

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

Sitzungsdatum: Montag, 19.01.2026
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:45 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

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

ab TOP 5 anwesend
leitet in Vertretung als Vorsitzender die Bau-
ausschusssitzung

ab TOP 5 anwesend

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund
entschuldigt, vertreten durch Zweiten Bürger-
meister Dr. Most

Ausschussmitglieder

Dr. Michael Reich
nicht entschuldigt, ohne Vertretung

1. Stellvertreter

Caroline Voit
als Vertretung von GR Dr. Most entschuldigt

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 und nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 15.12.2025
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Sanierung und Erweiterung einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Mendelssohnstr. 8a, Fl.-Nr. 205/26
Hier: Wiedervorlage wegen zusätzlicher erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Schleuderbetonmastes - DFMG-ID 1733923, H=25,00 m, mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundament auf dem Anwesen Nähe Großhesseloher Straße (Waldgrundstück), Fl.-Nr. 436 (Wiedervorlage)
- 7 4. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage auf dem Anwesen Im Bogen 16, Fl.-Nr. 279/6
Hier: Tektur Freiflächengestaltungsplan
- 8 Bauvoranfrage vom 29.12.2025 zum zweigeschossigen Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus außerhalb der südlichen Baugrenze auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 59, Fl.-Nr. 190/16
- 9 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines verfahrensfreien Schwimmbeckens als untergeordnete Nebenanlage außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Seiterstr. 58, Fl.-Nr. 563
- 10 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 11 Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Der Zweite Bürgermeister Herr Dr. Andreas Most 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 und nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 15.12.2025

Der Bauausschuss genehmigt die öffentliche und nicht öffentliche Niederschrift seiner Sitzung vom 15.12.2025.

TOP 4 Bürgerfragestunde

keine

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau, Sanierung und Erweiterung einer Doppelhaushälfte auf dem Anwesen Mendelssohnstr. 8a, Fl.-Nr. 205/26 Hier: Wiedervorlage wegen zusätzlicher erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB

Beschluss:

Ergänzend zum Beschluss vom 20.10.2025 wird die Zustimmung zur Befreiung auch nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschoßfläche (GF) im Vollgeschoss um 22,42 m² sowie um weitere 47,27 m² für Aufenthaltsräumen im DG auf insgesamt 69,79 m² und einer GFZ von insgesamt 0,4440 (Ziffer A.3.c und A.3.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

Die Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird jedoch nur unter der im Beschluss vom 20.10.2025 geforderten Bedingung erteilt, dass für die geplante Baumaßnahme 1 zusätzlicher KFZ-Stellplatz sowie 2 zusätzliche Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.

Ansonsten behält der Beschluss vom 20.10.2025 weiterhin seine Gültigkeit.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Schleuderbetonmastes - DFMG-ID 1733923, H=25,00 m, mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundament auf dem Anwesen Nähe Großhesseloher Straße (Waldgrundstück), Fl.-Nr. 436 (Wiedervorlage)
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Schleuderbetonmastes - DFMG-ID 1733923, H=25,00 m, mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundament wird befürwortet.

Begründung:

Einerseits droht infolge des Wegfalls des bestehenden Mobilfunkstandorts in der Rosenstraße im Ortsteil Großhesselohe ein vollständiger Ausfall der Mobilfunk- und Notrufversorgung. Andererseits hat die Abteilung Umwelt die Bauantragsunterlagen fachlich geprüft und hält den Standort im Vergleich zu anderen Standortalternativen für am besten geeignet, da mit dem Bauvorhaben die geringstmöglichen naturschutz- und waldrechtlichen Eingriffe erfolgen.

Da das Grundstück zweimal jährlich zu Wartungsarbeiten angefahren wird, bitten wir das Landratsamt München daher dringend, unter Berücksichtigung des fließenden Verkehrs als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen, dass mindestens ein KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen ist (siehe Ziffer 3. Stellungnahme Abteilung Tiefbau).

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung innerhalb einer Fläche für Forstwirtschaft (Ziffer A.9.d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohe“ erteilt.
3. 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.

Fehlenden Stellplätzen:

Anhand der vorliegenden Beschreibung werden mindestens zweimal jährlich Wartungsarbeiten mittels eines PKW's an der Anlage durchgeführt. Da das Halten auf der Großhesseloher Straße wegen des starken Verkehrsaufkommens nicht möglich ist, ist auf dem Gelände der Anlage ein entsprechender Stellplatz einzurichten. Wir bitten daher dies in der Genehmigung zu berücksichtigen und die Baugenehmigung bis zum Nachreichen der Unterlagen oder einer entsprechenden Stellungnahme hierzu **nicht** zu befürworten.

- 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 **5.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) infolge des Wegfalls des bestehenden Mobilfunkstandorts in der Rosenstraße droht im Ortsteil Großhesselohle ein **vollständiger Ausfall der Mobilfunk- und Notrufversorgung**. Dem Bau- und Ortsplanungsausschuss liegt daher der Antrag auf Errichtung eines Mobilfunkmastes auf dem Flurstück Nr. 436 zur Sicherstellung der Grund- und Notrufversorgung vor.

Die Abteilung Umwelt hat die eingereichten Bauantragsunterlagen fachlich geprüft. Aufgrund der kritischen Mobilfunkversorgungslage im Ortsteil Großhesselohle und des im Vergleich zu anderen Standortalternativen geringstmöglichen naturschutz- und waldrechtlichen Eingriffs wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen – vorbehaltlich der Zustimmung der Grundstückseigentümerin (Landeshauptstadt München, Städtische Forstverwaltung) sowie unter den nachstehend aufgeführten Auflagen.

1. Bedingungen/Auflagen

1. **Waldrechtliche Erlaubnis nach Art. 9 BayWaldG, einschließlich Prüfung eines möglichen Bannwaldstatus gemäß Art. 10 BayWaldG sowie Umsetzung aller Vorgaben zu Ersatzaufforstung und Rodungs-/Bauflächenkompensation.**
2. **Naturschutzrechtliche Genehmigung nach § 5 LSG-VO Isartal (VO v. 18.02.1986) bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG.**
3. **Vollständige Artenschutzprüfung (saP) und Umsetzung aller Maßnahmenauflagen durch die Untere Naturschutzbehörde.**
4. **Kompensation nach BayKompV, einschließlich etwaiger Ersatzzahlungen aufgrund des vertikalen Eingriffs (Mast > 20 m).**
5. **Rekultivierung sämtlicher temporärer Baustellen- und Lagerflächen nach Abschluss der Baumaßnahme.**
6. **Das gemeindliche Einvernehmen tritt erst in Kraft, wenn alle Fachgenehmigungen vollständig vorliegen.**

2. Hintergrund – einschließlich der Gemeindebemühungen zu Alternativstandorten

Der bisherige Telekom-Standort in der Rosenstraße entfällt vollständig. Für den Ortsteil Großhesselohle droht damit ein Totalausfall der Mobilfunk- und Notrufversorgung. Die Sicherstellung der Telekommunikation steht gemäß Telekommunikationsgesetz in der Fassung der Novelle 2025 (TKG 2025) im überragenden öffentlichen Interesse.

Die Gemeinde Pullach hat in den Jahren 2024 und 2025 die Standortsuche intensiv begleitet und dabei **über das rechtlich erforderliche Maß hinaus** auf landschaftlich verträglichere Alternativen hingewirkt. Schwerpunkt war die wiederholte Empfehlung eines Standorts **im inneren Waldbereich des antragsrelevanten Großhesselohler Waldbestands entlang des befestigten Forstwegs**, um eine bessere visuelle Abschirmung und eine geringere Beeinträchtigung des Ortsbildes zu erreichen.

Diese Initiative der Gemeinde umfasste unter anderem mehrere formelle Interventionen gegenüber der Deutschen Funkturm GmbH bzw. der Deutschen Telekom, die fachliche Argumentation zugunsten geringerer Sichtbarkeit, die Koordination und Beteiligung der zuständigen Fachbehörden (AELF, Untere Naturschutzbehörde, LHM-Forst) sowie wiederholte Gespräche und Ortsbegehungen.

Der von der Gemeinde vorgeschlagene Innenwaldstandort wurde jedoch sowohl von der Eigentümerin (Landeshauptstadt München, Städtische Forstverwaltung) als auch von den

funktechnischen Planern ausgeschlossen. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere die unzureichende Versorgung der tieferliegenden Wenzsiedlung, die hierfür erforderliche deutlich größere Masthöhe mit entsprechend erhöhter Fernwirkung sowie zusätzliche waldrechtliche Rodungs- und Erschließungseingriffe.

Darüber hinaus wurden weitere Standortalternativen geprüft und aus fachlich nachvollziehbaren Gründen verworfen. Der Bereich Am Grundelberg konnte aufgrund sicherheits- und funkttechnischer Restriktionen im Einflussbereich des Bundesnachrichtendienstes (BND) nicht weiterverfolgt werden. Die Fläche der Landeshauptstadt München nördlich der Waldwirtschaft Großhesselohe stand aufgrund eigener städtebaulicher Planungen sowie laufender vertraglicher und naturschutzfachlicher Rahmenbedingungen (u. a. Ausgleichsmaßnahmen) nicht zur Verfügung.

Auch private Grundstücke, darunter das ehemalige Staatsbahnhofs-gelände, sowie kommunale Flächen, insbesondere die Fl.-Nr. 434/2 an der Großhesseloher Straße (s. Abb. 1) und das Betriebsgelände der IEP GmbH (Energiezentrale), wurden geprüft, jedoch von den Fachbehörden und Netzplanern (AELF, Landratsamt München, DFMG) als funkttechnisch und/oder waldschutzfachlich deutlich ungünstiger bewertet bzw. standen nicht zur Verfügung.



Abb. 1: Alternatives gemeindliches Flurstück Nr. 434/2 – fachliche Bewertung durch das AELF: geringere Eignung im Vergleich zum Vorhabensstandort

Nach Abschluss der umfassenden und dokumentierten Alternativenprüfung ist das Flurstück Nr. 436 aus Sicht des Antragstellers der letzte verbleibende Standort, der die erforderliche Grund- und Notrufversorgung im Ortsteil Großhesselohe technisch abdecken und genehmigungsfähig umgesetzt werden kann. Die Gemeinde Pullach hat die Standortsuche fachlich intensiv begleitet und dabei über ihre rechtliche Mitwirkungspflicht hinaus auf alternative Standorte hingewirkt. Sämtliche realistischen Alternativen wurden unter Beteiligung der Fachbehörden sowie der jeweiligen Eigentümer geprüft und aus sachlich nachvollziehbaren Gründen von diesen verworfen.

Mit der dargestellten Vorgehensweise kommt die Gemeinde ihrer Mitwirkungspflicht

vollumfänglich nach; weitergehende Einflussmöglichkeiten auf die Standortwahl bestehen rechtlich nicht.

3. Planungsrechtliche Einordnung

- Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 1 „Großhesselohé“ (Fläche für die Forstwirtschaft); Mast nur über Befreiung nach § 31 BauGB zulässig.
- Das Areal befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ (VO v. 18.02.1986); Ausnahmegenehmigung nach § 5 LSG-VO bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.
- Die Fläche ist walddrechtlich relevant (Rodung ca. 40 m² dauerhaft / ca. 60 m² temporär).
- Die Eigentümerzustimmung der Landeshauptstadt München liegt noch nicht vollständig vor.

4. Fachliche Bewertung

- Versorgungslage: Kritischer Handlungsbedarf; drohender Notrufausfall.
- Standort: Technisch geeignet, geringstmöglicher Eingriff im Vergleich zu Alternativen.
- Naturschutz/Waldfunktionen: Eingriffe durch Auflagen kompensierbar.
- B-Plan: Grundzüge der Planung werden nicht verletzt.

Die Bewertung elektromagnetischer Felder erfolgt ausschließlich nach Bundesrecht, insbesondere nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV). Die Einhaltung der dort festgelegten Grenzwerte ist zwingende Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Mobilfunkanlagen und wird durch die zuständigen Bundes- bzw. Genehmigungsbehörden überprüft.

Eine eigenständige immissionsschutzfachliche Prüfung oder Bewertung durch die Gemeinde ist rechtlich nicht vorgesehen und nicht Gegenstand des gemeindlichen Einvernehmens. Vor diesem Hintergrund wird von der Gemeinde bewusst auf die Beauftragung externer Gutachten zur Mobilfunkstrahlung verzichtet, da diese keine zusätzliche rechtliche Relevanz für die Genehmigungsentscheidung entfalten würden.

5. Empfehlung

Aufgrund

- des drohenden Versorgungsausfalls,
- des gesetzlichen öffentlichen Interesses (TKG 2025),
- der umfassend dokumentierten Alternativenprüfung und
- der fachlich vertretbaren Eingriffsbilanz.

empfiehlt die Abteilung Umwelt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, unter den genannten Auflagen sowie vorbehaltlich der Zustimmung der Eigentümerin (LHM, Städtische Forstverwaltung).

Die Abteilung Umwelt prüft ausschließlich immissionsschutzfachliche, wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach BayBO erfolgt gesondert durch die Bauverwaltung. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

Beschluss:

1. Der 4. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2022, Az.: 4.1-0640/22/V bezüglich der Errichtung einer temporären Baustellenzufahrt in der südöstlichen Ecke des Grundstücks gemäß des eingereichten Freiflächengestaltungsplanes mit Datum 15.12.2025 wird befürwortet.
2. 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. Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld naturschutzfachlich abgestimmt.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Der Antragssteller plant in der südöstlichen Ecke des Grundstücks eine temporäre Zufahrt, um den hinteren Gartenbereich während der Bauarbeiten im Eingangsbereich bedienen zu können.
- Von der Baumaßnahme ist eine schöne Linde (Baum Nr. 3) und eine Buche (Baum Nr. 2) betroffen, die in ihrem Wurzelbereich entsprechend geschützt werden müssen, damit keine Beschädigungen (mechanische Verletzungen, Verdichtungen, Vertrocknungen) an den Bäumen geschehen.
- Dazu wird der Kronentraufbereich der beiden Bäume auf einer Breite von drei Metern mit ca. 30 cm Kies auf Vlies aufgeschüttet und zusätzlich mit Baggermatratzen überdeckt. Dadurch wird die Drucklast der eingesetzten Fahrzeuge (Radlader, Bagger) beim Überfahren reduziert. Die Fläche darf nicht mit Schwerlasten oder LKWs befahren werden.
- Zusätzlich muss die Linde mit einem Einzelstammschutz entsprechend den Vorgaben des Merkblattes „Baumschutz auf Baustellen“ versehen werden, damit am Stamm keine mechanischen Verletzungen entstehen.
- Die Durchfahrts höhe ist mit maximal 2,8 m angegeben und darf nicht erhöht werden. Es dürfen keine Äste an den Bäumen entfernt werden.
- Während der Vegetationsperiode ist der Wurzelbereich regelmäßig und nachhaltig zu wässern. Dazu muss die vorhandene Bewässerungsanlage auch für die beiden Bäume eingerichtet werden, damit es zu keinen Trockenschäden an den Wurzeln kommt.
- Nach Angaben der Antragssteller wird die Zufahrt temporär bis Ende Juni 2026 genehmigt. Danach muss die Grünfläche unter den Bäumen wieder schonend rückgebaut werden. Sämtliches Kiesmaterial aus der Aufschüttung muss so entfernt werden, dass die Wurzeln der Bäume nicht zu Schaden kommen. Der Rückbautermin ist der Umweltschutzabteilung rechtzeitig mitzuteilen.
- Damit keine Beschädigungen oder Verletzungen an den Bäumen auftreten, müssen die oben festgelegten Schutzmaßnahmen (Aufschüttung, Baumschutzzäune) **vor Beginn** der Baumaßnahmen ergriffen werden und durch die Umweltschutzabteilung abgenommen werden (siehe Merkblatt Baumschutz auf Baustellen).

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ 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, Beschädigen, Verändern oder im Wachstum behindern 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.

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 ohne die erforderlichen Schutzmaßnahmen 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.

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. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 29.12.2025 zum zweigeschossigen Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus außerhalb der südlichen Baugrenze kann in Aussicht gestellt werden.

Die Zustimmung kann insbesondere in Aussicht gestellt werden, da die Gemeinde Pullach i. Isartal das Baurecht neu ausrichten und sämtliche Bebauungspläne zeitnah ändern wird und mit dem geplanten Bauvorhaben auch die künftigen Festsetzungen (GRZ I, GRZ II, Wand- und Firsthöhe etc.) eingehalten werden bzw. eingehalten werden können.

2. Die Zustimmung zu den Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschosßfläche (GF) im Vollgeschoss um weitere 30 m² auf eine GFZ von insgesamt 0,4182 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus komplett außerhalb der südlichen Baugrenze (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ in Aussicht gestellt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Aus Sicht der Umwelta Abteilung bestehen gegen das Vorhaben keine naturschutzfachlichen Einwände.

Hinweis 1: Indirekte Versiegelung / Nebenanlagen

Unabhängig von der ausgewiesenen GRZ ist anhand des Luftbildes bzw. der örtlichen Situation erkennbar, dass auf dem Grundstück bereits durch zulässige Nebenanlagen (u. a. Hütten, Zuwegungen, Terrassen, befestigte Flächen) ein erheblicher Anteil des Grundstücks funktional (teil-)versiegelt erscheint.

Die Umwelta Abteilung empfiehlt daher, im weiteren Verfahren auf eine Minimierung zusätzlicher Versiegelung hinzuwirken (z. B. wasserdurchlässige Beläge, versickerungsfähige Ausführung, Erhalt von Grünflächen).

Hinweis 2: Pflanzgebot / Baumpflanzung gemäß Bebauungsplan

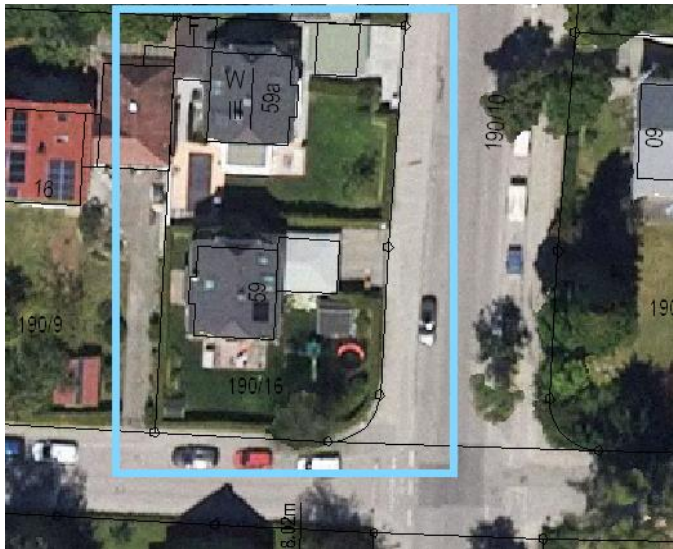
Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auf dem Grundstück eine Pflanzung von zwei Bäumen vorgesehen. Bei der straßenseitigen Begutachtung ist jedoch nur ein Baum bodenständiger Art eindeutig erkennbar.

Die Umwelta Abteilung empfiehlt daher, im Zuge des weiteren Verfahrens die vollständige Umsetzung der Baumpflanzpflicht (2 Bäume gemäß BP) nachzuweisen bzw. ggf. durch Nachpflanzung zu erfüllen.

Die Abteilung Umwelt prüft ausschließlich immissionsschutzfachliche, wald- und naturschutzrechtliche Belange; die bauordnungsrechtliche Bewertung nach BayBO erfolgt gesondert durch die Bauverwaltung. (...)

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.

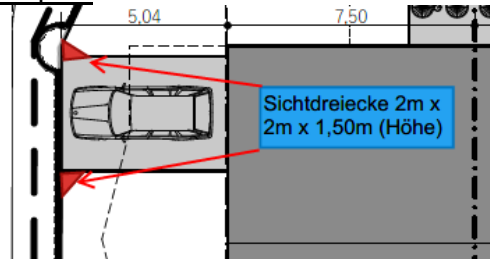


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger 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.
- **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 **3.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 9 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines verfahrensfreien Schwimmbeckens als untergeordnete Nebenanlage außerhalb der Baugrenze auf dem Anwesen Seitnerstr. 58, Fl.-Nr. 563

Beschluss:

1. Der Antrag auf isolierte Befreiung vom 22.12.2025 zur Errichtung eines nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verfahrensfreien Schwimmbeckens teilweise außerhalb der östlichen Baugrenze wird nicht genehmigt, da zum jetzigen Zeitpunkt noch naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen (siehe Ziffer 4.) bestehen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung eines Schwimmbeckens (Wasserfläche = 26,85 m²) mit Poolumrandung (Gesamtfläche = 34,68 m²) außerhalb der östlichen Baugrenze (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ aus der o.g. Begründung nicht erteilt.
3. Bei Klärung der naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen wird die Erste Bürgermeisterin o.V.i.A. ermächtigt den Antrag auf isolierte Befreiung auf dem Bürowege zu behandeln und diesen zu genehmigen.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt noch naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen. Diese beziehen sich zum Teil auch auf noch offene Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid zum Ausbau des Daches und zur Errichtung eines Balkons.**“

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die mit Stellungnahme Az.: Sg41_1735_25401 vom 21.01.2025 und mit Genehmigungsbescheid Az.: 4.1-0776/24/V vom 12.05.2025 festgesetzten Ersatzpflanzungen aus drei Laubbäumen wurden noch nicht umgesetzt.
- Im Genehmigungsbescheid ist unter 3.1.2 festgesetzt: „Die im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag dargestellten Pflanzmaßnahmen sind bis zur Benutzung der baulichen Anlagen, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, durchzuführen und dem LRA anzuzeigen“.
- Unter 4. und 4.1: „Für den Fall der Nichtbefolgung der Auflagen werden Frau Katharina Jarosch und Herrn Jan-Adrian Jarosch folgende Zwangsgelder angedroht: Jeweils 500 Euro je zu pflanzenden Baum für die Nichtbefolgung der unter Ziffer 3.1.2 festgelegten Auflage“.
- Der Errichtung des Swimmingpools von 26,84 qm kann zugestimmt werden. Allerdings muss die Lage des Pools um mind. zwei Meter nach W verschoben werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die natürlichen Wuchsbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten des Wurzelraumes der zu pflanzenden Jungbäume (Blumeneschen) berücksichtigt werden. Aktuell ist im eingereichten Freiflächenplan ein Abstand von ca. zwei Metern zum Stammfuß einer Blumenesche eingezeichnet, wodurch das Wachstum des Baumes zu sehr eingeschränkt wird.
- Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es durch das Wachstum der zwei Bäume später unvermeidlich zu Verschmutzungen durch Laubfall im Pool kommen wird. Der Eigentümer ist verpflichtet, die zwei Blumeneschen in ihrer Entwicklung nicht zu behindern. Gem. § 3 Abs. 5 BaumSchV liegt ein Behindern im Wachstum insbesondere auch vor, wenn bei als Ersatzpflanzung festgesetzten Gehölzen das Wachstum durch kontinuierliches Zurückschneiden derart behindert wird, dass sie künftig keinen für den Naturhaushalt angemessenen Ersatz für den gefällten Baum darstellen können.

Die Stellungnahme Az.: Sg41_1735_25401 vom 21.01.2025 behält weiterhin Gültigkeit, wie unten beschrieben:

Folgende Auflagen werden zusätzlich bestimmt:

- 1) Die Ersatzpflanzungen und Auflagen nach § 6 BaumSchV sind auch dann auszuführen, wenn Bäume gefällt wurden, das Bauvorhaben aber nicht verwirklicht wird. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen muss unter Berücksichtigung der Pflanzzeiten spätestens 6 Monate nach den Fällungen, bzw. nach Fertigstellung des Bauvorhabens, erfolgen. Dies ist sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der Gemeinde zu melden. Hierfür ist eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen und deren Standort unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
- 2) Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzung gemäß gültigem Freiflächengestaltungsplan ist sowohl der Baugenehmigungsbehörde als auch der Gemeinde unverzüglich bei der Anzeige zur Nutzungsaufnahme zu melden. Hierfür ist eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen und deren Standort unter Bezugnahme auf den Genehmigungsbescheid per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.



Abb. 1: Grundstück mit erkennbarer Serbischen Fichte

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), dem § 178 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:

- 1. Die anlässlich des Bauvorhabens betroffenen Bäume werden vom Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung erfasst (§ 1 BaumSchV). Deren Entfernen oder Verändern ist nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 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 Bäume infolge von Altersschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder Missbildung ihre Schutzwürdigkeit verloren haben.**
- 2. Die Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von zwei Laubbäumen I. WO und einem Laubbaum II. WO, in der Größe Hochstamm 3xv.mDb., 18-20 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.**
- 3. Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.**

Hinweise zur Umweltbelastung durch Swimmingpools:

Herkömmliche Poolanlagen verbrauchen von vornherein und durch Verdunstung große Mengen an (Trink-)Wasser, welches regelmäßig ausgetauscht werden muss. Das Poolwasser wird gemeinhin durch chemische Desinfektionsmittel aufbereitet. Für den Pumpenbetrieb, den Reinigungsroboter und die Beleuchtung wird elektrischer Strom verbraucht. Falls der Pool beheizbar ist, benötigt er erhebliche thermische Energiemengen. Poolanlagen - auch Biopools - sind baurechtlich statthaft, ökologisch aber ein Misserfolg.

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.

Hiermit beantragen wir bei der Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung bzw. oben genannten Bestimmungen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG 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. (...)

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

- 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 **3.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 10 Fragestunde der Ausschussmitglieder

keine

TOP 11 Allgemeine Bekanntgaben

Herr Vital informiert über die vom Landratsamt München bekanntgegebene Information zur Anwendung der geschaffenen Abweichungstatbestände die mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geschaffen wurden:

Das Landratsamt wird die Gemeinde ab sofort erst dann dazu auffordern, über die Zustimmung nach § 36 a BauGB zu entscheiden, wenn sich aufgrund der Prüfung durch das Landratsamt München ergibt, dass die Tatbestandsvoraussetzungen hierfür gegeben sind und eine Baugenehmigung ohne Anwendung der mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung geschaffenen Abweichungstatbestände, nicht möglich ist.

Das bedeutet, dass das Landratsamt München künftig in der Regel nicht gleichzeitig mit der Zulassung des Bauantrages neben der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen auch zu einer Entscheidung über die Zustimmung auffordern wird, sondern dies regelmäßig in einem gesonderten Verfahrensschritt erfolgt. Nur in offensichtlichen Einzelfällen, bei denen eine Genehmigungsfähigkeit ohne die neu geschaffenen Regelungen nicht in Frage kommt, bleibt es bei der bisherigen Regelung.

Diese Vorgehensweise geschieht in Abstimmung mit der Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. In diesem Zusammenhang wird zudem darauf verwiesen, dass das Staatsministerium explizit die Auffassung vertritt, dass die Aufforderung an die Kommunen zur Zustimmungsentscheidung seitens des Antragstellers keines gesonderten, darauf gerichteten Antrags bedarf.

Ob die Gemeinde unabhängig davon, in den Fällen, in denen die Prüfung die fehlende Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens ergibt, neben dem Beschluss über das Einvernehmen bereits vorsorglich einen gesonderten zweiten Beschluss über die Zustimmung nach § 36 a BauGB fassen möchte, bleibt Ihr überlassen. Da für den Fristbeginn der dreimonatigen Fiktionsfrist erst die förmliche Aufforderung durch das Landratsamt an die Gemeinde maßgeblich ist, ergäbe sich auf diese Weise möglicherweise ein Zeitvorteil für Gemeinde und Bauherren im Fall einer späteren Aufforderung durch das Landratsamt, über die Zustimmung zu entscheiden. Dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen die Zustimmung noch Nebenvereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag erfordern würde, deren Erarbeitung ebenfalls Zeit in Anspruch nimmt.

Vorsitzender
Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister

Schriftführung
Alfred Vital