

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 17.09.2018  
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr  
Ende der Sitzung: 21:05 Uhr  
Ort: Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Johannes Burges jun.  
Arnulf Mallach jun.  
Dr. Walter Mayer  
Benno Schroeder  
Reinhard Vennekold  
Wilhelm Wülleitner

## **1. Stellvertreter**

Stefan Demmeler

## **2. Stellvertreter**

Renate Grasse

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

## **Ausschussmitglieder**

Fabian Müller-Klug

GR Müller-Klug entschuldigt, vertreten durch  
GRin Grasse.

Cornelia Zechmeister

GRin Zechmeister entschuldigt, vertreten  
durch GR Demmeler.

# 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 23.07.2018.
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Schwimmbecken auf dem Anwesen Birkenallee 26, Fl.-Nr. 286/21
- 5 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 28.11.2017, Az.: 4.1-0876/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 19, Fl.-Nr. 275/30  
Hier: Einbau eines zusätzlichen Fensters in der Südost-Fassade, Änderung der Firsthöhe (+ 6 cm) und der Aufzugüberfahrt, Vergrößerung der Terrasse und des Vorplatzes des Gartenhauses sowie Änderung des Standorts von neu zu pflanzenden Bäumen
- 6 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15
- 7 Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 04.04.2017, Az.: 4.1-0209/17/V zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen auf dem Anwesen Gartenstr. 12, Fl.-Nr. 245/7  
Hier: Tektur des Freiflächenplans
- 8 Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Einfamilienhauses durch Aufstockung auf dem Anwesen Habenschadenstr. 29a, Fl.-Nr. 40/7
- 9 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshauser Str. 63, Fl.-Nr. 286/13
- 10 Vorstellung des Entwurfs von der Überarbeitung der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung)
- 11 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 23.07.2018.**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 23.07.2018.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

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

keine

### **TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Schwimmbecken auf dem Anwesen Birkenallee 26, Fl.-Nr. 286/21**

#### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage und Schwimmbecken wird nicht befürwortet, da erhebliche natur- und baumschutzfachliche Einwände zu dem geplanten Bauvorhaben bestehen.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Schwimmbeckens außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ nicht erteilt.
3. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil zum Beschlusses:  
**„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Freiflächengestaltungsplan erhebliche natur- und baumschutzfachliche Einwände.**

Diese gehen auf wesentliche planerische Änderungen im Vergleich zum Genehmigungsverfahren BV Nr. 0063/17 mit Bescheid v. 31.08.2017, Az Sg41\_1735\_17095, zurück, welche zum einen nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ übereinstimmen und zum anderen im Widerspruch zu den auferlegten Ersatzmaßnahmen im Vollzug der Baumschutzverordnung stehen. Zudem fällt negativ ins Gewicht, dass sich der Anteil der unversiegelten Grundstücksfläche durch die beantragten Baumaßnahmen überschlagsweise von rd. 50 auf unter 25 Prozent weiter verringert (s. Grundflächenzahl = 0,2). Dieser Umstand ist vor allem im Rückblick auf den früheren waldähnlichen Charakter des Grundstücks bedauerlich, zumal durch die baurechtlich zu genehmigenden Fällungen von neun Altbäumen (gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 BaumSchV) die innerörtliche Durchgrünung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt worden sind. Dieser Verlust an unwiederbringlicher Baumvegetationsfläche wurde auch in der Bevölkerung registriert und kritisch angezeigt. Erschwerend kommt hinzu, dass auf den übriggebliebenen Pflanzräumen des Eingabeplanes die arttypischen Standraumansprüche von heimischen Baumarten perspektivisch nicht erfüllt werden könnten.

**Aus diesen Gründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages. Im Falle einer Wiedervorlage sind insbesondere der Inhalt des o. g. Bescheides sowie die damit einhergehenden Prüfungsvermerke zu beachten und etwaige weitere Planungen dahingehend auszurichten. Des Weiteren sind der Grad der Versiegelung baurechtlich und die Ausführung der Pflasterung im Hinblick auf den Wasserhaushalt abzuklären. (...)**

Hinweis an den Antragsteller:

Grundsätzlich könnte das geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich befürwortet werden. Auch ist die Errichtung eines Schwimmbeckens denkbar, auch außerhalb der Baugrenze. Aber auf Grund der erheblichen natur- und baumschutzfachlichen Einwände wird zwingend empfohlen, die Austauschplanung mit der Abteilung Umwelt abzustimmen.

Hinweis ans LRA München:

Da das „Gästezimmer“ im KG keine Aufenthaltsraumqualität hat (Belichtung <1/8 der GR) und die Geschoßfläche mit dem EG + OG ausgeschöpft ist, ist auch kein Aufenthaltsraum bzw. kein „Gästezimmer“ im KG möglich.

Abstimmung:

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

<b>TOP 5</b>	<b>2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 28.11.2017, Az.: 4.1-0876/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 19, Fl.-Nr. 275/30</b> <b>Hier: Einbau eines zusätzlichen Fensters in der Südost-Fassade, Änderung der Firsthöhe (+ 6 cm) und der Aufzugüberfahrt, Vergrößerung der Terrasse und des Vorplatzes des Gartenhauses sowie Änderung des Standorts von neu zu pflanzenden Bäumen</b>
--------------	--

Beschluss:

1. Die beantragten Änderungen zum 2. Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 28.11.2017, Az.: 4.1-0876/17/V zum Neubau eines Einfamilienhauses 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 in Bezug auf den eingereichten Freiflächengestaltungs-**

**plan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.**

Im Hinblick auf ein laufendes Antragsverfahrens zu einer Baumfällung auf dem östlichen Nachbargrundstück werden folgende Auflagen zur zeitnahen Abstimmung mit unserem Ressort zusätzlich bestimmt:

Der Standort der ostseitig geplanten Pflanzung einer Robinie ist mit der Baumfällung und damit einhergehender Ersatzpflanzung auf dem Nachbargrundstück (Az Sg44\_1735\_18639; Habenschadenstr. 38 a, Fl. Nr. 170/12) abzugleichen und ggf. zu verlegen.

Auf Grundlage der Stellungnahme Az Sg41\_1735\_17106 v. 21.09.2017 ist bei der Heckenpflanzung von der Verwendung einer Lorbeerkirsche abzusehen. Alternativ sollen heimische Gehölze Verwendung finden.

Für alle Ersatzpflanzungen ist der Nachweis der autochthonen Herkunft zu erbringen. Kugel-, Säulen- oder sonstige Zierformen sind nicht zulässig.

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Genehmigung und Auflagen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG im Bescheid entsprechend aufzunehmen. (...)"

### **Abstimmung:**

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

<b>TOP 6     Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden auf dem Anwesen Pater-Rupert-Mayer-Str. 24, Fl.-Nr. 205/15</b>
--

### **Beschluss:**

#### Frage 1:

Ist die geplante Bebauung mit zwei EFH mit jeweils 12,00 m Breite und 11,00 m Tiefe mit je 132 m<sup>2</sup> überbauter Fläche bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Größe der geplanten Bebauung für die Variante „A“ und „B“ ist planungsrechtlich zulässig.

#### Frage 2:

Ist die Bebauung mit 2 Vollgeschossen (EG + OG) bauplanungsrechtlich zulässig?

Eine Bebauung mit 2 Vollgeschosse ist bauplanungsrechtlich zulässig.

#### Frage 3:

Wird einer Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ von 0,30 auf 0,383 bauplanungsrechtlich zugestimmt?

Das Einvernehmen zur Befreiung von § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 auf eine GFZ von 0,3826 für die Variante „A“ und „B“ (Ziffer A.3.c) wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

#### Frage 4:

Ist die geplante Dachneigung mit 19° bauplanungsrechtlich zugestimmt?  
(Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 Nr. 1 BayBO können nicht ausgebaut werden).

Die geplante Dachneigung mit 19° ist bauplanungsrechtlich zulässig

Frage 5:

Das Grundstück Fl.-Nr. 205/15 soll in zwei flächengleiche Grundstücke zu je 690 m<sup>2</sup> Fläche geteilt werden, ist die Teilung bauplanungsrechtlich zulässig?

Die geplante Realteilung zu je ca. 690 m<sup>2</sup> ist unter der Maßgabe bauplanungsrechtlich zulässig, wenn die Erschließung mit Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) gesichert ist

Frage 6:

Wird die Zustimmung zur notwendigen Fällung der im Bebauungsplan dargestellten geschützten Bäume in Aussicht gestellt werden?

Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

**„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Varianten der Baumbestandspläne grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.**

Die Prüfung, ob insbesondere die Errichtung der Tiefgarageneinfahrt bzw. der Garagen, welche die Entfernung der meisten straßenseitigen Bäume mit sich ziehen würde, baumschutzrechtlich genehmigt werden würde, ergibt dato eine Zustimmung. Begründet wird dies damit, dass die Schutzwürdigkeit der Baumgruppen aufgrund von Missbildungen eingeschränkt ist.

Für die weiteren Planungen wird um eine zeitnahe Abstimmung mit unserem Ressort zu folgenden avisierten Bestimmungen gebeten:

1. Die eingetragenen Schutzmaßnahmen für den Baum Nr. 5, einer sehr vitalen und prächtigen Robinie auf dem nördlichen Nachbargrundstück Fl. Nr. 205/13, sind umfangreicher als bislang eingetragen zu gestalten.
2. Im Hinblick auf ein laufendes Antragsverfahrens zu einer Baumfällung auf dem geplanten Baugrundstück sollen die damit verbunden Ersatzpflanzungen inhaltlich in den Entwurf des Freiflächengestaltungsplanes übernommen werden.
3. Die bestehende Hecke zur Rupert-Mayer-Straße beeinträchtigte in der jüngeren Vergangenheit aufgrund ihrer Größe immer wieder die Leichtigkeit des Verkehrs, sprich des Schulwegs. Die Gestaltung der gesamten straßenseitigen Einfriedung, insbesondere der Hinterpflanzung, ist daher zwingend mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.
4. Bei den landschaftsgärtnerischen Planungen sind autochthone Gehölze und Baumarten unter inhaltlicher Beachtung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ zu verwenden. Im Hinblick auf den Artenrückgang sind Pflanzen zu bevorzugen, welche der Bienen- und Vogelweide dienen. (...)

Frage 7:

Sind Abweichungen von der erforderlichen Stellplatzzahl je Wohnhaus zulässig?

Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wird von § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung wegen einer Verringerung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen nicht erteilt.

Frage 8 zu Variante „B“:

Ist die Lage der Garagen und die Errichtung als Parksysteem mit jeweils 3 Stellplätzen pro Garage bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Lage der Garagen und die Errichtung als Parksystem mit jeweils 3 Stellplätzen pro Garage sind bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da die max. Zufahrtsbreite auf das Grundstück überschritten wird.

Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO wird von § 6 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von 2 Zufahrten auf dem straßenseitigen Grundstück für die beiden Garagenanlagen mit einer Breite von ca. 12,0 m anstatt der max. zulässigen Zufahrtsbreite von 6,0 m nicht erteilt.

Frage 9 zu Variante „A“:

Ist die dargestellte Tiefgarage mit Rampenbauwerk bauplanungsrechtlich zulässig?

Die geplante Tiefgarage mit Rampenbauwerk ist unter der Maßgabe bauplanungsrechtlich zulässig, wenn mit einer Dienstbarkeiten einerseits die Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) sowie andererseits der Zuordnung der Stellplätze in der Tiefgarage zu den einzelnen Häusern sichergestellt wird. Vor Erteilung einer Genehmigung muss die Realteilung vollzogen sein. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage im Bescheid festzusetzen.

Abstimmung:

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

**TOP 7     Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 04.04.2017, Az.: 4.1-0209/17/V zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen auf dem Anwesen Gartenstr. 12, Fl.-Nr. 245/7  
Hier: Tektur des Freiflächenplans**

Beschluss:

1. Der Änderungsantrag zur Baugenehmigung vom 04.04.2017, Az.: 4.1-0209/17/V zur Tektur des Freiflächenplans bezüglich des Neubaus von einem Doppelhaus mit 2 Garagen 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 in Bezug auf den eingereichten Freiflächengestaltungsplan weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgeklärt.**

Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die vorgenommenen Änderungen in den Bescheid und dessen Auflagen gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG entsprechend aufzunehmen. (...)“

Abstimmung:

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

**TOP 8     Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Einfamilienhauses durch Aufstockung auf dem Anwesen Habenschadenstr. 29a, Fl.-Nr. 40/7**

Beschluss:

