

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 25.07.2016  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 20:45 Uhr  
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Johannes Burges jun.  
Odilo Helmerich  
Dr. Walter Mayer  
Fabian Müller-Klug  
Patrick Schramm  
Reinhard Vennekold  
Wilhelm Wülleitner

## **2. Stellvertreter**

Johannes Schuster

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

### **Ausschussmitglieder**

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten  
durch GR Schuster.

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses
- 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung
- 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen und der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 11.07.2016
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 32, Fl.-Nr. 229/10
- 5 Bauvoranfrage zur Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 2, Fl.-Nr. 416/18
- 6 Antrag auf isolierter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Promenadeweg 10, Fl.-Nr. 772/1
- 7 Antrag auf isolierter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung eines schalltechnisch isolierten Containers zur Unterbringung einer Kältemaschine auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3; Fl.-Nr. 412/2
- 8 Antrag auf isolierter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Wetterschutzwand in Leichtbauweise als seitlicher Abschluss des Vordaches am Fasslager Gebäude 360 auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/51
- 9 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer temporären Aussegnungshalle bis Dezember 2018 auf dem Anwesen Münchener Str. 42, Fl.-Nr. 170
- 10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 158, Fl.-Nr. 375/7
- 11 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 08.06.2015, Az.: 7.1.2-0234/15/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Georgenstr. 6, Fl.-Nr. 459/21  
Hier: Errichtung eines Lichtschachtes außerhalb der Baugrenze
- 12 Allgemeine Bekanntgaben

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung der Ausschussmitglieder und der Beschlussfähigkeit des Bauausschusses**

Die Erste Bürgermeisterin Frau Susanna Tausendfreund 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 1.2 Genehmigung der vorgelegten Tagesordnung**

Das Gremium genehmigt die vorgelegte Tagesordnung.

### **TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen und der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 11.07.2016**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift der öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung vom 11.07.2016.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

### **TOP 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder**

keine

### **TOP 4 Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Anwesen Gistlstr. 32, Fl.-Nr. 229/10**

#### **Beschluss:**

- 1) Die Zustimmung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport wie in der Bauvoranfrage vom 14.07.2016 beantragt, kann incl. der Ausnahme sowie der Befreiung in Aussicht gestellt werden.
- 2) Die Zustimmung zur Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wegen der Errichtung eines Carports an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von ca. 26,0 m anstatt der festgesetzten 20,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a) des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“, 2. Änderung des Bebauungsplanes kann in Aussicht gestellt werden.
- 3) Die Zustimmung zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Wohngebäudes mit einer dreieckigen Fläche von ca. 1,00 x 6,50 m außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ kann in

Aussicht gestellt werden.

- 4) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) gegen die eingereichte Planung bestehen von unserer Seite keine Einwände. Für die auf dem Baugrundstück befindlichen, das BV behindernden Bäume kann eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt werden. (...)“

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 5      Bauvoranfrage zur Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges auf dem Anwesen Dr.-Carl-von-Linde-Str. 2, Fl.-Nr. 416/18</b>
---

**Beschluss:**

- 1) Die Zustimmung zur Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges wie in der Bauvoranfrage vom 12.07.2016 beantragt, kann nur unter der Einhaltung der in der Stellungnahme von Herrn Conrad vom 12.07.2016 geforderten Maßnahmen in Aussicht gestellt werden. Auch ist die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, da der unterirdische Verbindungsgang komplett im Landschaftsschutzgebiet liegt.
- 2) Die Zustimmung zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des unterirdischen Verbindungsganges komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.d) sowie wegen Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 4 BauNVO um ca. 124 m<sup>2</sup> (Ziffer A.3.b) des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gabriel-von-Seidl-Straße“ kann in Aussicht gestellt werden.
- 3) Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) wir teilen die Stellungnahme von Herrn Conrad. Bei Umsetzung der von ihm geforderten Maßnahmen bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen das Bauvorhaben. (...)“

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 6      Antrag auf isolierter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Einfriedung auf dem Anwesen Promenadeweg 10, Fl.-Nr. 772/1</b>
---

**Beschluss:**

- 1) Der Antrag vom 04.07.2016 auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Einfriedung als Holzzaun mit einer beantragten Höhe von max. 1,80 m wird vertagt.  
Die Verwaltung wird beauftragt einen Ortstermin mit den Mitgliedern des Bauausschusses zu vereinbaren. Bei diesem Termin sollen die Einfriedungen in der näheren Umgebung angeschaut werden.  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 beschlossen, dass gegen die Einfriedungen incl. Sichtschutzzäune vorzugehen ist, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Ferner hat der Bauausschuss am 06.06.2016 Leitlinien für Einfriedungen beschlossen, gegen die das geplante Bauvorhaben in der beantragten Höhe ebenfalls verstößt.

