

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

---

Sitzungsdatum:	Montag, 20.05.2019
Beginn der Sitzung:	19:00 Uhr
Ende der Sitzung:	19:55 Uhr
Ort:	Großer Sitzungssaal des Rathauses

---

## **Vorsitzende**

Susanna Tausendfreund

## **Ausschussmitglieder**

Johannes Burges jun.  
Arnulf Mallach jun.  
Dr. Walter Mayer  
Fabian Müller-Klug  
Benno Schroeder  
Reinhard Vennekold  
Wilhelm Wülleitner  
Cornelia Zechmeister

## ***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 29.04.2019
- 2 Bürgerfragestunde
- 3 Fragestunde der Ausschussmitglieder
- 4 Austauschplanung vom 10.04.2019 zum Antrag auf Baugenehmigung, Az.: 4.1-0950/18/V zum Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Wolfratshauer Str. 39, Fl.-Nr. 210/45
- 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 24a, Fl.-Nr. 275/75
- 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/18
- 7 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 29.04.2019**

Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift seiner Sitzung vom 29.04.2019.

### **TOP 2 Bürgerfragestunde**

keine

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

keine

### **TOP 4 Austauschplanung vom 10.04.2019 zum Antrag auf Baugenehmigung, Az.: 4.1-0950/18/V zum Umbau eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Wolf-ratshäuser Str. 39, Fl.-Nr. 210/45**

#### **Beschluss:**

1. Die Austauschplanung vom 10.04.2019 zum Antrag auf Baugenehmigung Az.: 4.1-0950/18/V zum Umbau eines Einfamilienhauses wird befürwortet.
2. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen des Eindrucks einer geschlossenen Bauweise durch die neu geplante Doppelgarage an der südlichen Grundstücksgrenze (Ziffer A.8.c) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird wegen Unterschreitung der erforderlichen 5,0 m Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie dreiecksförmig um ca. 3,0 x 0,80 m (Ziffer A.8.a; 2. Bebauungsplanänderung) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Richard-Wagner-Straße Süd“ erteilt.

4. Das Einvernehmen zur Abweichung gemäß Art. 63 BayBO von § 6 der Stellplatzsatzung wegen Errichtung von insgesamt 6,40 m Grundstückszufahrtsbreite an der Straßenbegrenzungslinie anstatt der max. zulässigen 6,00 m wird erteilt.
5. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf den eingereichten Freiflächengestaltungsplan grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Änderungen wurden den aufgezeigten Mängeln in der Stellungnahme v. 31.10.2018, Az. Sg41\_1735\_18094, entsprechend planerisch angepasst. Die naturschutz- und baumschutzrechtlichen Verweise in der letztgenannten Stellungnahme behalten weiterhin ihre Gültigkeit.  
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
6. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
  - Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Gehweg, Straßenbeleuchtung, Straße, Grünfläche, Radweg, Baumbestand; etc.) durchzuführen.
  - Die direkt gegenüberliegende Grünfläche ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
  - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
  - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 4.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)“

#### Hinweis ans Landratsamt München:

##### Zum Vollgeschoßnachweis:

Die Darstellung mit der 2,30 m-Linie im Dachgeschossplan beziehungsweise die Höhenvermessung im Schnitt stimmt nicht überein. Im Grundriss wurde die 2,30 m-Linie incl. Gaube dargestellt und im Schnitt beträgt die Gaubenhöhe von OKF bis AK Gaube 2,29 m! Das Landratsamt München wird gebeten einen Planabgleich zu veranlassen, denn sollten die Gauben größer oder gleich 2,30 m in der Höhe geplant werden, dann wäre das Dachgeschoss ein drittes Vollgeschoss und würde vom Bebauungsplan abweichen! Die Zustimmung zur Befreiung würde nicht in Aussicht gestellt werden.

##### Zur bestehenden Grenzgarage:

Das Landratsamt München wird gebeten einen Planabgleich zu veranlassen, da in den Grundrissplänen in der „Bestandsgarage“ nach wie vor Garage steht und nicht Abstellraum für Gartengeräte wie im Stellplatznachweis beschrieben!

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein bauaufsichtliches Verfahren (Az.: 4.1-0055/19/BK) läuft, da die best. Grenzgarage anscheinend zu Wohnzwecken genützt wird.

Zur Einfriedung an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche:

Das Landratsamt München wird gebeten einen Einfriedungsplan zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Wolfratshauer Straße) anzufordern. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind und eine Zustimmung zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Hinweis an den Antragsteller:

Es wird dem Antragsteller empfohlen, dass das Einfahrtstor elektrisch ausgeführt wird.

**Abstimmung:**

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

Auf Anregung von GRin Zechmeister wird die Verwaltung beauftragt, mit dem Landratsamt München abzuklären, ob der Stauraum vor der Garage eingezäunt werden darf.

**TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Anwesen Kagerbauerstr. 24a, Fl.-Nr. 275/75**

GRin Zechmeister stellt den Antrag, dass der Bauantrag zurückgestellt wird. Denn es soll mit der Abteilung Umwelt abgeklärt werden, warum die Stieleiche zur Fällung freigegeben wurde.

**Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 2 Nein-Stimmen: 6**

**Antrag abgelehnt**

**Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses wird unter der Maßgabe befürwortet, wenn zum einen die Erschließung für das Baugrundstück (Fl.-Nr. 275/75), die über das straßenseitige Grundstück (Fl.-Nr. 275/50) erfolgt, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert ist. Zum anderen ist der Stellplatznachweis für das bestehende straßenseitige Grundstück noch nachzureichen bzw. zu führen, da für die Erschließung des rückwärtigen Baugrundstücks die bestehende Garage abgebrochen werden muss. Das Landratsamt München wird gebeten dies als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
2. Das Einvernehmen zu den Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Überschreitung von ca. 37 m<sup>2</sup> Grundfläche für Flächen des überdeckten Freisitzes auf eine GRZ von 0,2648 (Ziffer A.3.b), wegen Überschreitung von ca. 98 m<sup>2</sup> Geschoßfläche (incl. überdeckten Freisitz) auf eine GFZ von 0,4644 (Ziffer A.3.c) sowie wegen Errichtung des Fitnessraum und der Lichtschächte im Kellergeschoß sowie des überdeckten Freisitzes, des Deckenüberstandes, des Kamins und des Pools im Erdgeschoss außerhalb der überbaubaren Fläche (Ziffer A.4.c) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“ erteilt.
3. Das Einvernehmen zur Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB wegen Errichtung einer Doppelgarage in zweiter Reihe mit einer Entfernung von ca. 29,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Ziffer A.8.a, 4. Bebauungsplanänderung) wird unter der o.g. Bedingung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Josef-Breher-Weg“, 4. Bebauungsplanänderung erteilt.

4. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichte Baumbestands- und Freiflächengestaltungsplanung grundsätzlich weder naturschutzfachliche Einwände noch eine abweichende Auffassung. Sämtliche Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand und die daraus resultierenden Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit dem zuständigen Planungsbüro im Vorfeld abgestimmt.  
Wir bitten die Genehmigungsbehörde, die Angaben und Inhalte der Freiflächengestaltungsplanung gemäß Art. 18 Abs. 1 BayNatSchG in den Genehmigungsbescheid entsprechend aufzunehmen. (...)“
5. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:  
„(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
  - Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
  - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
  - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 5.500,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt.
  - Für die Erstellung der Erschließungsstraße ist der Abbruch der bestehenden Garage auf dem Grundstück Kagerbauerstraße 24 (275/50) erforderlich. Da hier die zukünftige Stellplatzsituation weder definiert noch dargestellt wurde ist somit ein neuer Stellplatznachweis für dieses Grundstück aus unserer Sicht unbedingt erforderlich und somit nachzureichen. (...)“

### **Abstimmung:**

**Ja-Stimmen: 6 Nein-Stimmen: 2**

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 auf Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/18</b>
---

### **Beschluss:**

1. Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses wird aus naturschutzfachlicher Sicht vertagt. Die unter Ziffer 2. geäußerten Einwände sind mit der Abteilung Umwelt, Herrn Rückerl bis zur nächsten Bauausschusssitzung am 24.06.2018 abzustimmen.
2. Die Stellungnahme der Abteilung Umwelt wird Bestandteil des Beschlusses:

**„(...) von Seiten der Abteilung Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz bestehen zum oben genannten Verfahren in Bezug auf die eingereichten Antragsdokumente erhebliche naturschutzfachliche Einwände.**

Die vorliegenden Unterlagen stehen in sachlichem Gesamtzusammenhang mit dem vorangegangenen „Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 6 Einfamilienhäuser mit jeweils Doppelgarage und Stellplätzen“ auf dem Anwesen Georg-Kalb-Str. 12a, Fl.-Nr. 426/9 und den darauf folgenden Abrissarbeiten. Im Rahmen des Abrisses wurden demnach Bäume zur Fällung genehmigt, deren beauftragte Ersatzpflanzungen auch Bezug auf die betroffene Bauparzelle nehmen (Az. Sg41\_1735\_17180).

Ein Baumbestandsplan wurde unserem Ressort nicht zur Verfügung gestellt. Insgesamt sind mindestens 10 Bäume direkt von dem Bauvorhaben betroffen. Daher ist die Anfertigung eines qualifizierten Baumbestandsplanes mit allen auch im Umgriff des Flurstückes stehenden Nachbarbäumen unabdingbar, zumal im Bebauungsplan Nr. 01 „Großhesseloh“ besonders schützenswerte und zu erhaltende Bäume bzw. Baumgruppen auf dem Grundstück ausgewiesen sind. Dabei ist insbesondere die gemeindliche Erläuterung zur „Erklärung schützenswerte Bäume“ zur Fertigung des Baumbestandsplanes zu beachten.

Der eingereichte Freiflächengestaltungsplan erfüllt inhaltlich nicht die geforderte Darstellung des zukünftigen Baumbestandes. Zudem bestehen baumfachliche Zweifel zur Festlegung der Standorte der Ersatzpflanzungen.

**Aus diesen Hauptgründen erfolgt hiermit die naturschutzfachliche Ablehnung des Antrages. Im Falle einer Wiedervorlage sind für den einzureichenden Baumbestands- bzw. Freiflächengestaltungsplan insbesondere oben genannte Punkte zu berücksichtigen und etwaige weitere Planungen dahingehend auszurichten. Es ist ratsam, sich vordem mit unserem Ressort abzustimmen. (...)**

3. Die Stellungnahme der Abteilung Bautechnik wird Bestandteil des Beschlusses:
- „(...) Nach Art. 21 S.1 BayStrWG werden folgende Bedingungen, Auflagen und Sondernutzungsgebühren von der Straßenbaulast als Teil des Genehmigungsverfahrens erhoben. Das Landratsamt München wird gebeten diese als Auflage im Genehmigungsbescheid festzusetzen.
- Vor Baubeginn ist eine qualifizierte Beweissicherung an den unmittelbar betroffenen öffentlichen Flächen (Straßen, Gehwege, Baumbestand; Straßenbeleuchtung etc.) durchzuführen.
  - Der direkt gegenüberliegende Gehweg ist entsprechend dem im Anhang angefügten Lageplan mit Leitbaken zu schützen.
  - Die Oberflächenentwässerung der privaten Zuwegungen und Garagenzufahrten müssen auf deren Grundstücken fachgerecht erfolgen. Bei einer gezielten Ableitung des Oberflächenwassers an die Grundstücksgrenze, sind wegen der wiederkehrenden Starkregenereignissen entsprechend Entwässerungsrinnen zu verbauen.
  - Arbeiten, Aufgrabungen oder Sondernutzungen im öffentlichen Verkehrsraum sind vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzusprechen. Nach Art. 18 Abs. 3 S. 2 BayStrWG wird eine Kostenübernahme abgesichert mit einer Bürgschaft in Höhe von 4.000,00 € für entstehende Schäden am Gemeindeeigentum als Sicherheit verlangt. (...)

#### **Abstimmung:**

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

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

**TOP 7    Allgemeine Bekanntgaben**

keine

Vorsitzende  
Susanna Tausendfreund  
Erste Bürgermeisterin

Schriftführer  
Alfred Vital