

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

Sitzungsdatum:	Montag, 08.06.2026
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

Erste Bürgermeisterin

Christine Eisenmann

Ausschussmitglieder

Fabian Müller-Klug
Ramil Abil
Nils Kleemann
Dr. Andreas Most
Benno Schroeder
Walter Wirl
Cornelia Zechmeister

1. Stellvertreter

Monika Bock
Holger Ptacek

Schriftführer/in

Isabelle Arvidsson
Alfred Vital

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Ulrike Barth	entschuldigt, vertreten durch GR Ptacek
Dr. Michael Reich	entschuldigt, vertreten durch GRin Bock

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 13.04.2026
- 4 Bürgerfragestunde
- 5 Antrag auf isolierte Abweichung vom 13.04.2026 wegen Errichtung einer nach Art. 57 BayBO verkehrsfreien Einfriedung zur S-Bahn auf dem Anwesen Gartenstr. 32, Fl.-Nr. 238/4
- 6 Austauschplanung vom 15.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten mit Garagen als Ersatzbau auf dem Anwesen Richard-Strauß-Straße 1, Fl.Nr. 237/31
- 7 Austauschplanung vom 15.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte A (West) mit einer Garage auf dem Anwesen Richard-Strauss-Straße 1a, Fl.Nr. 237/31
- 8 Austauschplanung vom 15.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 42, Fl.Nr. 237/31
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage sowie Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Anwesen Waldstr. 13, Fl.-Nr. 516
- 10 Austauschplanung vom 22.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nr. 368/16, 368/72
- 11 Austauschplanung vom 13.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 6, Fl.-Nr. 128/1
- 12 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit Garagen auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15
- 13 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.11.2025, Az.: 4.1-0248/25/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204/23
- 14 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2023, Az.: 4.1-0371/23/V zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Anwesen Margarethenstr. 6, Fl.-Nr. 131/6
- 15 Bauvoranfrage vom 30.04.2026 zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Anwesen Mendelssohnstr. 14, Fl.-Nr. 201/72

- 16** Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein Einfamilienhaus auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 59, Fl.-Nr. 190/16
Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB
- 17** Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büroflächen im EG zur befristeten Unterbringung von 3 Grundschulklassen für max. 18 Monate auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 42, Fl.-Nr. 318/12
- 18** Austauschplan vom 13.05.2026 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Im Bogen 12, Fl.-Nr. 280/12
- 19** Antrag auf Baugenehmigung zur Dacherneuerung mit Ausbau auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 37a, Fl.-Nr. 205/19
Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB
- 20** Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 21** Allgemeine Bekanntgaben

Öffentliche Sitzung

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

Die Erste Bürgermeisterin Frau Christine Eisenmann begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die Sitzung mit der Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder sowie der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses nach Art. 47 Abs. 2 GO.

TOP 2	Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
--------------	---

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung und nimmt zur Kenntnis, dass für TOP 6 bis einschl. TOP 12 über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB innerhalb der gesetzlichen Zwei-Monats-Frist nicht entschieden werden konnte, da auf Grund der Kommunalwahl und des damit verbundenen Gemeinderatswechsel im Mai 2026 keine Bauausschusssitzung stattfinden konnte.

Da eine Verlängerung der Frist nach § 36 Abs. 2 BauGB nicht zulässig ist und der Eintritt der Einvernehmensfiktion nur dadurch verhindert werden kann, wurde vor Ablauf der Frist dem Landratsamt München mitgeteilt, dass zu den genannten TOP's das gemeindliche Einvernehmen vorerst nicht erteilt wird.

TOP 3	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 13.04.2026
--------------	--

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 13.04.2026.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

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

keine

TOP 5	Antrag auf isolierte Abweichung vom 13.04.2026 wegen Errichtung einer nach Art. 57 BayBO verfahrensfreien Einfriedung zur S-Bahn auf dem Anwesen Gartenstr. 32, Fl.-Nr. 238/4
--------------	--

Beschluss:

1. Dem Antrag auf isolierte Befreiung vom 13.04.2026 wird wegen Errichtung eines geschlossenen Zaunes entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze parallel zur Bahn, mit einer Länge von ca. 20 m und einer Höhe von 2,00 m nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO als verfahrensfreie Einfriedung unter der Bedingung zugestimmt, wenn die Einfriedung sockelfrei und als Holz- oder Eisengitterzaun mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm ausgeführt wird.

2. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 2 Abs. 1 und 2 von der Stellplatzsatzung wird wegen Errichtung einer geschlossenen Einfriedung mit einer Höhe von 2,0 m anstatt eines offenen Holz- oder Eisengitterzauns mit einer Höhe von 1,50 m (§ 2 Abs. 1 und 2 der Einfriedungssatzung) unter der o.g. Bedingung erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) Wie mit Ihnen vor Ort besprochen, begrüßen wir den Erhalt der alten und durchgewachsenen Thujen-Hecke. Allerdings sollten baumpflegerische Maßnahmen durchgeführt werden, um die Verkehrssicherheit wieder herzustellen. Dies wird wie mit Ihnen besprochen über einen separaten Genehmigungsbescheid gem. der BaumSchV der Gemeinde festgesetzt. Hierbei sind vor allem auch die vegetationstechnischen Anforderungen zur Verkehrssicherheit der DB entlang der S-Bahn-Strecke zu berücksichtigen.

Dem Antrag auf Errichtung einer verfahrensfreien Einfriedung zur S-Bahn wird von Seiten der Umweltsabteilung zugestimmt.

Als Auflage wurde allerdings vor Ort festgesetzt, dass die notwendigen Fundamente für die Stützen des neuen Zaunes nicht im Bereich des unmittelbaren Wurzelstockes der alten Thujen errichtet werden. Grabungen in unmittelbarer Stammnähe führen zu statisch relevanten Beschädigungen der Wurzeln und können zum Umfallen der Bäume führen.

Daher sollten idealerweise die alten Zaunpfosten aus Beton weiterhin verwendet werden und der neue Zaun daran befestigt werden oder ein flexibles System gewählt werden, bei dem die neuen Zaunpfosten soweit seitlich verschoben werden können, um nicht wie oben beschrieben im Wurzelraum zu Graben. (...)“

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:**

Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe rot markierte Flächen.



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.

Entsprechend der hohen Fußgängerfrequenz (überwiegend Schulkinder) im Bereich der Baumaßnahme ist die Regelung der **Baustelleneinrichtung sowie des Bauablaufs** mit der Verkehrsbehörde und der Abteilung Tiefbau (Straßenbaulast) vor Baubeginn zu klären. Eine **Sondernutzung auf der Gartenstraße** wird aus Gründen der Verkehrssicherheit des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nur in Abstimmung der Verkehrsbehörde gewährt.

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 **1.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 6	Austauschplanung vom 15.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten mit Garagen als Ersatzbau auf dem Anwesen Richard-Strauß-Straße 1, Fl.Nr. 237/31
-------	--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten mit Garage als Ersatzbau wird derzeit nicht befürwortet.

Zwischenzeitlich sind die erforderlichen Nachforderungen die im Bauausschuss vom 23.03.2026 festgestellt, im Austauschplan vom 07.04.2026 und 15.05.2026 eingearbeitet womit der Antrag bauplanungsrechtlich abschließend geprüft werden konnte.

Es sind folgende Ergänzungen in den Planunterlagen erforderlich:

- Die beiden offenen Stellplätze entsprechen nicht den Anforderungen nach § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung vom 26.06.2025 festgelegten Mindestmaße. Zudem wird die Anfahrbarkeit der beiden offenen Stellplätze angezweifelt weswegen diese nachzuweisen sind
- Die Ausführung der Garagendächer ist im Eingabeplan anzugeben

Hinweis an das Landratsamt München:

Die Abstandsflächen sind nicht richtig dargestellt bzw. ermittelt.

Bei Ermittlung der Abstandsflächen Im Süden kann auf einer Länge bis 16,00 m 0,4H angewendet werden und bei den verbleibenden 1,36 m ist 0,8H zu verwenden.

Hinweis an den Antragsteller:

Isoliert Betrachtet kann die Abweichung hinsichtlich der Überschreitung der maximalen Zufahrtsbreite erteilt werden, wenn der Stellplatznachweis geführt worden ist.

2. Nach Einreichung der fehlenden Unterlagen wird das Landratsamt München gebeten, die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren zu beteiligen.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen den beantragten Neubau grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände, sofern die nachfolgend dargestellten Anforderungen zum Baumschutz eingehalten werden.

Die baumschutzrechtlich relevanten Belange wurden im Vorfeld mit den Antragstellern abgestimmt und im eingereichten Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt. Die Planung entspricht insbesondere:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere zur Grünordnung und zur Pflanzverpflichtung
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung),
- sowie den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

Im aktuell eingereichten Planstand ist jedoch festzustellen, dass ein geplanter Stellplatz im unmittelbaren Wurzel- und Kronentraufbereich der bestehenden Linde (Nr. 12) angeordnet ist.

Diese Anordnung ist mit den Anforderungen des Baumschutzes nicht vereinbar, da:

- der geschützte Wurzelraum (mindestens Bereich der Kronentraufe) durch Befahrung und bauliche Nutzung erheblich beeinträchtigt würde,
- eine nachhaltige Schädigung bzw. Gefährdung der Standsicherheit und Vitalität des Baumes zu erwarten ist,
- auch bei Verwendung wasserdurchlässiger Beläge keine ausreichende Vermeidung von Bodenverdichtung gewährleistet ist.

Der Stellplatz ist daher zwingend außerhalb des Wurzelbereichs der Linde (Nr. 12) anzuordnen. Ohne entsprechende Anpassung bzw. Klärung ist die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen, mit der Maßgabe, dass die geplanten Stellplätze außerhalb des Wurzel- und Kronentraufbereichs der bestehenden Linde (Nr. 12) anzuordnen sind.

Darüber hinaus soll neben den Baumschutzeinrichtungen folgende Auflage festgesetzt werden:

- Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzung ist nachzuweisen.
- Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
- Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.
- Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung. (...)

4. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit folgenden Nachtrag Bestandteil des Beschlusses:

„(...) **Nachtrag:**

Freistellung durch den Bauausschuss nötig:

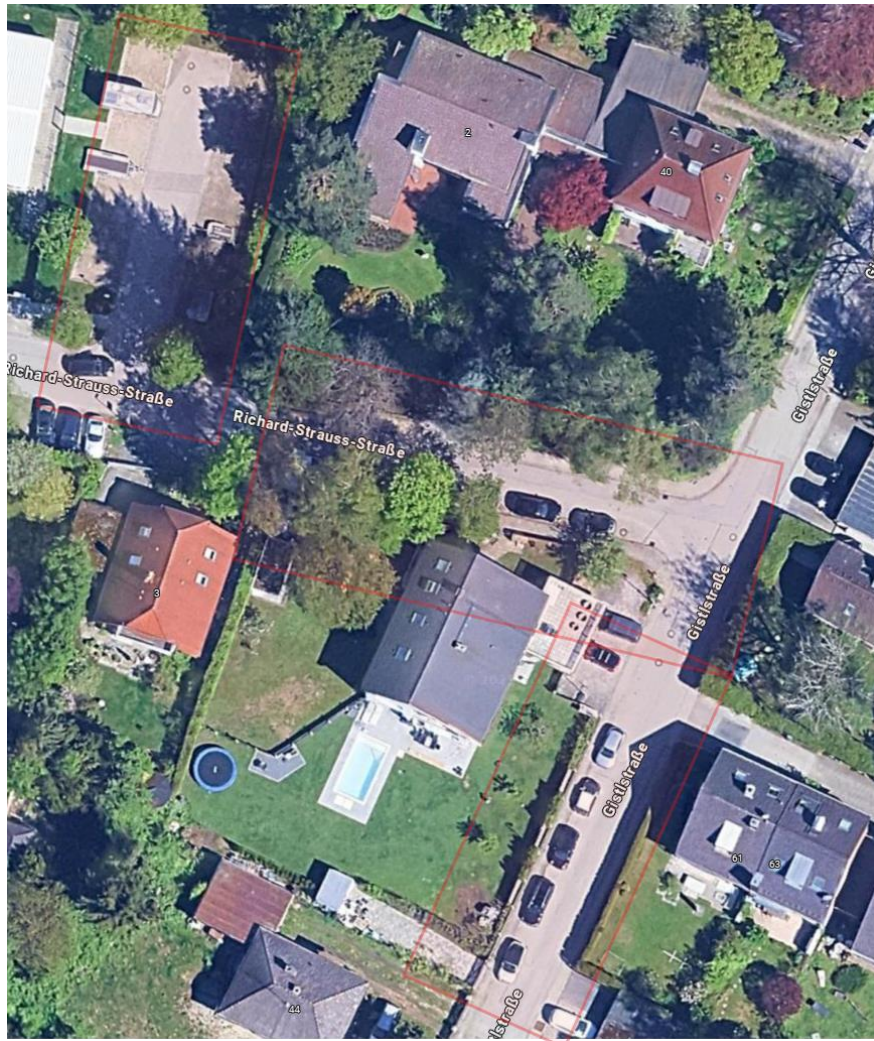
- Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller. Sollten Gehbahnabsenkungen entgegen der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung - größer 8,0 m vorgesehen sein, sind diese durch den gemeindlichen Bauausschuss zu befreien beziehungsweise zu entbinden.

Freistellung durch den Bauausschuss nötig:

- Entsprechend dem §7 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist ein Stauraum von mindestens 5,20 m vorzusehen, welcher eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf beziehungsweise vom Grundstück aus, ermöglicht (siehe rote Umrandung). Ebenso ist die Zu-/Einfahrt entsprechend der Schleppkurven, für eine zügige Nutzung zu berücksichtigen. Andernfalls ist hier eine Befreiung durch den Bauausschuss nötig.

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.

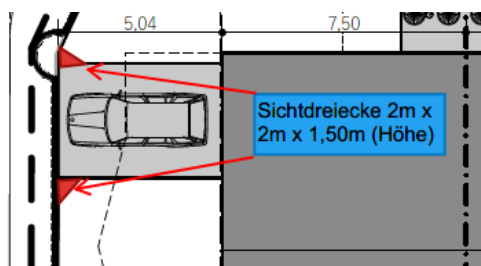


- Der Bauherr hat dafür zu sorgen, dass die in unmittelbarer Umgebung der Baustelle liegenden öffentlichen Flächen nur entsprechend ihrer vorgesehenen Nutzung befahren werden. Die öffentlichen Stellplätze und Grünflächen dürfen weder befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden. Die vom Straßenbaulastträger 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 13.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 7 Austauschplanung vom 15.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte A (West) mit einer Garage auf dem Anwesen Richard-Strauss-Straße 1a, Fl.Nr. 237/31
--

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage wird unter der in Ziffer 2. aufgeführten Bedingung befürwortet.

Begründet wird dies, dass die erforderlichen Nachforderungen die im Bauausschuss vom 23.03.2026 festgestellt im Austauschplan vom 07.04.2026 und 15.05.2026 eingearbeitet und der Antrag somit bauplanungsrechtlich abschließend geprüft werden konnte.

Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann insbesondere erteilt werden, da die Gemeinde

Pullach i. Isartal das Bauplanungsrecht neu ausrichten wird und das geplante Bauvorhaben auch die künftigen Festsetzungen einhalten wird.

Hinweis an das Landratsamt München:

Die Abstandsflächen sind eingehalten jedoch falsch dargestellt bzw. ermittelt.

Hinweis an den Bauherrn:

Die Fahrradabstellplätze im Norden blockieren teilweise die Zuwegung zum Haus.

2. Das Garagendach der Einzelgarage ist nach § 5 *Beschaffenheit der Stellplätze, Begrünung von Garagen* (3) der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal vom 26.06.2025 ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.

Die Anfahrbarkeit des offenen Stellplatzes wird angezweifelt weswegen die Gemeinde Pullach i. Isartal hiermit um einen Nachweis bittet.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) um weitere 55,20 m², durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, auf eine GFZ von insgesamt 0,543 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen den beantragten Neubau der Doppelhaushälfte keine naturschutzfachlichen Einwände.

Die baumschutzrechtlich relevanten Belange wurden im Vorfeld mit den Antragstellern abgestimmt und im eingereichten Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt. Die Planung entspricht insbesondere:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere zur Grünordnung und zur Pflanzverpflichtung
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung),
- sowie den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

Die in früheren Stellungnahmen aufgeführten offenen Punkte – insbesondere die zu fehlenden Ersatzpflanzungen – wurden zwischenzeitlich mit den Antragstellern abgestimmt und fachlich geklärt.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus soll folgende Auflage festgesetzt werden:

- **Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.**
- **Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**

- Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.
- Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung. (...)

5. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit folgenden Nachtrag Bestandteil des Beschlusses:

„(...) **Nachtrag:**

- 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. Sollten **Gehbahnabsenkungen entgegen der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung** - größer 8,0 m vorgesehen sein, sind diese durch den gemeindlichen Bauausschuss zu befreien beziehungsweise zu entbinden.

Freistellung durch den Bauausschuss nötig:

- Entsprechend dem §7 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist ein **Stauraum** von **mindestens 5,20 m** vorzusehen, welcher eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf beziehungsweise vom Grundstück aus, ermöglicht (siehe rote Umrandung). Ebenso ist die Zu-/Einfahrt entsprechend der Schleppkurven, für eine zügige Nutzung zu berücksichtigen. Andernfalls ist hier eine Befreiung durch den Bauausschuss nötig.

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:

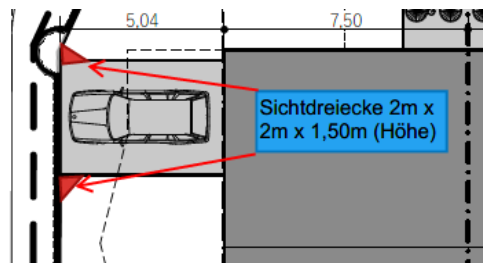
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, 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 13.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 8	Austauschplanung vom 15.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage auf dem Anwesen Gistlstr. 42, Fl.Nr. 237/31
--------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von einer Doppelhaushälfte B (Ost) mit einer Garage wird unter der in Ziffer 2. aufgeführten Bedingung befürwortet.

Begründet wird dies, dass die erforderlichen Nachforderungen die im Bauausschuss vom 23.03.2026 festgestellt im Austauschplan vom 07.04.2026 und 15.05.2026 eingearbeitet wurden und der Antrag somit bauplanungsrechtlich abschließend geprüft werden konnte. Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann insbesondere erteilt werden, da die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauplanungsrecht neu ausrichten wird und das geplante Bauvorhaben auch die künftigen Festsetzungen einhalten wird.

Hinweis an das Landratsamt München:

Die Abstandsflächen sind eingehalten jedoch falsch dargestellt bzw. ermittelt.

2. Das Garagendach der Einzelgarage ist nach § 5 *Beschaffenheit der Stellplätze, Begrünung von Garagen* (3) der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pullach i. Isartal vom 26.06.2025 ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden.
Die Anfahrbarekeit des offenen Stellplatzes wird angezweifelt weswegen die Gemeinde Pullach i. Isartal hiermit um einen Nachweis bittet.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche (GF) um weitere 55,20 m², durch die Anrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss, auf eine GFZ von insgesamt 0,543 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
4. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer Doppelhaushälfte geringfügig außerhalb der östlichen Baugrenze (Ziffer A.4.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) aus Sicht der Abteilung Umwelt bestehen gegen den beantragten Neubau der Doppelhaushälfte keine naturschutzfachlichen Einwände.

Die baumschutzrechtlich relevanten Belange wurden im Vorfeld mit den Antragstellern abgestimmt und im eingereichten Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt. Die Planung entspricht insbesondere:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, insbesondere zur Grünordnung und zur Pflanzverpflichtung
- der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung),
- sowie den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV).

Die in früheren Stellungnahmen aufgeführten offenen Punkte – insbesondere die zu fehlenden Ersatzpflanzungen – wurden zwischenzeitlich mit den Antragstellern abgestimmt und fachlich geklärt.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus soll folgende Auflage festgesetzt werden:

- **Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.**
- **Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**
- **Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.**

- **Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.**

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung. (...)

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

„(...) **Nachtrag:**

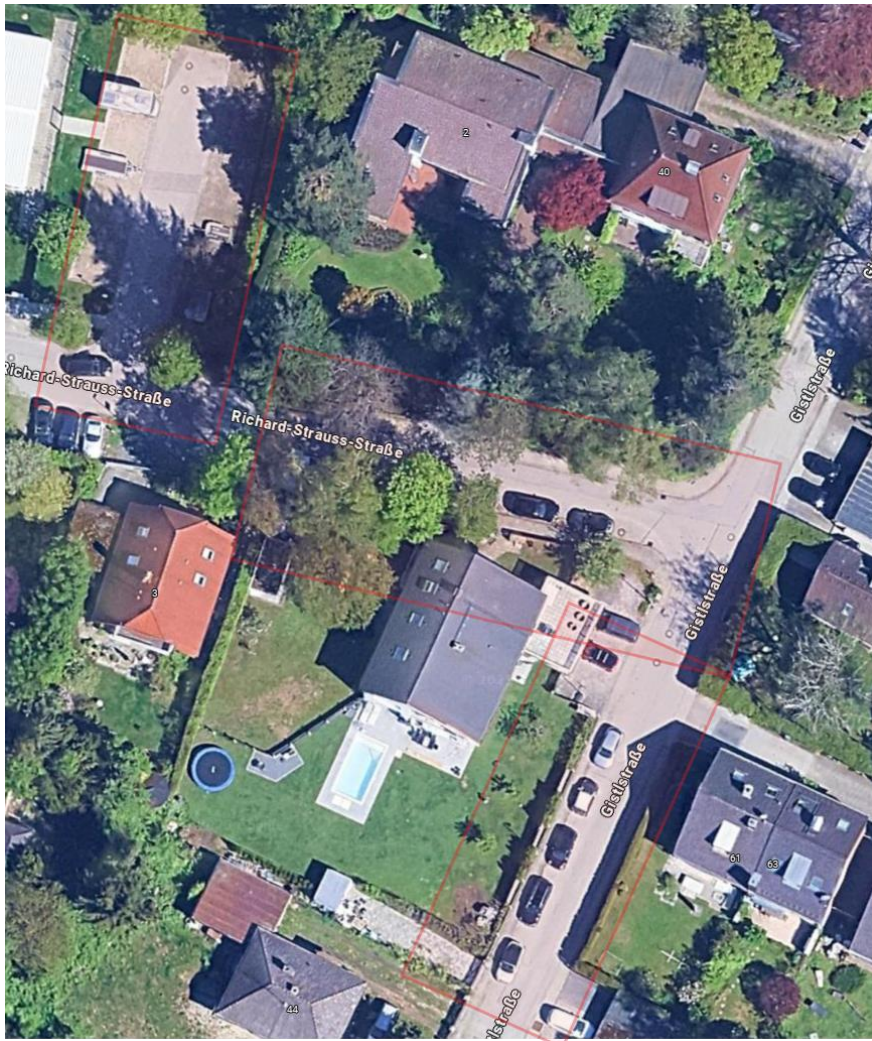
- Neu zu erstellende Gehwegabsenkungen sind bei dem Straßenbaulastträger entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung schriftlich zu beantragen. Entsprechend wird diese den Sachverhalt separiert prüfen und entsprechend freigeben. Nicht mehr genutzte bestehende Absenkungen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan wieder aufgehoben. Kostenträger hierfür ist der Verursacher beziehungsweise der Antragsteller. Sollten Gehbahnabsenkungen entgegen der gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung - größer 8,0 m vorgesehen sein, sind diese durch den gemeindlichen Bauausschuss zu befreien beziehungsweise zu entbinden.

Freistellung durch den Bauausschuss nötig:

- Entsprechend dem §7 Abs. 2 der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist ein Stauraum von mindestens 5,20 m vorzusehen, welcher eine ungehinderte Ein- und Ausfahrt auf beziehungsweise vom Grundstück aus, ermöglicht (siehe rote Umrandung). Ebenso ist die Zu-/Einfahrt entsprechend der Schleppkurven, für eine zügige Nutzung zu berücksichtigen. Andernfalls ist hier eine Befreiung durch den Bauausschuss nötig.

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:

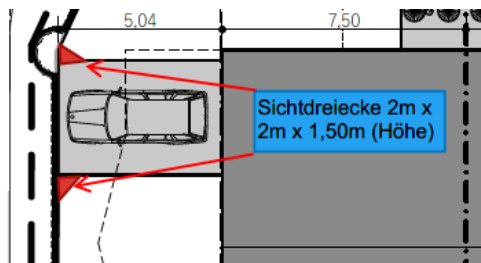
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, 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 13.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 9	Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage sowie Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses auf dem Anwesen Waldstr. 13, Fl.-Nr. 516
--------------	--

Das Gremium beschließt auf Antrag von GRin Zechmeister eine getrennte Abstimmung.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Zweifamilienhauses wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, dass nach bauplanungsrechtlicher Prüfung eine Überschreitung der zulässigen Gesamt GRZ von 0,45 auf 0,497, durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen festgestellt worden ist. Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann hinsichtlich der Erteilung einer Befreiung nicht in Aussicht gestellt werden, weil das Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Gartenstadt“ 10. Änderung liegt, dessen

Zielvorgaben dem neuen Bauplanungsrechtes der Gemeinde Pullach i. Isartal entspricht.

Zudem stimmt unsere Abteilung Umwelt der Fällung der beiden Nachbarbäume Hainbuche Nr. 501 und Mirabelle Nr. 502 nicht zu, weil diese als vital und erhaltungswürdig einzustufen sind (siehe Ziffer 4.).

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

2. Isoliert Betrachtet, kann die Befreiung wegen Errichtung eines versetzten Firstes von ca. 0,45 m in Aussicht gestellt werden, denn aus der Versetzung ergeben sich für die beiden Dachflächen geringfügig unterschiedliche Dachneigungen 25,69° und 23,13° die den Anschein eines symmetrischen Firsts nicht beeinträchtigt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 2

3. Nach Einreichung der fehlenden Unterlagen wird das Landratsamt München gebeten, die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren zu beteiligen.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich nicht besprochen.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die Fällungen der beiden Nachbarbäume Hainbuche Nr. 501 und Mirabelle Nr. 502 werden als nicht erforderlich bewertet und daher **abgelehnt**.
- Die beiden Bäume Nr. 501 und 502 sind als vital und erhaltungswürdig einzustufen. Der seitliche Kronenüberhang beträgt ca. ein bis eineinhalb Meter. Der Abstand der zukünftigen Tiefgarage zum Nachbargrundstück beträgt ebenfalls eineinhalb Meter. Durch geeignete baumpflegerische Maßnahmen (Wurzelvorhang und Kroneneinkürzung) kann der Bestand der beiden Bäume weiterhin gesichert werden und der Bau der TG durchgeführt werden. Ein Verbau zur Sicherung der TG ist ohnehin notwendig und umsetzbar.
- Den Fällungen der Apfelbäume Nr. 508, 516 und 517 wird zugestimmt.
- Einer Ersatzpflanzung mit sog. „Spalierbäumen“ wird grundsätzlich **nicht** zugestimmt. Die Baumartenauswahl mit einer Rotesche, Amberbaum, einer Platane und der zusätzlich aus Naturverjüngung entstandenen Rotbuche wird als geeignet bewertet, um die bereits durchgeführten Fällungen der Fichten auszugleichen. Allerdings müssen die Ersatzbäume als Solitär-bäume gepflanzt und gepflegt werden. Spalierbäume würden einen regelmäßigen Rückschnitt erfordern und die Bäume dauerhaft klein halten, wodurch langfristig kein Ausgleich für die durchgeführte Bestandesminderung erfolgen kann.

- Die mit Genehmigungsbescheid zur Baumfällung vom 27.11.2024, Az.: Sg44_1735_24694 festgelegten Auflagen zur Pflanzung von vier Laubbäumen I. Wuchsordnung (davon ein Baum aus Naturverjüngung) werden somit erfüllt.
- Für die zusätzlichen Fällungen der drei Apfelbäume ist eine Ersatzpflanzung mit einem Laubbaum II. Wuchsordnung oder alternativ einem Obstbaum erforderlich.
- Gem. 9.2 Bebauungsplan Nr. 15, 10. Änderung besteht für eine Gartengröße von mind. 250 qm eine Zisternenpflicht mit einem Fassungsvermögen von mind. 2000 l.
- Beim Abbruch des alten Gartenschuppens im Süden sind die artenschutzrechtlichen Auflagen unbedingt zu beachten. Dies betrifft vor allem eine Überprüfung und Dokumentation auf evt. vorhandene Brut- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen.
- Der vorgelegte Baumbestands- und Freiflächenplan muss daher entsprechend den oben aufgeführten Auflagen geändert und neu eingereicht werden.



Abb. 1: Hainbuche Nr. 501, vitaler Jungbaum mit leichtem seitlichem Überhang



Abb. 2 und 3: Mirabelle Nr. 502 und Strauchbewuchs am westlichen Nachbargrundstück



Abb. 4: Apfelbaum Nr. 508 abgestorben

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Gartenstadt“ 10. Änderung, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), dem § 178 BauGB, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung:

- 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. Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von vier Laubbäumen I. WO (Platane, Amberbaum, Rotesche, Rotbuche) und einem Laubbaum II. WO (alternativ ein Obstbaum) 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. Die Kroneneinkürzung an den oben genannten Nachbarbäumen Nr. 501 und 502 muss fachgerecht durch einen anerkannten Baumpflegebetrieb gem. dem Regelwerk der ZTV-Baumpflege durchgeführt werden. Einzelne weit ausladende Äste können auch stärker eingekürzt werden. Es dürfen allerdings keine Äste komplett entfernt oder Schnitte unmittelbar am Stamm durchgeführt werden. Dabei ist vor allem auf ausreichend dimensionierte Zugäste abzuleiten. Die verbleibende Krone soll einen möglichst arttypischen Habitus behalten bzw. entwickeln können.**

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.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus soll folgende Auflage festgesetzt werden:

- **Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.**
- **Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**
- **Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.**
- **Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.**

Ersatzpflanzungen sind auch dann geschützt, wenn sie bei Laubgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 60 cm und bei Nadelgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe erreicht haben (§ 4 Nr. 1 BaumSchV).

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. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
2. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen 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.
3. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 1.000,- Euro pro Auflage festgesetzt.
4. **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.
5. In dem Schutzbereich der Bäume dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „[Klimaschutzprogramm](#)“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung. (...)“

5. Die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird mit folgenden Nachtrag 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.
 - Umfang der Beweissicherung – Rot markierte Fläche:
 - Beidseitiges Halteverbot zum Schutz der Gehwege – blaue Linien:



- 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. 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, der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten hat fachgerecht zu erfolgen. 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.
- 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 **5.500,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 10	Austauschplanung vom 22.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen auf dem Anwesen Römerstr. 19, Fl.-Nrn. 368/16, 368/72
---------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen wird derzeit nicht befürwortet.

Begründet wird dies, dass die erforderlichen Nachforderungen die im Bauausschuss vom 23.03.2026 festgestellt im Austauschplan vom 27.02.2026 und 24.03.2026 eingearbeitet und der Antrag somit bauplanungsrechtlich abschließend geprüft werden konnte.

Die Firsthöhe von 10,00 m wird um ca. 0,25 m an der südöstlich Gebäudeecke überschritten welches nicht den Zielvorgaben der Gemeinde Pullach i. Isartal entspricht.

Zudem sind die Lichtschächte wasserdurchlässig und nicht raumhoch auszuführen. Dies ist im Eingabeplan nachzuweisen

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 wird wegen
 - a. Überschreitung der Baugrenze Richtung Osten mit dem Wohngebäude um bis zu 1,975 m über eine Länge von 9,715 m, wegen Überschreitung der Baugrenze nach Osten um ca. 2,50 m bis zu 5,10 m und auf einer Länge von ca. 6,00 m, durch die Errichtung einer Garage, wegen Errichtung einer Terrasse zum Teil außerhalb der östlichen Baugrenze,

wegen Errichtung eines Vordaches außerhalb der nördlichen Baugrenze, wegen Errichtung mehrerer Lichtschächte außerhalb der nördlichen sowie östlichen Baugrenze und wegen Errichtung von 2 Müllhäusern, KFZ und Räder außerhalb der nördlichen Baugrenzen Ziffer A.4) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ aus den o. g. Gründen derzeit nicht erteilt.

3. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 wird wegen
 - a. Errichtung einer Traufhöhe von 6,445 m anstatt der zulässigen 5,80 m Ziffer A.3 b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ aus den o. g. Gründen derzeit nicht erteilt.
 - b. Errichtung eines Kniestocks von 0,43 m Ziffer A.3 d) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ aus den o. g. Gründen derzeit nicht erteilt.
 - c. Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 1,50 m anstelle von 1,20 m Ziffer A.6) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ aus den o. g. Gründen derzeit nicht erteilt.
4. Nach Einreichung der fehlenden Unterlagen wird das Landratsamt München gebeten, die Gemeinde Pullach i. Isartal erneut am Verfahren zu beteiligen.
5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Umweltschutzabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt keine naturschutzfachlichen Einwände und Beanstandungen.

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich besprochen.

Folgende Punkte werden festgestellt bzw. bestimmt:

- Die im Baumbestandsplan dargestellten Bäume zur Fällung werden genehmigt, da jeweils die Vitalität stark eingeschränkt ist und die Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben ist.
- Die Baumartenauswahl für die Ersatzpflanzungen mit einem Amberbaum und zwei Mehlbeeren wird als geeignet bewertet, um die durchzuführenden Fällungen auszugleichen.
- Beim Abbruch des alten Gebäudes sind die artenschutzrechtlichen Auflagen unbedingt zu beachten. Dies betrifft vor allem eine Überprüfung und Dokumentation auf evt. vorhandene Brut- oder Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen.

Die baumschutzfachlichen Entscheidungen beruhen auf den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 19/57 „Tannenstraße“, der Verordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal über den Schutz des Bestandes an Bäumen (BaumSchV), dem § 178 BauGB, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung:

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. Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von einem Laubbaum I. WO (Amberbaum) und zwei Laubbäumen II. WO (Mehlbeere) 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.

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.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus soll folgende Auflage festgesetzt werden:

- **Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.**
- **Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**
- **Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.**
- **Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.**

Ersatzpflanzungen sind auch dann geschützt, wenn sie bei Laubgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 60 cm und bei Nadelgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe erreicht haben (§ 4 Nr. 1 BaumSchV).

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. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
2. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen 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.
3. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 1.000,- Euro pro Auflage festgesetzt.
4. **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.
5. In dem Schutzbereich der Bäume dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „[Klimaschutzprogramm](#)“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

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

„(...) Nachtrag zum Grundverkehr:

Da der Bauherr beziehungsweise der Eigentümer mittlerweile an einem Grundtausch nicht mehr interessiert, ist eine Verkaufsabsichtserklärung der Privatfläche zu Gunsten der

Gemeinde zu erwirken. Diese soll im Auftrag der gemeindlichen Abteilung Liegenschaften erfolgen und als Bestandteil im Genehmigungsverfahren mit beschlossen werden.

Auflage der Straßenbaulast - Grundverkehr:

Bei einer Begehung mit dem Eigentümer der Römerstraße 19 im Jahr 2025, ist uns aufgefallen, dass der öffentliche Gehweg in der Römerstraße zur Hälfte auf Privatgrund (siehe unten - rot markiert - FlurNr. 368/72) liegt. Daraufhin wurde unsere gemeindliche Abteilung Liegenschaften gebeten in die Grundstücksverhandlungen mit diesem zu gehen, und einen eventuellen Tausch mit unserer Grünfläche (FlurNr. 368/74) zu vollziehen.

Den Grundstücken wurden daraufhin vermessungs- und grundbuchtechnisch (siehe unten) unter Berücksichtigung der dort verlaufenden Sparten (Gasniederdruck; Nieder- und Mittelspannung, Telekommunikation, etc.) und der erforderlichen Abstände zum Privatgrund, als eigenen Grundstücke erschaffen und können nun zum eigentlichen Tausch für das Bauvorhaben vollzogen werden.

Wir bitten daher diesen Vollzug als Auflage in die Baugenehmigung einfließen zu lassen, oder den Bauantrag bis zum vollzogenen Grundstückstausch/-verkauf rückzustellen.

Aktueller Grundbuchauszug:



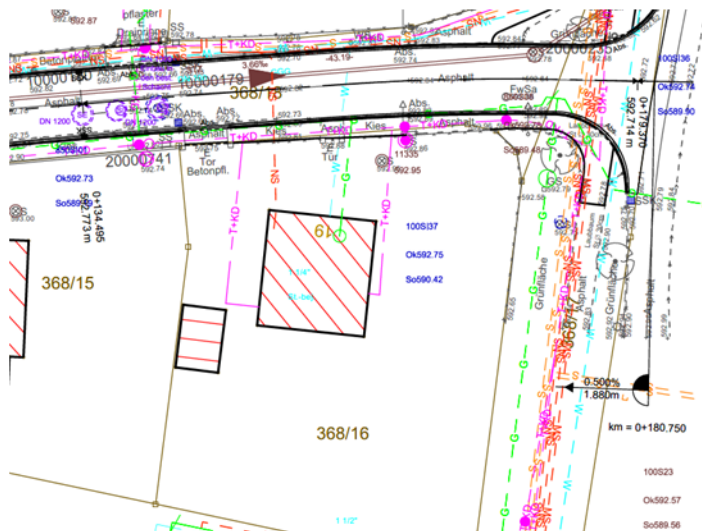
bei einer Begehung mit dem Eigentümer der Römerstraße 19 ist uns aufgefallen dass der öffentliche Gehweg in d Römerstraße zur Hälfte auf seinem Grund (rot markiert) liegt. Nun haben wir die Möglichkeit diese Fläche gegen i der Wolftrathäuser Straße (blau markiert) zu tauschen. Ebenso möchte der Eigentümer die restliche Fläche (Bere und glatt ziehen des Grundstücksverlaufs) erwerben.

Ausführungsplanung Gemeinde – Stand 2014:



Derzeit spricht aus meiner Sicht nichts gegen diesen Tausch welcher jedoch Vorort noch in Bezug der SWM-Lage überprüft werden muss. Der Abkauf der restlichen Fläche kann jedoch erst nach einem Rückbau der SWM-Leitung und der Prüfung der Strom- und Datenleitungen erfolgen. Ob diese noch intakt sind und/oder noch gebraucht werden man (noch zu bestimmen) vorab noch prüfen.

Spartenplanung – Stand 2014:



Auflagen der Straßenbaulast - Allgemein:

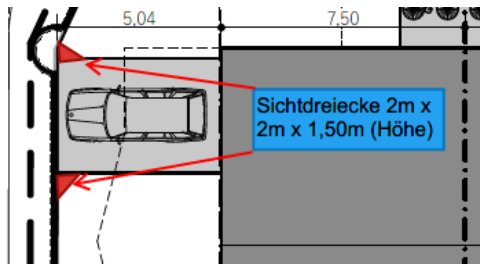
Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- 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 – blau 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
- 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 8.250,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 11 Austauschplanung vom 13.04.2026 bezüglich dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Str. 6, Fl.-Nr. 128/1

Das Gremium beschließt auf Antrag von GRin Zechmeister eine getrennte Abstimmung zu Ziffer 1.1 – Frage 1. Alle anderen Fragen wurden zusammen abgestimmt.

Beschluss:

1. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige GRZ laut B-Plan für das MI: 0,30

Zulässige GFZ laut B-Plan für das MI: 0,60

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde neben den Vorgaben des Bebauungsplanes bezüglich der II-Geschossigkeit und der Ausbildung des Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss, auch die Einhaltung der Traufhöhe von 6,80 m und der Firsthöhe von 10,0 m berücksichtigt. Zudem ist der Kniestock von OK Rohdecke Dachgeschoss bis OK Sparren mit 45 cm berücksichtigt worden.

1.1 – Frage 1:

Ist das Maß der baulichen Nutzung, wie im Plan dargestellt (II+DG), hinsichtlich seiner Geschossfläche von 977 m² bzw. einer GFZ von 0,70, also einer Überschreitung von 0,10, zulässig?

Kann hierfür eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,60 in Aussicht gestellt werden, wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist und die Traufhöhe von 6,80 und die Firsthöhe von 10,00 m eingehalten werden?

Die vorgelegte Austauschplanung vom 13.04.2026 hat aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal incl. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine Geschossfläche von 1.059,54 m² und überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Geschosßfläche um 217,52 m² auf eine GFZ von insgesamt 0,7612.

Da das geplante Bauvorhaben jetzt im Dachgeschoss kein Vollgeschoss mehr ist und sich diese an das künftig neu ausgerichtete Baurecht der Gemeinde Pullach i. Isartal hinsichtlich der max. zul. Wandhöhe von 6,80 m, der max. zul. Firsthöhe von 10,0 m sowie dem max. zul. Kniestock von 0,45 m orientiert, kann der GFZ – Überschreitung zugestimmt werden.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) um 217,52 m² und einer GFZ von 0,7612 (Ziffer A.3.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 3

1.2 – Frage 2:

Ist das Maß der baulichen Nutzung, wie im Plan dargestellt, hinsichtlich seiner Grundfläche von 624 m² bzw. einer GRZ von 0,45, zulässig, wenn Wegeführungen unter 1,50 m nicht berücksichtigt wurden?

Grundsätzlich sind gemäß § 19 Abs. 4 der BauNVO ab 1990 bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

D.h., dass bei der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ I von 0,30 als zulässige Grundfläche diese um 50 % auf eine GRZ II von 0,45 überschritten werden darf und zulässig ist.

Die Traufhöhe beträgt 6,80 m und die Firsthöhe 10,00 m bei einer Dachneigung des Sattel-Walmdaches von unter 31°, bzw. oben 15°. Die Abstandsflächen kommen immer auf eigenem Grund zum Liegen.

Grundlage für die Berechnung der Abstandsflächen ist die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Pullach vom 01.02.2021. Demnach darf 0,8 H angewendet werden.

1.3 – Frage 3:

Im Bebauungsplan wurde die Firstrichtung und die Art des Daches nicht vorgeschrieben. Ist ein Sattel-Walmdach mit 31° bzw. 15° Dachneigung zulässig?

Das geplante Mansardendach mit einer unteren Dachneigung von 31° und einer oberen Dachneigung von 15° ist zulässig.

1.4 – Frage 5:

Ist die Traufhöhe von 6,80 m, sowie die Firsthöhe von 10,00 m zulässig?

Die geplante Wandhöhe von 6,80 m sowie die geplante Firsthöhe von 10,00 m ist jeweils als Maximum zulässig.

1.5 – Frage 7:

Ist das Treppenhaus als Zwerchgiebel mit Schleppdach mit einer Breite von 5,00 m zulässig, wenn sich auf dieser Dachseite keine weiteren Dacheinschnitte, bzw. Gauben befinden?

Grundsätzlich können Gauben oder Zwerchgiebel bei einem Mansardendach mit einer Breite von max. Breite von 5,0 m zugelassen werden, jedoch dürfen diese nur in der unteren Dachfläche angeordnet werden.

1.6 – Frage 9:

Sind Balkone an den Giebelseiten im Norden und Süden wie im Plan dargestellt zulässig?

Grundsätzlich können die geplanten Balkone an der Giebelseite im Norden und Süden zugelassen werden.

1.7 – Frage 10:

Ist das Rampengebäude als Grenzbebauung mit einer Länge von 9,00 m entlang der Grundstücksgrenze zulässig?

Ein Rampengebäude an der Grundstücksgrenze mit einer Länge von 9,0 m ist nach Art. 6 BayBO ist unter der Maßgabe zulässig, wenn an dieser Grundstücksgrenze keine weitere Grenzbebauung geplant wird.

1.11 – Frage 11:

Ist die Überschreitung der Baugrenze durch das Rampengebäude ober- und unterirdisch mit 61,00 m² wie im Plan dargestellt zulässig?

Einer Überschreitung der Baugrenze durch das Rampengebäude kann zugestimmt werden, da mind. 50 % der Tiefgarage unter dem Hauptgebäude liegt.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung des Rampengebäudes um 61 m² außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ erteilt.

2. Art der baulichen Nutzung

Für die Baumaßnahme ist laut Bebauungsplan ein Mischgebiet zugewiesen. Hinsichtlich der Art der Nutzung ist im Gebiet zu erkennen, dass die Wohnnutzung überwiegt. Lt. Umgebungsanalyse liegt das Verhältnis Wohnen zu Gewerbe bei ca. 32 : 68. Eine Gewerbenutzung auf dem Vorhabengrundstück ohne direkte Grenze zum öffentlichen Grund spricht in Anbetracht der Nicht – Sichtbarkeit von der Straße für eine reine Wohnnutzung.

2.1 – Frage 13:

Ist eine reine Wohnnutzung ohne Gewerbe zulässig, wenn das Verhältnis im Geviert nach Realisierung des geplanten Gebäudes bei 32 : 68 (Gewerbe zu Wohnen) liegt?

Grundsätzlich ist eine reine Wohnnutzung ohne Gewerbe in einem festgesetzten Mischgebiet (MI) zulässig, jedoch nur, wenn durch die Planung die Art der baulichen Nutzung nicht zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) kippt. Sollte dies der Fall sein, kann eine reine Wohnnutzung nicht befürwortet werden.

Der Nachweis das bezüglich der Art der baulichen Nutzung das geplante Vorhaben zulässig ist, wurde vom Antragsteller mit Vorlage der Austauschplanung vom 13.04.2026 mit einer Umgebungsanalyse geführt. Aus dieser geht ein Flächenverhältnis von 32 (Gewerbe) zu 68 (Wohnen) hervor. Dies bedeutet, dass ein reines Wohngebäude im festgesetzten Mischgebiet (MI) noch zulässig ist und befürwortet werden kann.

3. Spielplätze:

3.1 – Frage 14:

Im Bebauungsplan gibt es keine Festsetzung zu Spielplätzen. Ist der Bau eines Spielplatzes bei 8 Wohneinheiten erforderlich und wenn ja fließt die Fläche des Spielplatzes in die GRZ mit ein?

Die Spielplatzpflicht ist mit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum 01.10.2025 entfallen und besteht nur noch, wenn die Gemeinde dies durch Satzung anordnet. Die Gemeinde Pullach i. Isartal hat keine Spielplatzsatzung erlassen, somit besteht keine Spielplatzpflicht.

4. Stellplätze

Laut Bebauungsplan müssen für Wohnungen unter 70 m² 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 70 m² 2 Stellplätze eingeplant werden.

Es sind in der Tiefgarage 16 Stellplätze und somit 2 Stellplätze pro Wohnung geplant, da wir davon ausgehen, dass alle Wohnungen über 70 m² Wohnfläche aufweisen.

4.1 – Frage 15:

Ist die oben aufgeführte Stellplatzberechnung aus dem Bebauungsplan unter 6a) hergenommen anzuwenden?

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass jede der geplanten 8 Wohneinheiten eine Wohnfläche von mehr als 70 m² haben wird.

Das bedeutet, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze und für die geplanten 8 Wohneinheiten insgesamt 16 Stellplätze nachzuweisen sind.

Bei der vorgelegten Austauschplanung vom 13.04.2026 werden in der geplanten Tiefgarage insgesamt 16 Stellplätze mit einer geplanten Stellplatzgröße mit 2,80 m x 5,20 m ausgewiesen.

Der vorgelegte Stellplatznachweis ist geführt, da dieser in der Anzahl der Stellplätze dem Bebauungsplan Nr. 5 „Ortsmitte“ sowie in der Stellplatzgröße § 4 Abs. 1 der Stellplatzsatzung entspricht.

4.2 – Frage 16:

Benötigt man noch zusätzliche Besucherstellplätze?

Aus dem Bebauungsplan sowie aus der Stellplatzsatzung geht nicht hervor, dass Besucherstellplätze nachzuweisen sind.

5. Baumschutz

Es wurde ein Baumbestandsplan erstellt. Für die Errichtung des Neubaus mit Tiefgarage sind 3 Bäume zu fällen:

00335: Nadelbaum (Stamm liegt innerhalb des Bauraumes)

00492: Walnuss (Stamm liegt innerhalb des Bauraumes)

00496: Hasel (Stamm liegt innerhalb des Bauraumes, jedoch die Baumkrone zu nahe am geplanten Gebäude)

5.1 – Frage 17:

**Wird eine Fällgenehmigung für die drei o.g. Bäume erteilt?
(Baumliste siehe anbei)**

Die Stellungnahme der Abt. Umwelt beantwortet die Frage 17 und wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) die mit Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 24.02.2026 vorgetragenen naturschutz-, klima- und wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorgelegte Austauschplanung nicht behandelt und daher nicht ausgeräumt.

Die Austauschplanung enthält im Wesentlichen ergänzende Ausführungen zu bauplanungsrechtlichen Fragestellungen; insbesondere fehlen weiterhin Aussagen zur Freiflächengestaltung, zu Ersatzpflanzungen sowie zu den weiteren in der Stellungnahme aufgeführten umweltfachlichen Belangen.

Hinsichtlich der beantragten Baumfällungen wird darauf hingewiesen, dass die betroffenen Bäume nach den vorgelegten Unterlagen teilweise innerhalb oder im Umgriff des geplanten Bau- raums liegen. Ob und in welchem Umfang hierfür eine Fällgenehmigung erteilt werden kann, ist derzeit noch nicht abschließend beurteilbar und hängt wesentlich davon ab, ob das Gremium eine bauordnungsrechtliche Zustimmung erteilt.

Hierzu bedarf es insbesondere einer näheren Prüfung möglicher Erhaltungsalternativen, der Auswirkungen des Vorhabens auf den vorhandenen Baumbestand, eines nachvollziehbaren Freiflächenplans und Ersatzpflanzungskonzepts sowie der sonstigen naturschutzrechtlichen Belange. Allein aus der Lage eines Baumes innerhalb des geplanten Bauraums kann kein Anspruch auf Erteilung einer Fällgenehmigung abgeleitet werden. Insbesondere hinsichtlich der geschützten Walnuss ist auf Grundlage der derzeit vorliegenden Unterlagen eine abschließende naturschutz- fachliche Bewertung noch nicht möglich.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt aus der Beschlussabschrift der Bauausschusssitzung vom 02.03.2026, TOP 7 verwiesen. Diese behält unverändert ihre fachliche und inhaltliche Gültigkeit. (...)“

Über die im Fragekatalog der vorgelegten Austauschplanung vom 13.04.2026 gestellten 17 Fragen hinaus, wird die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau Bestandteil des Beschlusses:

„(...) die Stellungnahme der Abteilung Tiefbau aus der Beschlussabschrift der Bauausschusssitzung vom 02.03.2026, TOP 7 behält unverändert ihre fachliche und inhaltliche Gültigkeit (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 12 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit Garagen auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15

Beschluss:

Frage 1:

Ist die Bebauung auf dem Grundstück mit zwei Einfamilienhausgebäuden planungsrechtlich zulässig?

Die geplante Realteilung zu je 690 m² sowie die Bebauung der beiden Teilgrundstücke mit einem Einfamilienhaus ist bauplanungsrechtlich zulässig, da die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser von mindestens 600 m² und die Grundflächenzahl (GRZ) für beide Teilgrundstücke eingehalten wird.

Frage 2:

Ist die Erschließung und Zufahrt mit einer 3,00 m Grundstücksgrenze zur Hinterlandbebauung gesichert?

Die Erschließung für das rückwärtige Grundstück ist gesichert, denn eine Zufahrt mit einer Breite von 3,0 m ist aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal ausreichend.

Frage 3:

Sind die geplanten Dachneigungen von 30° für das Satteldach und für die Walmdachflächen bis 70° bauplanungsrechtlich zulässig?

Das geplante Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998

Da die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauplanungsrecht neu ausrichten wird, können Dachneigungen für Sattel- und Walmdächer nur von 20° - 45° und symmetrisch angeordnetem First zugelassen werden.

Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann für eine Dachneigung von 30° erteilt werden. Eine Dachneigung für die Walmdachflächen von bis zu 70° kann nicht zugelassen werden. Für die Walmdachflächen kann max. eine Dachneigung von 45° geplant werden.

Frage 4:

Sind die geplanten Trauf- und Wandhöhen mit 6,50 m und die Firsthöhen von 9,50 m bauplanungsrechtlich zulässig?

Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann für eine Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 9,50 m erteilt werden, da einerseits der rechtskräftige Bebauungsplan und andererseits das künftige Bauplanungsrecht der Gemeinde Pullach i. Isartal mit der geplanten Höhenentwicklung einhalten wird.

Frage 5:

Werden mit dem geplanten Abstandsflächen die Vorgaben der BayBO und der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Pullach eingehalten?

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal werden die Abstandsflächen eingehalten, jedoch nur, wenn für das straßenseitige Einfamilienhaus sowie für deren Garagen mit Nebengebäude die Abstandsflächen mit einer Abstandsflächenübernahmeerklärung auf der Zufahrt des rückwärtigen Grundstücks übernommen werden.

Frage 6:

Wird die Zufahrt, zugleich Zugang und Zufahrt nach Art. 5 BayBO für das Wohngebäude und den Garagen und Hinterlandbebauung mit einer Länge bis ca. 37 m ausnahmsweise zugelassen?

Die Frage 6 wird mit der Frage 10 beantwortet.

Frage 7:

Wird die Fällung der im Baumbestandsplan ausgewiesenen, geschützten Bäume in Aussicht gestellt?

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses und beantwortet die gestellte Frage zu den im Baumbestandsplan ausgewiesenen Fällungen.

„(...) gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt derzeit keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in den nach der Baumschutzverordnung geschützten Baumbestand vorgesehen. Hinsichtlich der in den vorgelegten Unterlagen zur Fällung vorgesehenen Bäume kann eine Erlaubnis zur Beseitigung oder Veränderung gemäß § 5 BaumSchV grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. **Hiervon ausgenommen ist die Linde (Baum Nr. 1), deren Schutz im weiteren Verfahren sicherzustellen und nachzuweisen ist.**

Der Baumbestands- und Freiflächenplan ist im weiteren Verfahren mit der Abteilung Umwelt abzustimmen. Dabei sind insbesondere die Schutzmaßnahmen für den zu erhaltenden Baumbestand, die vorgesehenen Ersatzpflanzungen sowie die dauerhafte Sicherung ausreichender Wurzelräume und Vegetationsflächen nachvollziehbar darzustellen. Darüber hinaus sind mögliche Auswirkungen auf grenznahe Bestandsbäume benachbarter Grundstücke frühzeitig zu berücksichtigen und erforderliche Abstimmungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern sind rechtzeitig durchzuführen.

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt ausschließlich im Hinblick auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange und unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. (...)

Frage 8:

Wird eine Befreiung der im B-Plan festgelegten GFZ von 0,3 auf 0,4 für ein vollflächiges Obergeschoss in Aussicht gestellt?

Begründung:

Die Festlegungen im Bebauungsplan mit GRZ 0,20 und GFZ 0,30 ermöglichen für die Einfamilienhäuser keine funktionalen Obergeschosse für ein Familienwohnhaus. Die Planung nimmt die in der näheren Umgebung vorwiegend vorhandene genehmigte Bauweise auf.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ) die Vollgeschosse sowie die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss gerechnet.

Nach überschlägiger Berechnung wird eine Geschossfläche (GF) von 280 m² in den Vollgeschossen sowie von ca. 93,33 m² (Ansatz 2/3 des Dachgeschosses) im Dachgeschoss, insgesamt eine Gesamt – GF von ca. 373,33 m² geplant. Dies ergibt eine GFZ von 0,541.

Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann nur unter der Bedingung erteilt werden, wenn sich das geplante Bauvorhaben am künftigen Bauplanungsrecht der Gemeinde Pullach i. Isartal orientiert, da die GFZ – Überschreitung die Grundzüge der Planung berührt. Dabei wird auf die Bebauungsplanänderung Nr. 15 „Gartenstadt“, 10. Änderung verwiesen.

Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche (GF) von insgesamt ca. 163 m² und einer GFZ von 0,541 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ nur unter der o.g. Bedingung erteilt.

Frage 9:

Die Lage der zwei südlichen Garagen ist außerhalb der Baugrenzen. Wird für die Garagen eine Befreiung in Aussicht gestellt werden?

Begründung:

Nach dem Bebauungsplan v. 17.02.1982 Nr. 8a) waren Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Mit Änderung vom 22.10.2014 wurde festgelegt, dass Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Der Abstand der südlichen Baugrenze zur

Straßengrenze ist bei dem betroffenen Grundstück unverändert mit ca. 15,00 m festgelegt. Der Abstand ist im Regelfall ca. 5,20 m ausgewiesen.

Gemäß Bebauungsplan müssen Garagen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Bei einem geplanten Abstand von 5,20 m zur Straßenbegrenzungslinie ist somit keine Befreiung erforderlich.

Frage 10:

Die Lage der zwei nördlichen Garagen sind als einseitiger Grenzanbau außerhalb der Baugrenze geplant. Wird für diese Garage eine Befreiung in Aussicht gestellt?

Begründung: Die Garage für die Hinterlandbebauung werden auf dem nördlichen Teilgrundstück geplant, im Anschluss an die Nachbargarage auf Fl.-Nr. 205/14. Die Zufahrt ist über die Hauszufahrt gewährleistet. Eine alternative Planung dieser Garagenanlage mit einer weiteren, separaten Zufahrt mit Garagen im Vorgartenbereich, wären für den Grünbereich und das Straßenbild nicht vorteilhaft

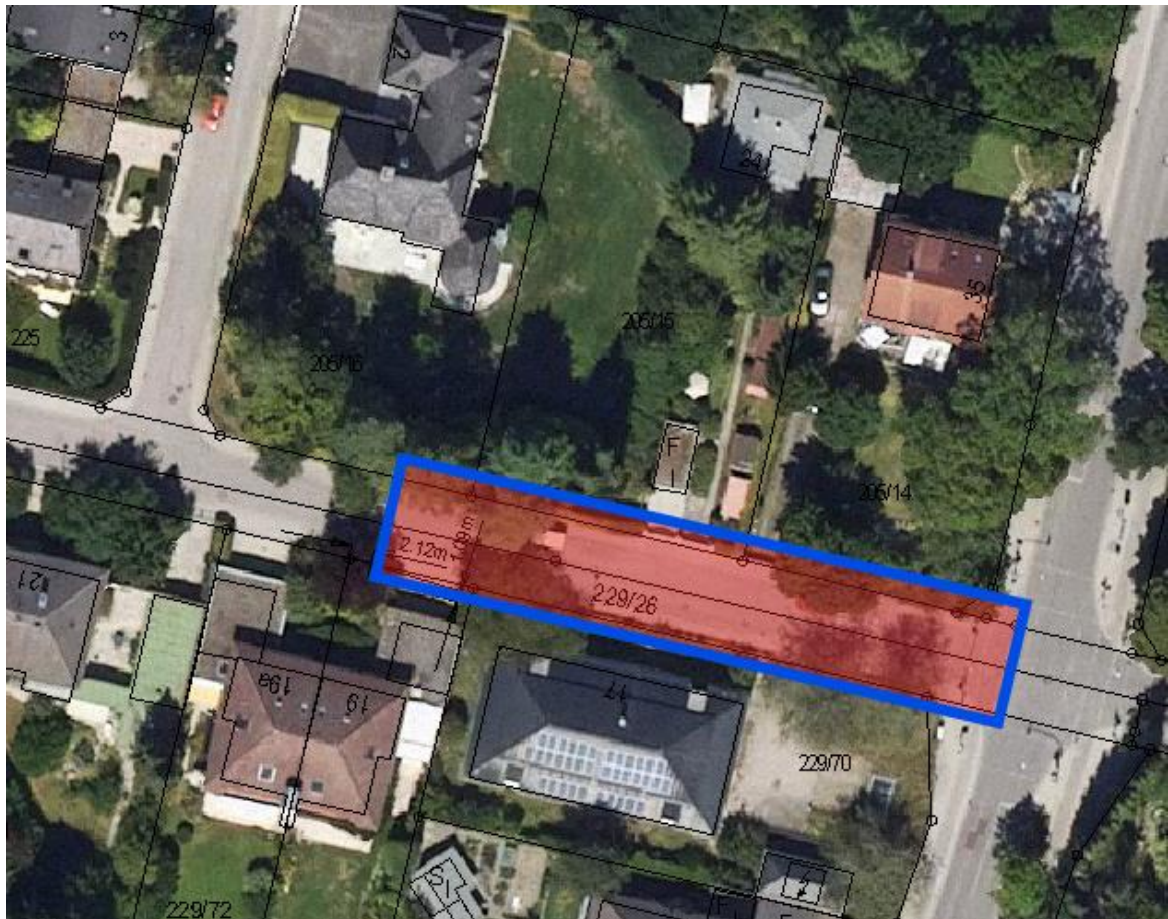
Die geplante Zufahrt zu den geplanten Garagen auf dem rückwärtigen Grundstück (Bebauung in zweiter Reihe) mit einem Abstand von ca. 37 m zur Straßenbegrenzungslinie kann nur unter der Bedingung zugestimmt werden, wenn die naturschutzfachlichen Belange im Einklang mit der geplanten Zufahrt sowie der Errichtung der Garagen stehen. Dies betrifft insbesondere den zu erhaltenden Baumbestand sowie den Baumbestand benachbarter Grundstücke. Es wird auf die Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 29.05.2026 verwiesen (siehe Frage 7).

Das Einvernehmen zur Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB wird wegen der Errichtung einer Zufahrt sowie den Garagen mit einem Abstand von ca. 37 m zur Straßenbegrenzungslinie und außerhalb der Baugrenze (Ziffer A.8.a) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Bebauungsplanänderung nur unter der o.g. Bedingung erteilt.

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

„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sicherheiten für die Sondernutzung vom Straßenbaulastträger als Teil des Genehmigungsverfahrens gefordert. Das Landratsamt München wird bis zur Klärung der Rechtsgrundlage weiterhin gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen:

- **Vor** Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.jpg, etc.) zu übergeben-siehe rot markierte Flächen.



- 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.
- Entsprechend der hohen Fußgängerfrequenz (überwiegend Schulkinder) im Bereich der Baumaßnahme ist die Regelung der Baustelleneinrichtung sowie des Bauablaufs mit der **Verkehrsbehörde und der Abteilung Tiefbau (Straßenbaulast)** vor Baubeginn zu klären. Ebenso kann aufgrund der Nähe zur beampelten Kreuzung der Pater-Rupert-Mayer-Straße/Richard-Wagner-Straße (Warteraum) hier keine Sondernutzungen (Baustelleneinrichtung) in unmittelbarer Nähe (Abstand zum Bauvorhaben – 30m) dieser genehmigt werden.
- 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 **5.200,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindееigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 13	Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.11.2025, Az.: 4.1-0248/25/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Schillerstr. 9, Fl.-Nr. 204/23
---------------	---

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 07.11.2025, Az.: 4.1-0248/25/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird befürwortet.

Die Zustimmung wird zu den beantragten Änderungen gegeben:

- die Höhe des Gebäudes wird um 0,30 m reduziert (Wand- und Firsthöhe)
- die Erdgeschossaußenwände werden in Mauerwerk ausgeführt
- in der Nordfassade im Obergeschoss entfällt 1 Fenster

Aus Sicht der Gemeinde Pullach i. Isartal muss über die in der Tektur beantragten drei Befreiungen (Vordach außerhalb der vorderen Baugrenze, Terrasse und Pool außerhalb der rückwärtigen Baugrenze sowie Überschreitung der GFZ) nicht erneut entschieden werden, denn alle drei Befreiungen sind schon in der Baugenehmigung vom 07.11.2025 erteilt worden.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt keine naturschutzfachlichen Bedenken oder Einwendungen.**

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt ausschließlich im Hinblick auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange und unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 14	2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2023, Az.: 4.1-0371/23/V zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Anwesen Margarethenstr. 6, Fl.-Nr. 131/6
---------------	---

Beschluss:

Der 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 06.10.2023, Az.: 4.1-0371/23/V zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool wird unter der Bedingung befürwortet, wenn der Plan im Kellergeschoss, insbesondere die Räume die von der Kelleraußentreppe erschlossen werden, mit „kein Aufenthaltsraum“ gestempelt wird und im Genehmigungsbescheid festgesetzt wird, dass die Räume im Kellergeschoss nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden dürfen.

Die Zustimmung wird zu den beantragten Änderungen gegeben:

- Der Lichtschacht an der Westseite wurde in Größe und Lage angepasst
- eine Nottreppe mit Absturzsicherung wurde ergänzt und Fenster entsprechend in UG und EG angepasst
- der dritte Stellplatz im Vorgartenbereich vor dem Haus entfällt und die Grundflächen wurden angepasst

Einer Wohnnutzung im Kellergeschoss wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 30.04.2026 zur Errichtung eines Doppelhauses im Hinblick auf die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 2,50 m kann in Aussicht gestellt werden.

Begründet wird dies, dass die geänderte Planung bezüglich der Zufahrts- und Stellplatzsituation weitestgehend der BA – Beschlusslage vom 13.04.2026 entspricht.

Ebenso wurden die natur- bzw. baumschutzfachlichen Auflagen und Einwendungen aus der Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 03.04.2026 mit der vorgelegten Planung umgesetzt bzw. in den eingereichten Plänen berücksichtigt.

Die Bedingung zur o.g. Zustimmung bezüglich der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist jedoch, dass mit dem geplanten Bauvorhaben das von der Gemeinde Pullach i. Isartal neu ausgerichtete Baurecht und deren künftige Festsetzungen eingehalten werden.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit der östlichen Doppelhaushälfte um ca. 2,50 m von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ (Ziffer A.4.c) wegen der o.g. Gründen in Aussicht gestellt werden.

3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt bestehen zum oben genannten Verfahren auf Grundlage der eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände oder Beanstandungen mehr.

Die in der Stellungnahme vom 03.04.2026 (Az. Sg41_1735_26018) formulierten Auflagen und Einwendungen wurden mit der vorgelegten Planung umgesetzt bzw. in den eingereichten Plänen entsprechend berücksichtigt.

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt ausschließlich im Hinblick auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange und unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. (...)“

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:

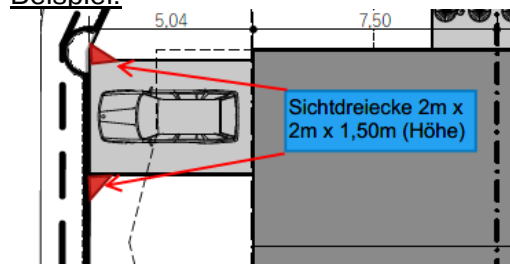
- Vor Baubeginn ist eigenständig eine qualifizierte **Beweissicherung** an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straße inklusive der Parkbuchten, Geh- und Radwege (beidseitig), Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen und der Gemeinde Pullach i. Isartal in digitaler Form (*.pdf, *.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. Aufgrund der beengten Verhältnisse und zum Schutz der Gehwege in der Mendelsohnstraße, sind im Bereich der beiden Kreuzungen zur Pater-Rupert-Mayer--Straße und der Schuberstraße auf der Westseite je 15 m Halteverbote anzuordnen. Ebenso sind im Bereich unmittelbar an der Baustelle Halteverbote anzuordnen – siehe Lageplan (blaue Linien).
- 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 **5.000,00 €** für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als **Sicherheit** verlangt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 1

TOP 16	Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein Einfamilienhaus auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 59, Fl.-Nr. 190/16 Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB
---------------	---

Beschluss:

1. Ergänzend zum Beschluss vom 02.03.2026 wird dem Einvernehmen zur Befreiung auch nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschoßfläche (GF) im Vollgeschoss um weitere 30 m² auf eine GFZ von insgesamt 0,4182 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus incl. Terrasse komplett außerhalb der südlichen Baugrenze (Ziffer A.5.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ zugestimmt.

Der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird jedoch nur unter der im Beschluss vom 02.03.2026 geforderten Bedingung zugestimmt, wenn die noch offene Pflanzverpflichtung aus der Baugenehmigung vom 17.02.2010 im Genehmigungsbescheid des vorliegenden Bauantrages mit aufgenommen wird und weil mit dem geplanten Bauvorhaben die künftigen Festsetzungen des neu ausgerichteten Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal eingehalten werden.

Ansonsten behält der Beschluss vom 02.03.2026 weiterhin seine Gültigkeit.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt bestehen zum oben genannten Verfahren auf Grundlage der eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände oder Beanstandungen mehr.

Die in der Stellungnahme vom 24.04.2026 (Az. Sg41_1735_26007) formulierten Auflagen und Einwendungen wurden mit der vorgelegten Planung umgesetzt bzw. in den eingereichten Plänen entsprechend berücksichtigt.

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt ausschließlich im Hinblick auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange und unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. (...)

3. Zu der im Bauausschuss vom 02.03.2026 beschlossenen Stellungnahme der Abteilung Tiefbau wird folgender Nachtrag beschlossen und Bestandteil des Beschlusses:

„(...) Entsprechend der hohen Fuß- und Radfahrerfrequenz (überwiegend Schulkinder) im Bereich der Baumaßnahme ist die Regelung der Baustelleneinrichtung sowie des Bauablaufs mit der Verkehrsbehörde und der Abteilung Tiefbau (Straßenbaulast) vor Baubeginn zu klären. Eine **Sondernutzung** auf der Richard-Wagner-Straße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit des Schulweges und der Buslinie 270 (Schulbus) nur in Abstimmung der Verkehrsbehörde gewährt. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 17	Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büroflächen im EG zur befristeten Unterbringung von 3 Grundschulklassen für max. 18 Monate auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 42, Fl.-Nr. 318/12
---------------	---

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Büroflächen im EG zur befristeten Unterbringung von 3 Schulklassen für max. 18 Monate wird befürwortet.

Begründet wird dies, dass die Räumlichkeiten eine gute Übergangslösung zur Unterbringung der 3 Grundschulklassen während der Bauphase des Schulgebäudes an der Schulstraße 5 bietet und somit auch eine bessere Alternative zu Containern ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird gewahrt, da es sich hierbei nur um eine temporäre Nutzungsänderung des Büro- und Verwaltungsgebäudes handelt.

2. Das Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Errichtung einer temporären schulischen Nutzung im Gewerbegebiet für Büro- und Verwaltungsgebäude befristet für max. 18 Monate (Ziffer B.3) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „1. Änderung für Flurstück 318/12 + 320/3 (teilweise)“ erteilt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 18	Austauschplan vom 13.05.2026 zum Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Im Bogen 12, Fl.-Nr. 280/12
---------------	---

Auf Vorschlag von GRin Zechmeister wird vorgeschlagen, dass die Austauschplanung vom 13.05.2026 unter der Bedingung befürwortet wird, wenn der Baum Nr. 12 (Tanne) erhalten bzw. nicht gefällt wird.

Beschluss:

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird unter der Bedingung befürwortet, wenn der Baum Nr. 12 (Tanne) nicht gefällt bzw. erhalten wird.

Begründet wird dies, da die erforderlichen Nachforderungen die im Bauausschuss vom 13.04.2026 festgestellt wurden, im Austauschplan vom 13.05.2026 eingearbeitet worden sind, womit der Antrag bauplanungsrechtlich geprüft und befürwortet werden konnte.

Jedoch wurde im Freiflächengestaltungsplan die Tanne (Baum Nr. 12) – unverändert – zur Fällung beantragt, die im Bauausschuss vom 13.04.2026 schon abgelehnt worden ist.

Mit dem neu vorgelegten Austauschplan zu obigem Bauvorhaben hat sich bezüglich der Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 08.04.2026 fachlich nichts geändert, so dass von Seiten der Umweltabteilung die Fällung der Tanne (Baum Nr. 12) weiterhin abgelehnt wird (siehe Stellungnahme der Abteilung Umwelt unter Ziffer 3.).

2. Dem Einvernehmen zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird wegen Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss sowie im Vollgeschoss um 179,15 m² auf insgesamt 384,05 m² und einer GFZ von 0,572 (Ziffer A.3.c und A.3.e) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ unter der o.g. Bedingung zugestimmt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
**„(...) von Seiten der Umweltabteilung bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt weiterhin noch naturschutzfachliche Einwände und Beanstandungen.
Der Antrag zur Fällung der Tanne Nr. 12 wurde im Bauausschuss vom 13.04.2026 abgelehnt.**

Die entsprechenden Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand wurden mit den Antragsstellern im Vorfeld bau- und naturschutzrechtlich besprochen.

Mit dem neu vorgelegten Austauschplan zu obigem Bauvorhaben hat sich bezüglich der unten aufgeführten Stellungnahme der Abteilung Umwelt vom 08.04.2026 fachlich nichts geändert. Der Argumentation des Bauherrn (siehe Begründung zum Fällantrag im eingereichten Baumbestandsplan), dass durch den Erhalt der Tanne Nr. 12 ein dauerhafter Nutzungskonflikt besteht kann nicht gefolgt werden. Vielmehr ist es dem Bauherrn zumutbar, einen großen, vitalen, erhaltungswürdigen und ortsbildprägenden Baum dauerhaft zu erhalten.

Wie in der Begründung zur Fällung durch den Bauherrn falsch aufgeführt, ist es „**nicht** erforderlich“, dass die Tanne eingekürzt wird, sondern vielmehr ein Kompromissvorschlag und Entgegenkommen, um die Beeinträchtigung zumindest geringer zu halten. Die Tanne kann auch sehr gut unverändert erhalten werden. Geeignete Schutzmaßnahmen müssen während der Bauphase ohnehin ergriffen werden und der Bereich für eine Baustelleneinrichtung ist durch die Fällung der Birke Nr. 1 im Süden groß genug.

Durch geeignete baumpflegerische Maßnahmen, hier eine fachgerechte Kroneneinkürzung gem. ZTV-Baumpflege, darf das Wachstum des Baumes nicht nachhaltig geschädigt werden. Vorausgesetzt, dass die Kroneneinkürzung durch einen anerkannten Baumpflegefachbetrieb gem. den technischen Vorgaben der ZTV-Baumpflege ausgeführt wird, bleibt auch weiterhin der ortsbildprägende Charakter erhalten. Bei einem Turnus von ca. fünf Jahren, je nach Wachstum des Baumes, ist der Aufwand auch überschaubar und daher zumutbar.

Anders als bei Verkehrssicherungsmaßnahmen oder baurechtlichen Genehmigungen, die immer wieder zu Fällungen auch gerade von Altbäumen führen, muss besonderes Augenmerk auf den Bestand von erhaltungswürdigen Altbäumen gelegt werden. Vor allem durch die umfangreichen Umweltleistungen eines Altbaumes (wie z.B. Kühlung, Luftfilterung, Schattenwurf, CO₂-Speicherung, Biodiversität) ist eine Kompensation von Fällungen nur durch den

Ersatz von mehreren hundert Bäumen auszugleichen (Forschungen der TU Dresden), was allein schon flächenmäßig nicht möglich und zumutbar ist.

Daher wird von Seiten der Umweltschutzabteilung die Fällung der Tanne weiterhin nicht befürwortet.

Die unten aufgeführte Stellungnahme vom 08.04.2026, Az.: Sg41_1735_26410 behält fachlich und inhaltlich weiterhin ihre Gültigkeit.

Das Gremium hat auf Grundlage der vorliegenden Planung eine Abwägungsentscheidung zu treffen, ob dem Erhalt des Baumbestands oder den Bauwünschen des Antragsstellers der Vorrang eingeräumt wird. Zur Entscheidungsfindung sehen Sie bitte die naturschutzfachlichen Anforderungen:

- Auf dem Grundstück befindet sich ein zum Teil älterer Baumbestand mit unterschiedlicher Erhaltungswürdigkeit, der gemeinsam mit Vertretern des Bauherrn vor Ort besichtigt wurde.
- Die große Birke Nr. 1 steht unmittelbar an der bestehenden und zukünftigen Einfahrt. Die Birke hat aufgrund ihres Alters und des ungünstigen Standortes mit großflächiger Versiegelung mehrere Schadstellen am Stamm und in der Krone. Obwohl der Baum noch eine gute Vitalität hat, kam es aber in der Vergangenheit bereits zu Astbrüchen. Außerdem hat der Baum mehrere Faulstellen in der Krone. Für einen Erhalt der Birke und zur Herstellung der Verkehrssicherheit, müsste der Baum stark eingekürzt werden, was aber einem weiteren Heilungsprozess bei Birken generell eher schaden würde. Außerdem hat der Baum sehr hochliegende Wurzeln, die den Plattenbelag der Zufahrt bereits anheben. Für einen Neubau der Zufahrt würden selbst beim Einbau einer Wurzelbrücke sehr viele und große Wurzeln unmittelbar am Stamm verloren gehen, wodurch die Standsicherheit der Birke nicht gewährleistet werden kann. Bei einer Abwägung der Vor- und Nachteile für den Baumerhalt, kommen wir zu dem Entschluss, dass die Birke zur Fällung freigegeben wird.
- Eine weitere Abwägung bezüglich des Baumerhaltes bezieht sich auf die große Tanne Nr. 12. Der tiefwurzelnde Baum steht unmittelbar am Westrand des Grundstückes, außerhalb des Bauraumes und ist sehr vital und als stabil einzustufen. Die Tanne hat eine weit ausladende Krone und würde in Zukunft dem neu errichteten Gebäude sehr nahekomen. Für das Ortsbild und aus baumpflegerischer Sicht ist die Tanne aber unbedingt erhaltenswert und könnte für den Bauherren zumutbar durch eine fachgerechte Kroneneinkürzung gem. 3.3.1 ZTV-Baumpflege im Bereich von ca. zwei Metern verkleinert werden, mit einer zusätzlichen Aufstufung der unteren Äste bis zu einer Höhe von ca. drei Metern. Aus bautechnischer Sicht wäre der Wunsch des Bauherren, dass die Tanne gefällt werden würde, da dies eine Erleichterung für die Baustelleneinrichtung darstellt und eine zukünftige Verschattung des Hauses verhindert. Von Seiten der Umweltschutzabteilung wird die Fällung der Tanne nicht befürwortet.
- Der übrige Baumbestand wird wie im FFP dargestellt zur Fällung genehmigt.
- Besonders zu erwähnen ist, dass während der Bauphase der bestehende Plattenbelag in der Zufahrt erhalten bleibt, um die drei Ahornbäume an der SO-Grenze nicht zu gefährden. Für die finale neue Herstellung der Zufahrt hat der Planer die bestehende Zufahrt seitlich reduziert, um den Bäumen einen besseren Schutz zu gewähren und außerdem die Errichtung einer Wurzelbrücke im Freiflächenplan dargestellt.
- Die im FFP dargestellten Ersatzpflanzungen sind in ihrer Auswahl zu genehmigen, sofern die Tanne erhalten wird. Sollte die Tanne auch gefällt werden, müsste mindestens ein Baum I. Wuchsordnung anstelle der im Plan dargestellten nur II. WO ausgetauscht werden. Bei dem Erhalt der Tanne müsste auch ein Ersatzbaum weniger gepflanzt werden und der vorgelegte FFP entsprechend angepasst werden.



Abb. 1 und 2: Birke Nr. 1 unmittelbar in der Einfahrt mit altem Kronenbruch



Abb. 3 und 4: Tanne Nr. 12 vital u. erhaltenswert, Ahorn Nr. 10 mit Wuchsdeformation



Abb. 5 und 6: Zwetschge Nr. 13 mit tiefgehendem Stammschaden

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, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und den Anforderungen der Bauvorlagenverordnung:

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. Eine Ersatzpflanzung gemäß § 6 BaumSchV ist mit der Pflanzung von drei Laubbäumen II. WO (Felsenbirne, Hopfenbuche, Apfeldorn) in der Größe Hochstamm 4xv.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 den gefälltten Baum gemindert worden ist, sofern die Tanne Nr. 12 erhalten bleibt. Bei einer Fällung der Tanne müsste ein zusätzlicher Laubbaum I. WO gepflanzt werden.
3. Die Kroneneinkürzung an der oben genannten Tanne Nr. 12 muss fachgerecht durch einen anerkannten Baumpflegebetrieb gem. dem Regelwerk der ZTV-Baumpflege durchgeführt werden. Einzelne weit ausladende Äste können auch stärker eingekürzt werden. Es dürfen allerdings keine Äste komplett entfernt oder Schnitte unmittelbar am Stamm durchgeführt werden. Dabei ist vor allem auf ausreichend dimensionierte Zugäste abzuleiten. Die verbleibende Krone soll einen möglichst arttypischen Habitus behalten bzw. entwickeln können.

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.

Wir beantragen, die Inhalte des Freiflächengestaltungsplans gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG als verbindlichen Bestandteil in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Darüber hinaus soll folgende Auflage festgesetzt werden:

- **Die ordnungsgemäße Durchführung der festgesetzten Baumpflanzungen ist nachzuweisen.**
- **Der Nachweis hat mittels Fotodokumentation spätestens mit der Anzeige der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) zu erfolgen und ist der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**
- **Eine Kopie des Nachweises ist der Gemeinde Pullach i. Isartal, Abteilung Umwelt, umwelt@pullach.de, zu übermitteln.**
- **Für den Fall der Nichterfüllung ist ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 € je nicht gepflanztem Baum festzusetzen.**

Ersatzpflanzungen sind auch dann geschützt, wenn sie bei Laubgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 60 cm und bei Nadelgehölzen keinen Stammumfang von mehr als 80 cm in 100 cm Höhe erreicht haben (§ 4 Nr. 1 BaumSchV).

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. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach der Fällung umzusetzen. Eine aussagekräftige Fotodokumentation der Ersatzpflanzungen unter Verweis auf den Genehmigungsbescheid ist ebenfalls innerhalb dieses Zeitraums per E-Mail an gruenordnung@lra-m.bayern.de und umwelt@pullach.de einzureichen.
2. Die Umsetzung der genehmigten Ersatzpflanzungen 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.
3. Zur Sicherstellung der Einhaltung aller baumschutzrelevanten Festlegungen, insbesondere im Hinblick auf die Baumpflanzungen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von mindestens 1.000,- Euro pro Auflage festgesetzt.
4. **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.
5. In dem Schutzbereich der Bäume dürfen keine Materialien abgelagert werden, Überfahrungen oder Erdarbeiten stattfinden. Bei einem eventuellen Kranbetrieb dürfen keine Äste in der Krone beschädigt oder abgebrochen werden.

Hinweis zum gemeindlichen Klimaschutz und Erreichung der Klimaziele:

Im Rahmen Ihres Bauantrages werden die Antragssteller gebeten, sich auch das „[Klimaschutzprogramm](#)“ der Gemeinde Pullach i. Isartal zu Gemüte zu führen, es zu beherzigen und sich die vielen finanziellen Vorteile in diesem Förderprogramm zu sichern.

Die Prüfung durch die Abteilung Umwelt beschränkt sich auf immissionsschutz-, klima-, wald- und naturschutzfachliche Belange. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erfolgt unabhängig hiervon durch die zuständige Bauverwaltung.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Inhalte der Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 19	Antrag auf Baugenehmigung zur Dacherneuerung mit Ausbau auf dem Anwesen Richard-Wagner-Str. 37a, Fl.-Nr. 205/19 Hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB
---------------	---

Beschluss:

1. Ergänzend zum Beschluss vom 13.04.2026 wird dem Einvernehmen zur Befreiung auch nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschoßfläche (GF) durch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss um 57,78 m² und für überdachte Freisitze um 16,67 m² + 10,80 m² auf insgesamt 271,85 m² und einer GFZ von insgesamt 0,444 (Ziffer A.3.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ zugestimmt.

Die Bedingung zur Zustimmung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB ist, dass die bauplanungsrechtliche Zustimmung insbesondere erteilt werden kann, da die Gemeinde Pullach i. Isartal das Bauplanungsrecht neu ausrichtet wird und das geplante Bauvorhaben auch die künftigen Festsetzungen einhalten wird.

Ansonsten behält der Beschluss vom 13.04.2026 weiterhin seine Gültigkeit.

2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:
„(...) **von Seiten der Abteilung Umwelt bestehen zum oben genannten Verfahren auf Grundlage der eingereichten Unterlagen keine naturschutzfachlichen Einwände oder Beanstandungen mehr.**

Die in der Stellungnahme vom 02.04.2026 (Az. Sg41_1735_26016) formulierten Auflagen und Einwendungen wurden mit der vorgelegten Planung umgesetzt bzw. in den eingereichten Plänen entsprechend berücksichtigt. Die damalige Stellungnahme behält unverändert ihre fachliche und inhaltliche Gültigkeit.

Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgt ausschließlich im Hinblick auf grünordnerische und naturschutzfachliche Belange und unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. (...)“

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 10 Nein-Stimmen: 0

TOP 20 Fragestunde der Ausschussmitglieder

GR Müller-Klug fragt nach, ob bezüglich der durchgeführten Fassadenänderungen während der Bauzeit auf dem Anwesen Im Bogen 16 eine Genehmigung eingeholt hätte werden müssen.

Herr Vital antwortet, dass die Verwaltung das Gremium in der Bauausschusssitzung am 09.02.2026 schon informiert hat. 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. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung, dass Fassadenänderungen während der Bauphase verfahrensfrei sind, wurde der Verwaltung auf Nachfrage vom Landratsamt München auch bestätigt.

GRin Zechmeister bittet darum, dass die Leitlinien für die künftige Bauleitplanung in einem Workshop mit dem Gesamtgemeinderat zeitnah besprochen und festgelegt werden sollten. Sie begründet dies, da das Gremium aktuell schon Befreiungen mit der Bedingung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB zustimmt, wenn das geplante Vorhaben die künftigen Festsetzungen des neu ausgerichteten Bauplanungsrechts der Gemeinde Pullach i. Isartal einhält.

Herr Vital antwortet, dass die Verwaltung in der 25. KW mit Frau Praxenthaler vom Planungsverband diesbezüglich einen Besprechungstermin hat. Anschließend hätte die Verwaltung die Ergebnisse aus der Besprechung im Bauausschuss vorgestellt. In der Diskussion hätten die

Leitlinien für die künftige Bauleitplanung erarbeitet werden sollen, jedoch kann dies auch, wie von GRin Zechmeister vorgeschlagen, als Workshop im Gesamtgemeinderat erfolgen.
Des Weiteren führt Herr Vital aus, dass es rechtlich zulässig ist, dass für die Zustimmung zur Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB die Gemeinde auch Bedingungen für die Befreiung stellen kann.

GR Abil berichtet dem Gremium, dass auf dem Grundstück Tannenstraße / Ecke Römerstraße gerade ein Doppelhaus errichtet wird und ihm zugetragen wurde, dass das Gebäude sehr groß erscheint bzw. möglicherweise größer gebaut wird als genehmigt.

Herr Vital antwortet, dass die bauaufsichtliche Überprüfung ausschließlich das Landratsamt München durchführt und die Verwaltung das Landratsamt München bitten wird eine solche durchzuführen.

TOP 21 Allgemeine Bekanntgaben
--

GR Venekold fragte in der Bauausschusssitzung vom 13.04.2026 nach, was passiert, wenn ein Baum / mehrere Bäume ohne Genehmigung gefällt werden. Er bat darum bis zur nächsten Sitzung Infos zu bekommen, ab wann ein ordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet wird.

Herr Vital berichtet von der Mail vom 14.04.2026 von Herrn Rückerl. In dieser wird erläutert, dass die Prüfung durch die Abteilung Umwelt standardisiert und mehrstufig (Abgleich Baumbestand – Baumschutzverordnung – ggf. frühere Genehmigungen oder Auflagen – Bebauungsplan/Festsetzungen zur Grünordnung) erfolgt.

Erst wenn sich aus dieser Gesamtschau belastbare Anhaltspunkte ergeben, wird durch die Abteilung Umwelt ein ordnungsrechtliches Verfahren eingeleitet.

Vorsitzende
Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin

Schriftführung
Alfred Vital