

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

Sitzungsdatum: Montag, 09.02.2026
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 20:05 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal des Rathauses

Ausschussmitglieder

Dr. Peter Bekk
Christine Eisenmann
Dr. Andreas Most

leitet in Vertretung als Vorsitzender die Bau-
ausschusssitzung

Dr. Michael Reich
Benno Schroeder
Marianne Stöhr
Reinhard Vennekold
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Caroline Voit

als Vertretung von GR Dr. Most (Vorsitzender)

Schriftführer

Alfred Vital

Verwaltung

Markus Ludwig
Jürgen Weiß

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzende

Susanna Tausendfreund

entschuldigt, vertreten durch Zweiten Bürger-
meister Dr. Most

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug
Holger Ptacek

entschuldigt, ohne Vertretung
nicht entschuldigt, ohne Vertretung

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.01.2026
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zu einem Zweifamilienhaus auf dem Anwesen Münchener Str. 60, Fl.-Nr. 183
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des bestehenden Weingeschäftes in einen Weingastraum (Weinlokal) auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23
- 7 Austauschplan vom 18.12.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zu den beantragten Änderungen im OG: Umnutzung der Wirtewohnung in ein Pächterbüro, Umnutzung der Fremdenzimmer und des Gastraumes in Personalaufenthaltsräume, Umnutzung Vorräte und Kammern in Personalumkleiden und Sicherung des 1. und 2. Rettungsweges auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 3, Fl.-Nr. 419
- 8 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 9 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 Bauausschusssitzung vom 19.01.2026
--------------	--

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 19.01.2026.

TOP 4	Bürgerfragestunde
--------------	--------------------------

keine

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zu einem Zweifamilienhaus auf dem Anwesen Münchener Str. 60, Fl.-Nr. 183
--------------	---

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zu einem Zweifamilienhaus wird befürwortet.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des bestehenden Weingeschäftes in einen Weingastraum (Weinlokal) auf dem Anwesen Kirchplatz 4, Fl.-Nr. 23
--------------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des bestehenden Weingeschäftes in einen Weingastraum (Weinlokal) wird befürwortet.

Für die geplante Nutzung als Weingastraum (Weinlokal) sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der beantragten Wechselnutzung mit den vorhandenen Stellplätzen der beiden Büroeinheiten wird stattgegeben.

Die erforderlichen 2 Fahrradabstellplätze werden im südlichen Bereich des Vorgartens nachgewiesen.

2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung wird wegen Nichterrichtung von 2 Stellplätzen erteilt, da die erforderlichen Stellplätze in einer Wechselnutzung mit den vorhandenen Stellplätzen des Büros nachgewiesen werden.

Hinweis an das Landratsamt München:

Das Landratsamt München wird gebeten bauaufsichtlich zu überprüfen, ob die drei Ersatzpflanzungen Baum Nr. 31, 33 und 33 gemäß genehmigten Freiflächenplan vom 03.04.2020, Az.: 4.1-0851/19/V gepflanzt wurden und ob die beiden KFZ-Stellplätze 5 und 6 aus der Tektur Genehmigung vom 03.02.2022, Az.: 4.1-0977/21/V errichtet worden sind.

Sollten Abweichung zu den Baugenehmigungen bei der bauaufsichtlichen Überprüfung festgestellt werden, wird das Landratsamt München gebeten, die entsprechenden Maßnahmen zur Pflanzung der Bäume bzw. Herstellung der KFZ-Stellplätze anzuordnen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 7	Austauschplan vom 18.12.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zu den beantragten Änderungen im OG: Umnutzung der Wirtewohnung in ein Pächterbüro, Umnutzung der Fremdenzimmer und des Gastraumes in Personalaufenthaltsräume, Umnutzung Vorräte und Kammern in Personalumkleiden und Sicherung des 1. und 2. Rettungsweges auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 3, Fl.-Nr. 419
--------------	---

Beschluss:

1. Die Austauschplanung vom 18.12.2025 sowie die geänderten Eingabepläne vom 10.07.2025 zum Antrag auf Baugenehmigung zu den beantragten Änderungen im OG: Umnutzung der Wirtewohnung in ein Pächterbüro, Umnutzung der Fremdenzimmer und des Gastraumes in Personalaufenthaltsräume, Umnutzung Vorräte und Kammern in Personalumkleiden und Sicherung des 1. und 2. Rettungsweges wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Abweichungen gemäß Art. 63 BayBO von § 2 der Abstandsflächensatzung i.V.m. Art. 6 Abs. 2 – 5 BayBO wird wegen Reduzierung der Abstandsflächen des Lagers 5 Richtung Norden, wegen Reduzierung der Abstandsflächen des Lagers 5 Richtung Osten sowie wegen Reduzierung der Abstandsflächen des Müllraumes, des Vordaches und der Kühlzelle Richtung Westen erteilt.
3. Die Ergänzung der am 18.09.2023 beschlossenen Stellungnahme der Abt. Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Der vom Landratsamt genehmigte Brandschutznachweis und das -konzept ist der Feuerwehr vorzulegen (...)“.
4. Ansonsten behält der Beschluss vom 18.09.2023 weiterhin seine Gültigkeit.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

TOP 8 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GR Venekold fragt nach, ob die Brandkatastrophe in Crans Montana, Schweiz eventuell Auswirkungen auf Pullacher Gebäude in Bezug auf die von der Gemeinde durchzuführende Feuerbeschau hat.

Zweiter Bürgermeister Herr Dr. Most antwortet, dass auf Grund des Vorfalls keine Veränderungen geplant sind.

Herr Ludwig ergänzt, dass die Überprüfungen in einem Turnus von 2 Jahren durchgeführt werden sollen.

GRin Eisenmann fragt nach, ob bezüglich der durchgeführten Fassadenänderungen während der Bauzeit auf dem Anwesen Im Bogen 16 eine Genehmigung eingeholt hätte werden müssen.

Herr Vital antworte, dass die Frage in der Bauausschusssitzung am 25.11.2025 schon einmal von **GRin Zechmeister** gestellt worden ist. Er hatte die Meinung vertreten, dass die vorgenommenen Fassadenänderungen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11c BayBO, auch während der Bauphase, verfahrensfrei durchgeführt werden können, jedoch zugesichert, sich beim Landratsamt München nochmals zu erkundigen. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung, dass Fassadenänderungen während der Bauphase verfahrensfrei sind, wurde auf Nachfrage im Landratsamt München auch bestätigt.

TOP 9 Allgemeine Bekanntgaben

keine

Vorsitzender
Dr. Andreas Most
Zweiter Bürgermeister

Schriftführung
Alfred Vital