Margarethenstraße: Bewerbung für Bundesprogramm "Sanierung kommunaler Sportstätten"**

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dem Projektauftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zur Teilnahme an dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ zu folgen und ermächtigt die Gemeindeverwaltung, entsprechende Projektunterlagen der Sportanlage Margarethenstraße für eine mögliche Förderung online einzureichen (ANLAGE).

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 10 Sportanlage Margarethenstraße: Genehmigung der Entwurfsplanung**

#### Beschluss:

Der Entwurfsplanung, Stand 07.11.2025, der Landschaftsarchitekten adlerolesch München GmbH für die Sportanlagen an der Margarethenstraße als Ergebnis der Leistungsphase 3 nach HOAI wird zugestimmt (ANLAGEN 1 bis 7). Die Entwurfsplanung der Skateplatzplaner Landskate GmbH ist in die vorliegende Entwurfsplanung eingebunden.

Die Baukosten der Gesamtmaßnahme brutto einschließlich der Baunebenkosten betragen gemäß der aktuellen Kostenberechnung, Stand 07.11.2025, rund **3,434 Mio. € brutto**. Die Kostenberechnung der Skateplatzplaner Landskate GmbH sind in dieser Kostenaufstellung berücksichtigt.

Die Kostenberechnung vom 07.11.2025 wird Bestandteil des Beschlusses (ANLAGE 5).

Es gibt keine Kostenmehrung gegenüber der Kostenschätzung vom 06.10.2025.

Terminplanung vom 08.10.2025 der Vorplanung entspricht der Entwurfsplanung (ANLAGE 7):

Die Baustraße inkl. der Sparten Wasser, Abwasser und Fernwärme wurde in KW 40, 2025, fertig gestellt.

Nach derzeitigem Terminplan (Rahmenterminplan, Stand 08.10.2025) ist folgender Ablauf festgelegt:

- Einreichung der Baugenehmigung für die Sportanlagen: Dezember 2025/ Januar 2026
- Bau Skateanlage inkl. Lärmschutzwand: August bis November 2026
- Bau Streetballfeld, Calisthenics-Anlage und Bolzplatz/ Kleinfeld: November 2026 bis Juli 2027
- Bau Rasenspielfeld: Februar bis Juni 2027

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 11</b>	<b>Errichtung eines temporären 3-gruppigen Hortes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 8: Beauftragung von Bauleistungen aufgrund Brandschutzauflagen Landratsamt München</b>
---------------	---

Auf Nachfrage mehrerer GemeinderätInnen haben Frau Bürgermeisterin Tausendfreund und Herr Ludwig zugesagt, den Vertrag mit dem ausführenden Unternehmen Geiger Holzsystembau Wangen GmbH & Co. KG dahingehend zu prüfen, inwiefern die Mehrkosten für zusätzliche Bauleistungen aufgrund Brandschutzauflagen des Landratsamtes München durch dieses übernommen werden müssen.

**Beschluss:**

Das Angebot für zusätzlichen Bauleistungen der Firma Geiger Holzsystembau Wangen GmbH & Co. KG aus Wangen im Allgäu vom 07.11.2025 in Höhe von 101.431,51 EUR brutto aufgrund der Brandschutzauflagen des Landratsamtes München wird beauftragt (Anlage 01).

Die hierfür erforderlichen überplanmäßigen Mittel werden auf der Haushaltsstelle 1.4648.9400 (2025) sowie 1.46410.9400 (2026) bereitgestellt.

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 12</b>	<b>Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP): Jahresabschluss 2024</b>
---------------	--

**Beschluss:**

1. Der Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP) Herrn Dr. Andreas Most sowie die Prüfungsunterlagen der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresabschluss 2024 werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der IEP die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Jahr 2024 gemäß den rechtlichen Vorgaben zu beschließen.

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 0**

(ohne GR Dr. Most)

<b>TOP 13</b>	<b>Freiwilliges Kommunales Erziehungsgeld: Anpassungen ab dem Bezugsjahr 2026</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Die Regelung zur Zahlung des freiwilligen kommunalen Erziehungsgeldes (KommErzG) wird mit dem Bezugszeitraum ab dem 01.01.2026 in folgenden Punkten geändert:

1. Einkommensgrenzen  
Die Einkommensgrenzen werden gemäß Art. 11 Abs. 1 BayWoFG angepasst.

Berechtigte	Einkommensgrenze für komm. Erziehungsgeld i.H.v. 160 €	Einkommensgrenze für komm. Erziehungsgeld i.H.v. 80 €
1 Erwachsener 1 Kind	46.400 €	60.320 €
1 Erwachsener 2 Kinder	60.300 €	78.390 €
1 Erwachsener 3 Kinder	74.200 €	96.460 €
2 Erwachsene 1 Kind	57.100 €	74.230 €
2 Erwachsene 2 Kinder	71.000 €	92.300 €
2 Erwachsene 3 Kinder	84.900 €	110.370 €
	Für jedes <b>weitere Kind im Haushalt</b> erhöht sich die Einkommensgrenze um 13.900 EUR	Für jedes <b>weitere Kind im Haushalt</b> erhöht sich die Einkommensgrenze um 18.070 EUR

## 2. Bezugszeitraum

Die Bayerische Landesregierung wird voraussichtlich zum 01.01.2026 eine Änderung des Bayerischen Familiengeldgesetzes (BayFamGG) beschließen und umsetzen. Als Folge dessen wird die Formulierung zum Bezugszeitraum des KommErzG entsprechend angepasst.

Die Formulierung im Antrag auf KommErzG lautet derzeit wie folgt:

„Während des Bezuges von Bayerischem Familiengeld (13. bis 36. Lebensmonat des anspruchsbegründenden Kindes) wird kein KommErzG gewährt. Das Familiengeld wird vom Freistaat Bayern für Elterngeld-Bezieher automatisch gezahlt, für alle anderen steht ein online-Antrag auf [www.zbfs.bayern.de](http://www.zbfs.bayern.de) zum Download zur Verfügung.“

Die Formulierung im Antrag lautet ab dem Bezugszeitraum 2026 wie folgt:

„Während des Bezuges von Bayerischem Familiengeld wird kein KommErzG gewährt.“

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

## **TOP 14 Antrag staatliches Gymnasium Pullach auf Aufstockung der Schulsozialarbeit**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat befürwortet den Antrag zur Aufstockung des Personals der Schulsozialarbeit am Staatlichen Gymnasium Pullach von 1,50 auf 2,00 Vollzeitstellen zum Start des Schuljahres 2026/2027, von denen gemäß der aktuellen Förderrichtlinie des Landkreises München 0,5 Stellen durch die Gemeinde Pullach i. Isartal finanziert werden müssen.

Der Gemeinderat bewilligt die hierfür notwendigen Haushaltsmittel in Höhe von

- 14.000 EUR im Haushaltsjahr 2026 und
- 42.000 EUR p.a. ab dem Haushaltsjahr 2027.

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 15 Nein-Stimmen: 0**

(ohne GRin Metz)

## TOP 15 BGH-Urteil zur Unwirksamkeit von Klauseln zu Verwahrenentgelten

### Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Informationen der Kämmerei zur Kenntnis, wonach eine Klage gegen die im Haushaltsjahr 2022 von den Banken erhobenen Verwahrenentgelte keine Aussicht auf Erfolg hätte. Ein Klageverfahren wird demnach nicht initiiert.

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 16</b>	<b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ortsmitte" für das Anwesen Gartenstraße 2 (Flurstücksnummer 245/10) und Teile der Verkehrsfläche Gartenstraße (Flurstücksnummer 246 tlw.) in ein Mischgebiet (MI) zur Errichtung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB; Aufstellungsbeschluss</b>
---------------	---

### Beschluss:

1. Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ für das Anwesen Gartenstraße 2 (Fl.-Nr. 245/10) vom 06.10.2025 (Anlage 1), die Kostenerstattungserklärung vom 06.10.2025 (Anlage 2) und das Planungskonzept vom 06.11.2025 (Anlage 3) werden zur Kenntnis genommen. Ferner werden die Empfehlungen des Bauausschusses vom 20.10.2025 (Anlage 4) und vom 24.11.2025 (Anlage 5) zur Kenntnis genommen. Die Anlagen werden Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ortsmitte" für den Bereich des Anwesens Gartenstraße 2 (Flurstücksnummer 245/10) und Teile der öffentlichen Verkehrsfläche Gartenstraße (Flurstücksnummer 246 tlw.) in ein Mischgebiet (MI) zur Errichtung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens lautet:

*Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ aus dem Jahr 1994 ist das Anwesen Gartenstraße 2 (Fl.-Nr. 245/10) als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Anwesen im Eigentum der Deutschen Post AG. Die Post hat sich vollständig aus der Nutzung des Anwesens zurückgezogen und hat das Anwesen bereits vor Jahren veräußert. Die neuen Eigentümer planen den Gebäudebestand zu beseitigen und die Neuerrichtung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage. Es sollen barrierefreie Flächen ein Ladengeschäft, ein Café, Arztpraxen, eine Wohneinheit plus Kleingewerbe entstehen. Dabei ist die besondere städtebauliche Situation zwischen Kirchplatz, Maibaumplatz, der S-Bahnhaltestelle Pullach und dem beschränkten Bahnübergang an der Pater-Rupert-Mayer-Straße zu berücksichtigen. Zur Realisierung des Planungskonzeptes ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Geplant ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) mit Festsetzungen u.a. zu Baugrenzen, Nutzungszahlen, Gebäudehöhen und ober- und unterirdischen Stellplätzen. Teile der öffentlichen Verkehrsfläche der Gartenstraße (Fl.-Nr. 246 tlw.) werden in den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens aufgenommen.*

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Lageplan mit der Bezeichnung „Plan-Nr. Nummer 5-3 vom 25.11.2025“ dargestellt (Anlage 6).

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung von einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post“ in ein Mischgebiet angepasst.

Die Anlagen werden Bestandteil des Beschlusses.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

3. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt die Antragstellerin.
4. Die Gemeinde beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) mit dem Bauleitplanverfahren und bei Bedarf die Kanzlei Döring und Spieß, München, mit der Rechtsberatung.
5. Sobald der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegt, ist dieser dem Gemeinderat zur Beratung vorzulegen.

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 17</b>	<b>Anpassung der Richtlinie zur Wohnungsvergabe der Gemeinde Pullach i. Isartal</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Die überarbeitete Fassung der „Richtlinie zur Wohnungsvergabe der Gemeinde Pullach i. Isartal“ (Anlage 1), vorberaten durch den Sozialausschuss vom 18.11.2025, wird mit Wirkung zum 26.11.2025 beschlossen.

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 18</b>	<b>Partnerschaftenverein - Anschaffung von Notstromaggregaten für Krankenhaus und Verwaltungsgebäude in Baryschiwka</b>
---------------	---

**Beschluss:**

Aus den für 2025 bereitgestellten Mitteln für die Partnerschaften, Sonderprojekte Baryschiwka, sollen der tatsächlich benötigte Betrag bis zum Maximum von 45.000 € verwendet werden, um für die Stadt Baryschiwka zwei Notstromaggregate für die Stromversorgung des Krankenhauses und des Verwaltungsgebäudes anzuschaffen.

Die Projektkosten in Höhe von maximal 45.000 € sind in den Haushaltsmitteln enthalten (Haushaltsstelle 0.0000.6317).

**Einstimmig beschlossen: Ja-Stimmen: 16 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 19</b>	<b>Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen</b>
---------------	---

Es erfolgten folgende Bekanntgaben aus nichtöffentlichen Sitzungen:

## **GR 23.09.2025:**

### **Personalangelegenheit; hier: Einstellung im Bereich 1 Allgemeine Verwaltung, Abteilung 1.3 Kultur**

Frau Fuchs wird als Mitarbeiterin im Bürgerhaus Bereich Kulturverwaltung und Veranstaltungsmanagement eingestellt.

### **Errichtung eines temporären 3-gruppigen Hortes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 8: Genehmigung Finanzierungsplanung**

Der Finanzierungsplan der Firma Geiger Holzsystembau Wangen GmbH & Co. KG aus Wangen im Allgäu wird auf Grundlage ihres Angebotes vom 02.09.2025 für die Errichtung eines temporären 3-gruppigen Hortes auf dem Grundstück Bahnhofstraße 8, Fl.-Nr.: 251 genehmigt. Das Gebäude in modularer Holzbauweise wird für eine Laufzeit vom drei Jahren angemietet und im Anschluss gekauft. ...

Die für den Mietkauf erforderlichen Mittel sind bei der Haushaltsplanung der Jahre 2026 ff. zu berücksichtigen. Die überplanmäßigen Ausgaben für Grundstücksvorbereitung und Erschließung für das Jahr 2025 in Höhe von bis zu 400.000 € werden genehmigt.

### **Grundschule - Aufstockung und Sanierung: Vertragsergänzung zum Architektenvertrag**

Der Vertragsergänzung zum bestehenden Architektenvertrag vom 29.01.2024 – Gebäude und Innenräume – mit der IPROconsult GmbH Niederlassung Geretsried wird zugestimmt.

### **Neubau Hans-Keis-Str. 37: Beauftragung zusätzlicher Elektro-Leistungen**

1. Basierend auf dem Nachtragsangebot Nr. 3 vom 06.08.2025 und dem Nachtragsangebot Nr. 4 vom 08.06.2025 ermächtigt der Gemeinderat die Erste Bürgermeisterin o. V. i. A., die Schellmann Projekt Pullach GmbH im Rahmen eines Nachtrages zum Notarvertrag vom 10.08.2023 zu beauftragen.
2. Die Mehrkosten sind in den Haushaltsplänen 2026 ff. vorzusehen.
3. In Abweichung von § 12 Ziff. 2 Buchst. e der GeschO ermächtigt der Gemeinderat die Erste Bürgermeisterin o. V. i. A., Mehraufwände im Zusammenhang mit dem Neubau in der Hans-Keis-Straße 37 bis zu einer Höhe von 150.000 EUR in eigener Zuständigkeit zu beauftragen, soweit diese aus Gründen der Nachhaltigkeit veranlasst sind.

## **TOP 20 Allgemeine Bekanntgaben**

Frau Bürgermeisterin Tausendfreund gibt bekannt, dass der Eigentümer des Grundstücks im „Carusowäldchen“ der geplanten Radwegverbindung nach München auf der alten Isartalbahntrasse erwartungsgemäß Klage gegen den Enteignungsbescheid eingelegt hat. Der Enteignungsbescheid ist damit noch nicht rechtskräftig.

Die Verwaltung prüft aktuell eine vorzeitige Besitzeinweisung.

Die Verwaltung hat auf eine Anregung aus dem Gemeinderat hin einen Entwurf für einen Brandbrief an die Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH als Auftraggeberin der S-Bahn-Verkehre und somit auch der S7 in die Tischvorlagen gelegt. Frau Bürgermeisterin Tausendfreund bietet an bzw. bittet die Fraktionen um Ergänzungen zum Entwurf bis Ende der Woche, damit dieser zeitnah an die Empfängerin und in Kopie an weitere EmpfängerInnen versandt werden kann.

GR Dr. Most berichtet von einem Meeting von Bürgermeistern von Wolfratshausen bis Pullach mit der DB, dessen Höhepunkte er schildert:

- Es waren fünf Herrschaften von 4 unterschiedlichen Gesellschaften dabei. Dabei wurde angemerkt, dass die Fahrtinformationen sehr ungenau sind und sich zwischen Anzeigen am Bahnsteig, mobil und im Zug teilweise sehr deutlich unterscheiden. Auf die Nachfrage, welches der Systeme denn nun am verlässlichsten sei, wurde „google maps“ genannt.
- Es wurde darüber hinaus bei der Dauer der Schließzeiten der Schranken seitens der Bahn behauptet, dass diese nie länger als sechs Minuten seien. Dies rief belustigte Reaktionen der BürgermeisterInnen hervor. Es soll dokumentiert werden, wie lange diese tatsächlich dauern. Es gehen dazu sehr viele Meldungen ein, bei denen dies nicht der Fall war.

Frau Bürgermeisterin Tausendfreund erinnert auch noch einmal an die am Mittwoch stattfindende Trauerfeier für Hermann Popp. Herr Popp war ein langjähriger verdienter Mitarbeiter der Gemeinde und sie bedauert sehr, dass er so plötzlich aus dem Leben gerissen wurde.

## **TOP 21 Gemeinderatsfragestunde**

GR Ptacek fragt nach dem weiteren Vorgehen zur Durchführung des Bürgerrats zum Bahnhof Pullach. Dieser sei für den Herbst angekündigt gewesen, der nun auch langsam vorbei sei. Frau Bürgermeisterin Tausendfreund und Herr Ludwig berichten von einem Vorgespräch mit dem durchführenden Unternehmen. Die Resonanzgruppe aus den Mitgliedern des Bauausschusses soll die Grundbedingungen für die Auswahl der Personen etc. im Rahmen der Sitzung des Bauausschusses am 15.12.2025 festlegen. Der eigentliche Bürgerrat soll dann im Februar 2026 durchgeführt werden.

GR Dr. Bekk bedankt sich für die Durchführung der Graffiti-Aktion in der Unterführung Großhesselohe, insbesondere bei Herrn Miller und den Mitarbeitenden der Bauverwaltung.

GR Vennekold möchte dazu wissen, warum die erst vor ein paar Jahren frisch gestrichene Unterführung nun neu übermalt worden ist.

Frau Bürgermeisterin Tausendfreund und Herr Ludwig erläutern, dass dies einerseits auf einer Aufforderung der Deutschen Bahn erfolgte und andererseits auch eine erneute Sanierung aufgrund abgebröckelter Mörtelstücke und Farbabplatzungen notwendig gewesen ist. Die notwendigen Mittel dafür waren bereits im Bauunterhalt für 2025 eingeplant. Das dabei durchgeführte Schülerprojekt verursachte nur unwesentliche Mehrkosten.

GRin C. Eisenmann hat erfahren, dass es eine Unterschriften-Aktion mit mehr als 80 Unterschriften gegen das Bauvorhaben in der Kreuzeckstraße gebe. Sie möchte gerne wissen, ob die Verwaltung davon Kenntnis habe und wie damit umgegangen wird.

Herr Weiß erläutert, dass diese neben anderen Einwendungen eingegangen sei und im Rahmen der Abwägungen zur Änderung des Bebauungsplans dann dem Gremium vorgelegt werden wird.

Darüber hinaus hat sie gehört, dass ein Hubschrauber auf der Wiese am Wiesenweg gelandet ist, die für den Gemeinschaftsgarten gedacht ist. Sie möchte wissen, ob der Gemeinschaftsgarten dann an dieser Stelle überhaupt möglich ist. Frau Bürgermeisterin Tausendfreund erläutert, dass dieser Platz kein regelmäßiger Standort für Hubschrauber-Landungen ist. GR Schroeder ergänzt, dass für solche Einsätze auch bereits die Fußballplätze oder der Platz vor dem

Feuerwehrgerätehaus genutzt worden sind. Es gebe in Pullach keine festgelegten Landeplätze, dies würden die Piloten selbst festlegen.

GRin Zechmeister wurde von den Handballern angesprochen, dass sie in den Ferien aufgrund von Sanierungsarbeiten nicht in die Halle durften. Dies sei aus deren Sicht jedoch vermutlich schon möglich gewesen sein und basierte wohl auf Missverständnissen. Daher musste auf andere Hallen ausgewichen werden, wofür Kosten in Höhe von rund 1.,000 Euro entstanden sind. Sie fragt nach, ob diese von der Gemeinde übernommen werden können.

Darüber hinaus möchte sie sich sehr herzlich bei den Mitarbeitenden vom Bauhof, Freiwilliger Feuerwehr, SV Pullach und dem Pächter Herr Klein bedanken. Diese haben durch ihren Einsatz bei einem Wasserschaden im Sportheim größere Schäden vermieden.

Sie bittet aber darum, sich den Bereich des Schützenvereins usw. noch einmal anzusehen, um dort verdeckte Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Herr Ludwig kündigt eine weitere Begehung in der Folgeweche an, in der neben den Kühlmöglichkeiten für den Pächter auch noch einmal die betroffenen Räumlichkeiten angesehen werden.

GRin Barth erkundigt sich nach der Fortführung des Austauschs der Fenster in der Wohnanlage am Grundelberg. Ein Teil sei bereits ausgetauscht und sie wurde angesprochen, wann die Maßnahmen weitergeführt werden.

Frau Bürgermeisterin Tausendfreund erläutert, dass dies eine Angelegenheit der Wohnbau Pullach ist und bittet um Kontaktaufnahme mit Herrn Mesch.

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung  
Jürgen Schröter