Nach Besichtigung der umliegenden Zäune wird vor Ort entschieden, ob an den o.g. Beschlüssen festgehalten wird oder ob weitere Ausnahmen zugelassen werden sollten.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8    Nein-Stimmen: 1**

- 2) Je nach Entscheidung bei der Ortsbesichtigung, wird die Erste Bürgermeister o.i.V.i.A. ermächtigt den Antrag im Sinne nach Ziffer 1 im Bürowege zu behandeln.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 5    Nein-Stimmen: 4**

**TOP 7    Antrag auf isolierter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung eines schalltechnisch isolierten Containers zur Unterbringung einer Kältemaschine auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3; Fl.-Nr. 412/2**

**Beschluss:**

- 1) Der Antrag vom 04.07.2016 auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung eines schalltechnisch isolierten Containers zur Unterbringung einer Kältemaschine wird genehmigt.
- 2) Für das verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO wird die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des kompletten Containers außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Peroxid“ genehmigt.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 9    Nein-Stimmen: 0**

**TOP 8    Antrag auf isolierter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Errichtung einer Wetterschutzwand in Leichtbauweise als seitlicher Abschluss des Vordaches am Fasslager Gebäude 360 auf dem Anwesen Dr.-Gustav-Adolph-Str. 3, Fl.-Nr. 412/51**

**Beschluss:**

- 1) Der Antrag vom 04.07.2016 auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung einer Wetterschutzwand in Leichtbauweise als seitlicher Abschluss des bestehenden Vordaches am Fasslager Gebäude 360 wird genehmigt.
- 2) Für das verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO wird die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der Wetterschutzwand komplett außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.3.b) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Peroxid“ genehmigt.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0

**TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer temporären Aussegnungshalle bis Dezember 2018 auf dem Anwesen Münchener Str. 42, Fl.-Nr. 170**

**Beschluss:**

- 1) Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer temporären Aussegnungshalle bis Dezember 2018 wird befürwortet.
- 2) Sollte der Gemeinderat beschließen, dass die gebrauchte Halle aus Kostengründen von der Stadt München erworben wird, wird die Erste Bürgermeisterin o.i.V.i.A. ermächtigt die Austauschplanung oder den Änderungsantrag auf dem Bürowege zu behandeln.

**Abstimmung:**

Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1

**TOP 10 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 158, Fl.-Nr. 375/7**

**Beschluss:**

**Frage 1:**

**Ist das Bauvorhaben von der Art der baulichen Nutzung, nämlich Wohnen, planungsrechtlich zulässig?**

Gemäß Flächenanalyse vom 21.06.2016 stehen der Wohnnutzung gewerblich genutzte Gebäude im vorderen Gebäudeteil des Anwesens Wolfratshauer Str. 156 sowie die Flächen im Erd- und Obergeschoss des Anwesens Wolfratshauer Str. 160 gegenüber. Aus der Flächenaufstellung folgt, dass das Bauvorhaben nach Anzahl und Umfang der typischen Eigenart eines Mischgebiets noch entspricht. Die Wohnnutzung weist zwar nach der Flächenaufstellung ein deutliches Übergewicht gegenüber der Gewerbenutzung auf, dennoch wird die Festsetzung als Mischgebiet letztlich nicht funktionslos. Gemäß den Berechnungen des Antragstellers beträgt die Wohnnutzung 2.597 m<sup>2</sup> BGF = ca. 84,5 % und die gewerbliche Nutzung beträgt 476,4 m<sup>2</sup> BGF = ca. 14,5 %. Somit ist ein Mischungsverhältnis gegeben, dass einem Mischgebiet noch entspricht!

Bei einer weiteren Ausweitung der Wohnflächen, wie im Antrag auf Vorbescheid mit beiden Planungsvarianten beantragt, würde das Verhältnis zwischen Wohnfläche und gewerblich genutzter Fläche noch ungünstiger werden, so dass dann das Regelungsziel der Schaffung eines Mischgebiets nicht mehr erfüllt wird und das Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet „umkippen“ würde. Aus diesem Grund wird das Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses nicht befürwortet, da die Gemeinde Pullach i. Isartal an ihren planerischen Zielen eines Mischgebiets festhalten möchte.

**Frage 2:**

**Ist der geplante Baukörper in Variante A mit einer Grundfläche von 386 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 9,0 m entsprechend der Plandarstellung planungsrechtlich zulässig?**

Das geplante Bauvorhaben (Variante A) überschreitet die max. festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 mit 0,2839, die max. festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 mit 0,7533 sowie die max. festgesetzten 2 Vollgeschosse mit 3 Vollgeschossen erheblich und wird nicht befürwortet.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Grundfläche um ca. 108 m<sup>2</sup> auf eine GRZ von 0,2839 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der Geschossfläche um ca. 338 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,7533 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse (Ziffer A.3.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ nicht erteilt.

**Frage 3:**

**Ist das in der Variante B dargestellte Vorhaben mit einer Grundfläche von 397 m<sup>2</sup> und einer Wandhöhe von 9,0 m in der geplanten Form planungsrechtlich zulässig?**

Das geplante Bauvorhaben (Variante B) überschreitet die max. festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,20 mit 0,2918, die max. festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 mit 0,8753 sowie die max. festgesetzten 2 Vollgeschosse mit 3 Vollgeschossen erheblich und wird nicht befürwortet.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der Grundfläche um ca. 118 m<sup>2</sup> auf eine GRZ von 0,2918 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung der Geschossfläche um ca. 503 m<sup>2</sup> auf eine GFZ von 0,8753 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Überschreitung um 1 Vollgeschoss auf 3 Vollgeschosse (Ziffer A.3.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ nicht erteilt.

**Frage 4:**

**Ist das Vorhaben in der geplanten Variante A von der überbaubaren Grundstücksfläche, also seiner Lage innerhalb des Grundstücks planungsrechtlich zulässig?**

Das geplante Bauvorhaben (Variante A) überschreitet die festgesetzte Baugrenze erheblich und wird nicht befürwortet. Ebenfalls wird die Errichtung innerhalb der Privaten Grünfläche nicht befürwortet.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der überbaubaren Fläche um ca. 4,0 m zur Wolfratshäuser Straße sowie um ca. 2,0 – 3,5 m zum Flurstück 375/8 (Ziffer A.4.b) sowie der Errichtung innerhalb der Privaten Grünfläche um ca. 2,0 m an der Wolfratshäuser Straße (Ziffer A.8.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ nicht erteilt.

**Frage 5:**

**Ist das Vorhaben in Variante B von der überbaubaren Grundstücksfläche, also der Lage auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?**

Das geplante Bauvorhaben (Variante B) überschreitet die festgesetzte Baugrenze erheblich und wird nicht befürwortet. Ebenfalls wird die Errichtung innerhalb der Privaten Grünfläche nicht befürwortet.

Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der überbaubaren Fläche um ca. 4,0 m zur Wolfratshäuser Straße sowie um ca. 2,0 – 3,5 m zum Flurstück 375/8 (Ziffer A.4.b) sowie der Errichtung innerhalb der Privaten Grünfläche um ca. 2,0 m an der Wolfratshäuser Straße (Ziffer A.8.a) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ nicht erteilt.

**Frage 6:**

**Wird der Fällung der Bäume Nr. 1 bis 5 zugestimmt?**

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) prinzipiell unterliegen alle der zu einer möglichen Fällung beantragten Bäume der Baumschutzverordnung. Da die vorgelegte Planung in weiten Teilen die Baugrenzen überschreitet und von daher kaum genehmigungsfähig ist, kann vor der Vorlage einer genehmigungsfähigen Planung keine abschließende Aussage getroffen werden, welche Bäume zur Fällung freigegeben werden könnten. Im Übrigen wäre bei einem Bauvorhaben dieser Größe in Anbetracht des wertvollen Baumbestandes auch die Stellplatzfrage vorab zu klären.

Im Übrigen ist die Eiche (Baum Nr. 1) im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt und noch von so guter Vitalität und ortsbildprägender Bedeutung, dass einer Fällung dieses Baumes nicht zugestimmt werden kann. (...“

Hinweis an den Antragsteller:

Die Gemeinde hat die Möglichkeit eine Veränderungssperre zu erlassen und den Bebauungsplan zu ändern. Der eingereichte Antrag widerspricht in der Anzahl der Vollgeschosse, der GRZ, der GFZ, der Baugrenzen und der Privaten Grünfläche dem rechtsgültigen Bebauungsplan. An den planerischen Zielen des Bebauungsplanes wird festgehalten bzw. nicht abgewichen, notfalls mit einer Veränderungssperre, Bebauungsplanänderung und Rückstellung eines möglichen Bauantrages!

Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 9 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 11    Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 08.06.2015, Az.: 7.1.2-0234/15/V zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Georgenstr. 6, Fl.-Nr. 459/21 Hier: Errichtung eines Lichtschachtes außerhalb der Baugrenze</b>
--

Beschluss:

- 1) Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 08.06.2015, Az.: 7.1.2-0234/15/V zur Errichtung eines Lichtschachtes außerhalb der Baugrenze wird befürwortet.
- 2) Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Lichtschachtes teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Großhesselohé“ erteilt.

Abstimmung:

**Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 3**

<b>TOP 12    Allgemeine Bekanntgaben</b>
--

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital