

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 3. Juni 2019** um **19:00 Uhr**  
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
3. Bürgermeisterin	Dr. Paeschke Christine	(i.V. Kneidl Uschi)
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas	
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina	
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi
----------------------	--------------

## VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFA	Schlecht-Gassner Martina
VFW	Schlichenmaier Anja

## GÄSTE:

Ingenieurbüro Färber	Hübsch Nicolas
Geschäftsführer GFZP	Verleger Jörn-Torsten

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Bauausschusses beträgt 11; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Bauausschusses und der Vorsitzende erschienen. Das Gremium ist beschlussfähig.

## ÖFFENTLICHE PUNKTE

### 1048. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**1049. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13. Mai 2019;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.05.2019 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**1050. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Tiefgarage (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 613/15 am Forstweg 3;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch als beauftragter Planer von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Abs. 1 GO ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Tiefgarage (Haus 1) **zu versagen.**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 3**

**1051. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Tiefgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 613/15 am Forstweg 3;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch von der Beratung und Beschlussfassung als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Tiefgarage (Haus 2) **herzustellen.**

Der Zugang zum Hauptgebäude ist auf die Grundfläche Nebenanlagen anzurechnen.

Eine Befreiung von der Einhaltung der maximal zulässigen Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um ca. 686,56 m<sup>2</sup> wird aufgrund der Erdüberdeckung von mind. 1 m im Bereich der Tiefgaragen befürwortet.

Die Abgrabung auf der Gebäudenordseite ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zu planen. Die geplanten Lichtschächte sind auf eine maximale Tiefe von 1,50 m und 1/3 der Wandlänge zu verringern.

Einer Fällung der Bäume B 15 und B 25 wird zugestimmt.

Vor Abbruch des Altbestandes sind ortsfeste Baumschutzzäune aufzustellen. Diese sollen durch das gemeindliche Umweltamt fachlich kontrolliert und abgenommen werden.

Eine ökologische Baubegleitung ist zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 1**

---

**1052. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage und Pool für das Grundstück Fl.Nr. 85, Gasteig 4;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch von der Beratung und Beschlussfassung als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt zu den einzelnen Fragen wie folgt:

1. Kann ein Neubau gemäß Variante 1 (Bauhaus mit Flachdach) realisiert werden? Ohne Beachtung der Tiefgarage und dem Außenpool.

Antwort:

Die Variante 1 (Bauhaus mit Flachdach) scheidet aus gesetzlichen Gründen i.S. § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB aus, da bislang zulässig ein Wohnhaus in E + 1 + D-Bebauung in Form eines Satteldaches errichtet war. Auch sind die Abmessungen des Neubaus gegenüber der Bestandsbebauung deutlich größer – hieraus ergeben sich Abweichungen, welche nicht mehr geringfügig sind.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

2. Kann ein Neubau gemäß Variante 2 (Bauhaus mit Satteldach) realisiert werden? Ohne Beachtung der Tiefgarage und dem Außenpool.

Antwort:

Die Variante 2 (Bauhaus mit Satteldach) scheidet aus gesetzlichen Gründen i.S. § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB aus, die Abmessungen des Neubaus gegenüber der Bestandsbebauung überformen – hieraus ergeben sich Abweichungen, welche nicht mehr geringfügig sind.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 1**

3. Kann ein Neubau gemäß Variante 3 (zwei Gebäudeteile mit Satteldach) realisiert werden? Ohne Beachtung der Tiefgarage und dem Außenpool.

Antwort:

Die Variante 3 (zwei Gebäudeteile mit Satteldach) steht ebenfalls im Widerspruch zu der gesetzlichen Regelung nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB, wonach lediglich geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig sind. Demzufolge ist diese Variante planungsrechtlich unzulässig.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 2**

4. Kann ein Neubau gemäß Variante 4 (Hauptgebäude mit E + 1 + D, kein Vollgeschoß) realisiert werden? Ohne Beachtung der Tiefgarage und dem Außenpool.

Antwort:

Die Variante 4 ist – wenngleich gegenüber der Bestandsbebauung die Frischrichtung um 90° verändert ist – noch am ehesten im Sinne § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB als zulässig zu beurteilen, da zumindest die Kubatur und die Höhenentwicklung sowie das bestimmende Dach (als Walmdach) am Gasteig mehrfach vorhanden ist.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 2**

5. Kann eine Tiefgarage unterirdisch angrenzend an das Untergeschoss vom Gebäude realisiert werden?

Antwort:

Tiefgaragen sind bislang am Gasteig nicht vorhanden oder errichtet worden und stellen somit im sensiblen Außenbereich eine atypische Nebenanlage dar. Das Baugrundstück ist von der Größe und Lage gut geeignet die erforderlichen Stellplätze oberirdisch nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 2**

6. Kann ein Außenpool oberirdisch angrenzend an das Erdgeschoss und den Terrassen vom Gebäude realisiert werden?

Antwort:

Hier gilt im Prinzip das gleiche, wie bei der geplanten Tiefgarage. Außenpools gibt es im Außenbereich nicht und stellen somit eine atypische und unzulässige Nebenanlage dar.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 2**

---

**1053. Antrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen - Haus 1- auf dem Grundstück Fl.Nr. 613/21 an der Ludwig-Thoma-Str. 3;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch von der Beratung und Beschlussfassung als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses – Haus 1 - mit Doppelgarage **herzustellen**.

Die Abgrabung an der Garage entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Die geplanten Lichtschächte am Haupt-und Nebengebäude sind auf ein Drittel der jeweiligen Wandlänge zu reduzieren.

Bereits vor Abbruch des Altbestandes ist zum Schutz der Spitzahorn ein ortsfester Baumschutzzaun aufzustellen. Dieser muss vom gemeindlichen Umweltamt abgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**1054. Antrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen - Haus 2- auf dem Grundstück Fl.Nr. 613/21 an der Ludwig-Thoma-Str. 3;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch von der Beratung und Beschlussfassung als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses – Haus 2 - mit Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen aufgrund der langen Zufahrt zu den rückwärtigen Gebäuden mit ca. 76 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Die geplante Abgrabung entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Die geplanten Lichtschächte am Haupt-und Nebengebäude sind auf ein Drittel der jeweiligen Wandlänge zu reduzieren.

Bereits vor Abbruch des Altbestandes ist zum Schutz der Spitzahorn ein ortsfester Baumschutzzaun aufzustellen. Dieser muss vom gemeindlichen Umweltamt abgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**1055. Antrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen - Haus 3- auf dem Grundstück Fl.Nr. 613/21 an der Ludwig-Thoma-Str. 3;**

---

## **Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch von der Beratung und Beschlussfassung als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für den Neubau eines Einfamilienhauses – Haus 3 - mit Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen aufgrund der langen Zufahrt zu den rückwärtigen Gebäuden mit ca. 76 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Die geplante Abgrabung entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Die geplanten größeren Lichtschächte am Haupt-und Nebengebäude sind in ihrer Länge auf ein Drittel der jeweiligen Wandlänge zu reduzieren.

Die Nachbarbäume im Süd-Osten sind im Baumbestandsplan nachzutragen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### **1056. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;**

---

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 37 GO vor.

### **1057. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;**

---

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

### **1058. Bekanntgabe von Dringlichkeitsentscheidungen, die der 1. Bürgermeister gemäß Art. 37 Abs. 3 GO anstelle des Bauausschusses getroffen hat;**

---

Die Verwaltung informiert darüber, dass der 1. Bürgermeister Neusiedl zum Bauvorhaben – energetische Sanierung des Wohnhauses Stümpflingstraße 13 - die Dachdecker-/ Spenglerarbeiten an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Amberger Holzbau zu einem Preis von 52.356,74€ brutto im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung vergeben hat. Die Dringlichkeit wird mit der Einhaltung der Bindefrist zum 31.05.2019 begründet.

**1059. Freiwillige Feuerwehr Grünwald in der Hubert-Hopf-Str. 2 und 2a – Sanierung der Trinkwasser- und Abwasserleitungen – Vergabe der Planung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Ingenieurbüro WEUCON mit der Neuplanung der Wasser und Abwasserleitungen in der Freiwilligen Feuerwehr **zu beauftragen** (Honorarzone II Mindestsatz, Umbauzuschlag 25%, 3% Nebenkosten).

Auf den Haushaltsstellen 13000.9400 sind für das Jahr 2019 Haushaltsmittel in Höhe von 550.000 € eingestellt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 1**

GR-Mitglied Sedlmair gibt zu Protokoll, dass er gegen die Planung stimmt. Er vertritt die Meinung, dass für diesen Sachverhalt eine andere Lösung möglich gewesen wäre und er aus diesem Grund dem Vorschlag nicht folgen kann.

**1060. Grünwalder Freizeitpark – teilweise Erneuerung der Beregnungsanlage für die Plätze 1, 4, 5 und den Baseballplatz im Zuge des Umbaus von Platz 5 in einen Kunstrasenplatz – Vergabe der Arbeiten;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die teilweise Erneuerung der Beregnungsanlage für die Plätze 1, 4, 5 und den Baseballplatz an die Firma Benz Beregnung GmbH aus Gölheim zu Kosten von 97.644,16 € (brutto) **zu vergeben**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**1061. Ausbau der Wallbergstraße – Vorstellung und Genehmigung der Planung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die vorgestellte Planung des Ingenieurbüros Färber zu **genehmigen**.

Auf den Haushaltsstellen 63000.9582 sind für das Jahr 2019 Haushaltsmittel in Höhe von 385.000 € eingestellt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

Bauamtsleiter Rothörl trägt im Zusammenhang der vorgestellten Straßenplanung der Wallbergstraße vor, dass entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses zur endgültigen

Herstellung der Joseph-Keilberth-Straße mit den dortigen Anliegern Gespräche geführt worden sind und die Planung entsprechend angepasst wurde.

#### **1062. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

##### **Anfrage GR-Mitglied Dr. Paeschke**

GR-Mitglied Paeschke teilt mit, das seitens des TSV der Wunsch geäußert wurde, ob auf dem Gelände des Bewegungshains auf der Oberen Eierwiese eine steinerne Tischtennisplatte dauerhaft aufgestellt werden könnte. Die Verwaltung sichert eine Überprüfung der Anfrage zu und wird in einer der nächsten Sitzungen dazu antworten.

#### **1063. Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 623/8 an der Graf-Seyszel-Str. 7a;**

---

##### **Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch von der Beratung und Beschlussfassung als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für die Tektur des Einfamilienhauses mit Garage – Erhöhung der Firsthöhe – **nicht herzustellen**.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 1**

**Ende der Sitzung: 20:31 Uhr**

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier  
VFW