

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 25.09.2017  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 19:35 Uhr  
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Johannes Burges jun.  
Odilo Helmerich  
Dr. Walter Mayer  
Reinhard Vennekold  
Wilhelm Wülleitner

## **1. Stellvertreter**

Dr. Andreas Most

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

### **Ausschussmitglieder**

Fabian Müller-Klug	GR Müller-Klug entschuldigt, ohne Vertretung.
Patrick Schramm	GR Schramm entschuldigt, vertreten durch GR Dr. Most.
Cornelia Zechmeister	GRin Zechmeister entschuldigt, ohne Vertretung.

# 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 24.07.2017
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Austauschplan vom 10.08.2017 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.06.2013, Az.: 7.1.2-0039/13/V auf Errichtung einer Garage, eines Geräteschuppens und eines Pools auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 96a, Fl.-Nr. 368/8 und 368/7
- 5 Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43
- 6 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 22.02.2017, Az.: 4.1-0011/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 19, Fl.-Nr. 275/30
- 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung der Zugangssituation des bestehenden Hauses auf dem Anwesen Seitnerstr. 1, Fl.-Nr. 279/12
- 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Römerstr. 30a, Fl.-Nrn. 310/6+ 310/15
- 9 Änderungsantrag zum beantragten Verfahren Az.: 4.1-0590/17/V zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Haydnstr. 6, Fl.-Nr. 190/35
- 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 und nimmt zur Kenntnis, dass der TOP 5 entfällt, da der Antrag zurückgezogen wurde.

### **TOP 1.3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Bauausschusssitzung vom 24.07.2017**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 24.07.2017.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

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

keine

### **TOP 4 Austauschplan vom 10.08.2017 zum Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.06.2013, Az.: 7.1.2-0039/13/V auf Errichtung einer Garage, eines Geräteschuppens und eines Pools auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 96a, Fl.-Nr. 368/8 und 368/7**

#### **Beschluss:**

1. Der Austauschplan vom 10.08.2017 (Eingang vom 11.08.2017) zum Änderungsantrag der Baugenehmigung vom 24.06.2013, Az.: 7.1.2-0039/13/V auf Errichtung einer Garage und eines Geräteschuppens mit extensiver Dachbegrünung sowie eines Pools wird befürwortet, da die baumschutzrechtlichen Belange (wie unter 3. Beschrieben) geklärt worden sind.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Garage, eines Geräteschuppens sowie eines Pools außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer 1.A.4) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/57 „Tannenstraße“ erteilt.
3. 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.

Alle im Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 24.06.2013 noch bestehenden Einwände und baumschutzfachlichen Mängel konnten nach Ortseinsicht mit dem Antragsteller geklärt und beseitigt werden. Dies geben auch die Austauschpläne mit Eingang vom 11.08.2017 wieder: Sowohl die Standorte der Ersatzpflanzungen als auch der Abstand des Pools bzw. der Baugrubenumfassung zur ortsbildprägenden Rotbuche (Nr. 9) sind korrekt eingetragen.

Der Antragsteller wurde bei der Ortsbesichtigung darüber unterrichtet, dass er **vor Beginn des Aushubes** für den Pool eine aussagekräftige Fotodokumentation des hölzernen und fest verankerten Wurzelschutzzaunes unter Angabe des Az. 7.1.2-0039/13/V per E-Mail an [umwelt@pullach.de](mailto:umwelt@pullach.de) einzureichen habe. Des Weiteren wurde er in Kenntnis gesetzt, dass ein etwaiger Pflegeschnitt an der besagten Buche gemäß Baumschutzverordnung § 3 der Genehmigungspflicht unterliegt. (...)

#### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag im Genehmigungsverfahren zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Anwesen Wettersteinstr. 14, Fl.-Nr. 441/43</b>
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**zurückgezogen**

<b>TOP 6</b>	<b>Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 22.02.2017, Az.: 4.1-0011/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 19, Fl.-Nr. 275/30</b>
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### **Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 22.02.2017, Az.: 4.1-0011/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Gartenhauses sowie der Fahrradgarage außerhalb der überbaubaren Flächen (Ziffer A.2.d) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. 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.  
Sämtliche relevanten baumschutzfachlichen Genehmigungen und Auflagen wurden bereits im o.g. Bescheid berücksichtigt und festgelegt. Diesen entsprechend wurden in vorbildlicher Weise vor Beginn der Abbrucharbeiten (01.03.2017) zum Wurzelschutz die Schutzbereiche mit fest verankerten Holzzaun eingerichtet.  
Aus naturschutzfachlichen Gründen wird im Nachtrag zum Freiflächengestaltungsplan darum gebeten, bei der Heckenpflanzung von der Verwendung einer Lorbeerkirsche abzusehen. Dieser Neophyt sollte aufgrund seiner aggressiven Verbreitung außerhalb seiner natürlichen Vorkommensgebiete nicht mehr angepflanzt werden, zumal er als Giftpflanze auch für Kleinkinder gefährlich werden kann. Neben der Verdrängung heimischer Pflanzenarten ist auch seine deutlich negative Wasserbilanz ein Ausschlusskriterium. (...)

#### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung der Zugangssituation des bestehenden Hauses auf dem Anwesen Seitnerstr. 1, Fl.-Nr. 279/12**

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zur Änderung der Zugangssituation des bestehenden Hauses wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Neuerrichtung der Zugangstreppe ins Erdgeschoss sowie die Errichtung eines Lichtgrabens mit Außentreppe ins Kellergeschoss 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 weder Einwände noch eine abweichende Auffassung.  
Alle in den Eingabeplänen aufgeführten naturschutz- und baumschutzrelevanten Maßnahmen und Änderungen wurden fachlich abgeklärt und entsprechen den Festlegungen, welche am 16.08.2017 in dem gemeinsamen Ortstermin zwischen dem verantwortlichen Landschaftsarchitekten, Herrn Markus Wolf, und mir getroffen worden sind. (...)“

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Anwesen Römerstr. 30a, Fl.-Nrn. 310/6+ 310/15**

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn die beiden Baugrundstücke wieder zu einem Flurgrundstück verschmolzen werden. Das geplante Bauvorhaben wird ausschließlich auf dem rückwärtigen Grundstück (Fl.-Nr. 310/6) errichtet, so dass ohne Verschmelzung einerseits dieses Grundstück nicht erschlossen ist und andererseits werden mit dem geplanten Bauvorhaben die max. zul. Nutzungszahlen (GRZ/GFZ) auf dem Grundstück überschritten. Die Zustimmung zu einer Befreiung von den Nutzungszahlen würde nicht erteilt werden.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der Dachform (Walmdach) sowie der Dachneigung (20° Neigung) außerhalb des Aufriss Schema (Ziffer A.3.a) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gebiet zwischen B11, Wolfratshauer Straße und Römerstraße“ erteilt.
3. 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.  
Alle in den Eingabeplänen aufgeführten naturschutz- und baumschutzrelevanten Maßnahmen und Änderungen wurden fachlich abgeklärt und entsprechen den Festlegungen, welche am 01.09.2017 in dem gemeinsamen Ortstermin zwischen dem verantwortlichen Architekten, Herrn Georg Schauer, und mir getroffen worden sind. (...)“

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 9      Änderungsantrag zum beantragten Verfahren Az.: 4.1-0590/17/V zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Anwesen Haydnstr. 6, Fl.-Nr. 190/35**

**Beschluss:**

1. Der Änderungsantrag zum beantragten Verfahren Az.: 4.1-0590/17/V zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung des Kaltkellers und der Haustechnik von Haus 1 unterirdisch 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 weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. (...)“

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0**

**TOP 10      Allgemeine Bekanntgaben**

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital