

Beschlussvorlage

SG 3.1.2/0126/2026

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	22.09.2026	öffentlich

Nachprüfungsantrag gem. Art. 32 Abs. 3 Satz 1 GO zu TOP 6 der Bauausschusssitzung vom 27.07.2026 - Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Straße 6 (Fl.-Nr. 128/1) - hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 - Beschlussabschrift Bauausschuss vom 08.06.2026, TOP 11

Anlage 2 - Unterlagen zum Antrag auf Vorbescheid - NICHT-ÖFFENTLICHE ANLAGE

Anlage 3 - Beschlussabschrift Bauausschuss vom 27.07.2026, TOP 6

Anlage 4 - Nachprüfungsantrag vom 01.08.2026

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss des Bauausschusses der öffentlichen Sitzung am 27.07.2026 zu TOP 6 „*Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Straße 6, Fl.-Nr. 128/1 - hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB*“ (siehe **Anlage 1**) wird zur Kenntnis genommen.
Ferner wird der Beschluss des Bauausschusses vom 08.06.2026 zu 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*“, der dem Beschluss vom 27.07.2026 vorausgegangen war, zur Kenntnis genommen (siehe **Anlage 3**).
Die Anlagen werden Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Gemeinderat nimmt den Nachprüfungsantrag gem. Art. 32 Abs. 3 Satz 1 GO zu TOP 6 der Bauausschusssitzung vom 27.07.2026 zum „*Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Straße 6, Fl.-Nr. 128/1 - hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB*“ vom 01.08.2026 (siehe **Anlage 4**) zur Kenntnis.
Die Anlage wird Bestandteil des Beschlusses.
3. Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 der „Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Wahlperiode 2020 – 2026 der Gemeinde Pullach i. Isartal“ gilt ein Antrag als zulässig, wenn er von einem Drittel der stimmberechtigten Ausschussmitglieder oder einem Viertel der Gemeinderatsmitglieder beantragt wurde. Der fristgerecht eingegangene Antrag erfüllt das Kriterium der Zulässigkeit, da er von einem Drittel der stimmberechtigten Mitglieder des Bauausschusses gestellt wurde.
4. Der Beschluss des Bauausschusses vom 27.07.2026 zu TOP 6 „*Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Anwesen Münchener Straße 6, Fl.-Nr. 128/1 - hier: Wiedervorlage wegen erforderlicher Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB anstatt nach § 31 Abs. 2 BauGB*“ wird aufgehoben.

Das Einvernehmen in Form der Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB wird nicht erteilt.

5. Zur Anwendung des sogenannten Bauturbos - hier: Nutzung der erweiterten Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB in Zusammenhang mit der neuen Zustimmungsregelung nach § 36a BauGB - wird die Verwaltung beauftragt Kriterien bzw. Entscheidungshilfen zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

1. Behandlung des Antrages auf Vorbescheid im Bauausschuss

Der **Antrag auf Vorbescheid** wurde in der **öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 08.06.2026 (TOP 11)** behandelt. Im Ergebnis wurde die Beschlussvorlage mehrheitlich befürwortet und das Einvernehmen der Gemeinde erteilt (siehe **Anlage 1**).

Die **erneute Behandlung des Antrages auf Vorbescheid** war erforderlich, nachdem das Landratsamt München mit Mail vom 07.07.2026 darauf hinwies, dass bei der Größenordnung der Befreiung die Grundzüge der Planung berührt sind und eine Zulassung nur über § 31 Abs. 3 BauGB möglich sein würde. Es wurde um Entscheidung der Gemeinde gebeten, ob über die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB für die Überschreitung der Geschossfläche um 217,52 m² die Zustimmung nach § 36 a BauGB erfolgen kann.

In der **öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 27.07.2026 (TOP 6)** wurde der Sachverhalt behandelt. Die Unterlagen zum Antrag auf Vorbescheid liegen bei (siehe **nicht-öffentliche Anlage 2**).

(Hinweis: Unterlagen zum Bauausschuss wie Pläne, Nachbarzustimmungen, Berechnungen etc. werden im Bauausschuss zwar öffentlich präsentiert, sind aber aus Datenschutzgründen online nicht verfügbar. Daher ist Anlage 2 eine nicht-öffentliche Anlage.)

Im Ergebnis wurde die Beschlussvorlage mehrheitlich befürwortet und das Einvernehmen zur Befreiung auch nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB erteilt (siehe **Anlage 3**).

2. Antrag auf Nachprüfung - Aufhebung Beschlusslage zum TOP 6 vom 27.06.2026

Der **Nachprüfungsantrag vom 01.08.2026** wendet sich gegen die Beschlusslage im Bauausschuss in dessen Sitzung vom 27.07.2026 zu TOP 6 (siehe **Anlage 4**). Es wird auf die Begründung des Nachprüfungsantrages und den dort formulierten Beschlussvorschlag verwiesen.

Der Nachprüfungsantrag ist zulässig, da er fristgerecht eingegangen ist und die nach § 8 Abs. 2 Satz 2 der „Geschäftsordnung für den Gemeinderat der Wahlperiode 2020 – 2026 der Gemeinde Pullach i. Isartal“ erforderliche Anzahl von einem Drittel der stimmberechtigten Ausschussmitglieder oder einem Viertel der Gemeinderatsmitglieder erfüllt. Den Antrag haben ein Drittel der stimmberechtigten Mitglieder des Bauausschusses gestellt.

3. Antrag auf Nachprüfung - Kriterien und Entscheidungshilfen zum Bauturbo

Der Nachprüfungsantrag hat ferner zum Inhalt, dass die Verwaltung zum sogenannten **Bauturbo** Kriterien bzw. Entscheidungshilfen - für die Nutzung der erweiterten Befreiungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB in Zusammenhang mit der neuen Zustimmungsregelung nach § 36a BauGB – erarbeiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen soll.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ch. Eisenmann', with a horizontal line extending from the end.

Christine Eisenmann
Erste Bürgermeisterin