1. Die Zustimmung zur Bauvoranfrage vom 03.09.2018 zur Erweiterung eines Einfamilienhaus-

ses durch Aufstockung kann in Aussicht gestellt werden.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Bebauungsplan von 0,30 wird mit dem vorhandenen Bestand, der eine GFZ von 0,3645 aufweist, schon überschritten. Mit der geplanten Baumaßnahme wird sich die GFZ auf 0,4222 erhöhen. Das heißt, dass die übliche Befreiungsmöglichkeit bis zu einer GFZ von 0,40 in den „0,3er Gebieten“ auch überschritten wird. Wie in der Bauvoranfrage geschildert, wird angesichts der besonderen familiären Situation eine Überschreitung der GFZ auf 0,4222 für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss zugelassen: Die erforderliche Befreiung von Ziffer A.3.e des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ wird in Aussicht gestellt.

Durch das geplante Bauvorhaben wird die vorhandene Wohnfläche um ca. 45 m<sup>2</sup> erweitert. Auf Grund der beengten Grundstückssituation am Isarhochufer sowie der o.g. familiären Umstände wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung wegen Nichterrichtung des zusätzlichen Stellplatzes in Aussicht gestellt.

Aus der in Aussicht gestellten Befreiung vom Bebauungsplan und der Abweichung von der Stellplatzsatzung lässt sich kein Präzedenzfall für andere Bauvorhaben ableiten.

2. Stellungnahme Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses  
**„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen im oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Plan weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung.**

Im Hinblick auf die weitergehenden Planungen wird allerdings der nachdrückliche Hinweis gegeben, einen potentiell notwendigen Kranbetrieb derart einzurichten, dass der Hubbereich straßenseitig außerhalb der Kronen der Gemeindebäume und sonstiger Bäume liegt. Beschädigungen des Astwerks und der Rinde müssen von vornherein ausgeschlossen werden. (...)

#### **Abstimmung:**

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

<b>TOP 9     Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Anwesen Wolfratshäuser Str. 63, Fl.-Nr. 286/13</b>
--

#### **Beschluss:**

1. Teilung des Grundstücks in zwei Teilgrundstücke (Frage 1):  
Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> bei Teilung von Grundstücken um ca. 18,5 m<sup>2</sup> für DHH1 sowie um ca. 15,5 m<sup>2</sup> für DHH 2 (Ziffer A.4.a) wird unter der Maßgabe von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ erteilt, wenn die Garage des straßenseitigen Grundstücks aus der Zufahrt des rückwärtigen Grundstücks angefahren wird. Dadurch können öffentliche Stellplätze erhalten werden.  
Die Erschließung des straßenseitigen Grundstücks aus der Zufahrt des rückwärtigen Grundstücks ist mit einer Dienstbarkeit für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sicherzustellen. Vor Erteilung einer Baugenehmigung muss die Realteilung vollzogen sein und die Dienstbarkeit vorgelegt werden. Das Landratsamt wird gebeten dies als Auflage im Bescheid des Vorbescheides festzusetzen.
2. Überschreitung der östlichen Baugrenze i.M. um 2,40 m (Frage 2):  
Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung der Doppelhaushälfte 2 i.M. 2,40 m 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 in Bezug auf den eingereichten Eingabeplan grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Einwände.

Für die weiteren Planungen, insbesondere für die Freiflächengestaltung, wird um eine zeitnahe Abstimmung mit unserem Ressort zu folgenden Bestimmungen gebeten:

Im Umgriff des Bauvorhabens sind Bäume auf den angrenzenden Grundstücken bis zu einem Abstand von 5 m zur Grenze des Baugrundstückes in einem Freiflächengestaltungsplan einzutragen.

Bei den landschaftsgärtnerischen Planungen sind autochthone Gehölze und Baumarten unter inhaltlicher Beachtung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gartenstadt“ zu verwenden. Im Hinblick auf den Artenrückgang sind Pflanzen zu bevorzugen, welche der Bienen- und Vogelweide dienen. (...)

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 2**

**TOP 10 Vorstellung des Entwurfs von der Überarbeitung der Satzung über die Nachweispflichten von Garagen, Stell- und Abstellplätzen (Stellplatzsatzung)**

**Beschlussfassung entfällt**

**TOP 11 Allgemeine Bekanntgaben**

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital