

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 19.06.2017  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 19:45 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  
Cornelia Zechmeister

GR Helmerich ab TOP 4 anwesend.

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

# 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 Bauausschusssitzung vom 22.05.2017
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.03.2016, Az.: 7.1.2-0086/16/V zur Änderung der Stellplatzanordnung auf dem Anwesen Rosenstr. 5, Fl.-Nr. 438/34
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Einfriedung im Außenbereich auf dem Anwesen Badstr. 3, Fl.-Nr. 56/12
- 6 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Großraum-Fertiggarage auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 36, Fl.-Nr. 227/44
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Einfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Anwesen Haydnstr. 6, Fl.-Nr. 190/35
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 19, Fl.-Nr. 279/10
- 9 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Traglufthalle auf dem Anwesen Pullacher Str. 26, Fl.-Nr. 429/1
- 10 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 Bauausschusssitzung vom 22.05.2017**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 22.05.2017.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

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

keine

### **TOP 4 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.03.2016, Az.: 7.1.2-0086/16/V zur Änderung der Stellplatzanordnung auf dem Anwesen Rosenstr. 5, Fl.-Nr. 438/34**

#### **Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 16.03.2016, Az.: 7.1.2-0086/16/V zur Änderung der Stellplatzanordnung wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) die geplante Änderung der Stellplatzordnung hat im Hinblick auf den Freiflächengestaltungsplan eine Verlegung des Pflanzstandortes von Baum Nr. 3 (Vogelbeere) von rund 8 Meter in nördlicher Richtung parallel zur Grundstücksgrenze zur Folge. Mit dieser Abwandlung besteht von Seiten der Abteilung Umwelt Billigung.  
Die Standortwahl von Baum Nr. 4, einer Vogelkirsche, muss zweifach problematisch gesehen werden. Einerseits wird privatrechtlich der erforderliche Grenzabstand von 2 Metern zum Nachbarn nicht erfüllt und andererseits ist es gärtnerisch nicht sinnvoll, eine Lichtbaumart so nah bzw. direkt unter eine bestehende Krone des Baumes Nr. 2 zu setzen. Nach telefonischer (13.06.2017, 15 Uhr) und schriftlicher Abklärung (s. E-Mail Hr. Ufer, Planungsbüro

Terrabiota) besteht zum Alternativstandort Einverständnis. Die nachträgliche Eintragung erfolgte gemäß Vollmacht im Eingabeplan.

Bei sämtlichen weiteren Bauarbeiten sind die dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan entsprechenden Schutzmaßnahmen weiterhin umzusetzen und einzuhalten. Sollten Schutzbereiche und damit einhergehende Schutzzäune noch nicht errichtet worden sein, so ist dies nachzuholen. Anschließend ist für diese Eventualität vor Fortsetzung der Bauarbeiten mit der Abteilung Umwelt ein Vororttermin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.

Durch das o.g. Bauvorhaben sind Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen. Wir bitten die Genehmigungsbehörde die Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG in das Genehmigungsverfahren entsprechend aufzunehmen. (...)

#### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 1**

<b>TOP 5     Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Einfriedung im Außenbereich auf dem Anwesen Badstr. 3, Fl.-Nr. 56/12</b>
--

#### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Einfriedung im Außenbereich wird befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“

#### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0**

GR Wülleitner gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

<b>TOP 6     Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Großraum-Fertigarage auf dem Anwesen Anton-Köck-Str. 36, Fl.-Nr. 227/44</b>
---

#### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Großraum-Fertigarage wird zurückgestellt, da zur gemäß der Stellungnahme der Abteilung Umwelt zur abschließenden Prüfung ein Baumbestandsplan vorzulegen ist. Außerdem wird davon ausgegangen, dass sich die Einfahrtsituation zur Genehmigung nicht ändert.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren baumschutztechnische Einwände. Diese gehen auf die wesentliche Vergrößerung der Außenmaße der Fertigarage zurück. Daher ist für eine weitergehende Prüfung, in welchem Umfang in den zu schützenden Wurzel- und Standraum der Bäume Nr. 49 und 54 eingegriffen werde, ein entsprechend aktualisierter Baumbestandsplan von entscheidender Wichtigkeit. (...)“

### **Abstimmung:**

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

<b>TOP 7     Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Einfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Anwesen Haydnstr. 6, Fl.-Nr. 190/35</b>
--

### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von 2 Einfamilienhäuser mit Tiefgarage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche um ca. 109 m<sup>2</sup> für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf eine GFZ von 0,3991 (Ziffer A.3.d) sowie wegen Errichtung des Kaltkellers, der Außentreppe aus der Tiefgarage sowie der Tiefgarage teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.5.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Richard-Wagner-Straße Nord“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren keine Einwände im Hinblick auf die zur Fällung vorgesehenen Bäume mit den Nrn. 3, 6, 7, 8, 9 und 10. Die auf den Nachbargrundstücken stehenden Bäume mit den Nrn. 1, 2, 4, 5 und 11 dürfen indes weder beschädigt noch verändert werden. Besonderes Augenmerk verdient in diesem Zusammenhang der Schutz des Wurzelraumes einer Buche (Nr. 1) und einer dreistämmigen Birke (Nr. 2), welche bei der Errichtung des Zuwegs und des Tonnenhäuschens im südöstlichen Teil des Grundstücks betroffen sind. Zur Sicherung des Wurzelwerks und der Krone sind bei diesen Bäumen während der hauptsächlichen Abriss- und Bauarbeiten fest verankerte Baumschutzzäune aus Holz (s. Informationsblatt im Anhang) aufzustellen. Bei den abschließenden Erd- und Pflasterarbeiten dürfen keine Wurzeln beschädigt werden. Bei etwaiger baulicher Notwendigkeit sind demnach dauerhafte luft- und wasserdurchlässige Wurzelbrücken zu errichten.  
Der Schutzzäun ist vor Beginn der Abrissarbeiten zu errichten. Anschließend ist mit der Abteilung Umwelt ein Vororttermin zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.  
Mit dem Freiflächengestaltungsplan besteht Einverständnis.  
Durch das o.g. Bauvorhaben sind Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen. Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

### **Hinweis ans LRA München:**

Das Landratsamt München wird gebeten zu überprüfen, ob die Außentreppe aus der Tiefgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig ist.

### **Abstimmung:**

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

<b>TOP 8     Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Josef-Heppner-Str. 19, Fl.-Nr. 279/10</b>
--

### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der max. zul. Geschossfläche um ca. 17 m<sup>2</sup> im Vollgeschoss (Ziffer A.3.c) und ca. 81 m<sup>2</sup> für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss (Ziffer A.3.e) auf eine GFZ von 0,4029 sowie wegen Errichtung der Tiefgarage teilweise außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren keine Einwände im Hinblick auf die zur Fällung vorgesehenen Bäume und die damit einhergehenden Ersatzpflanzungen.  
Der Kronenrückschnitt an Baum Nr. 4 ist gemäß ZTV Baumpflege 3.1.6 und 3.1.9.3 durch einen qualifizierten Fachbetrieb durchzuführen. Der Umfang der Kroneneinkürzung soll höchstens 20% betragen. Aus ökologischer Sicht wäre es ratsam, diesen Bergahorn nicht in Gänze vom Efeubewuchs zu befreien. Zum Erhalt tierischer Habitate sollten lediglich eine apikale Kappung und Beseitigung des Efeus aus der grünen Krone erfolgen, sodass vor allem der unbeastete Stammbereich weiterhin bewachsen bleibt.  
Das Ausschneiden der unteren Äste an Baum Nr. 5 sollte nicht über den Grobastbereich (5 – 10 cm) hinaus erfolgen.  
Die notwendigen hölzernen Baumschutzzäune sind vor Beginn der Abriss- und Bauarbeiten in fester Verankerung zu errichten (s. Informationsblatt im Anhang). Anschließend ist ebenfalls vor Beginn der Arbeiten ein Vororttermin mit der Abteilung Umwelt zur Überprüfung der Umsetzung der Baumschutzmaßnahmen durchzuführen.  
Vor Beginn des Abrisses muss ausgeschlossen worden sein, dass in und am Gebäude besonders bzw. streng geschützte Tiere leben, welche unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen (s. Merkblatt im Anhang).  
Durch das o.g. Bauvorhaben sind Bäume betroffen, die der Baumschutzverordnung der Gemeinde Pullach i. Isartal (BaumSchV) unterliegen. Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Auflagen bzw. Empfehlungen gemäß Art. 18 Abs. 1 Bay-NatSchG im Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“

### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 8 Nein-Stimmen: 0**

GR Wülleitner gibt zu Protokoll, dass er nach Art. 49 Gemeindeordnung (GO) persönlich beteiligt ist und nicht an der Beratung sowie Abstimmung teilnimmt.

<b>TOP 9     Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Traglufthalle auf dem Anwesen Pullacher Str. 26, Fl.-Nr. 429/1</b>
--

### **Beschluss:**

1. Vorbehaltlich der Zustimmung zur Übernahme der Abstandsfläche auf das Gemeindegrundstück (Fl.-Nr. 426/3) durch den Gemeinderat wird der Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Traglufthalle während der Wintermonate von Mitte Oktober bis Mitte April befürwortet.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren weder Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“

**Abstimmung:**

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

**TOP 10 Allgemeine Bekanntgaben**

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital