

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 16. September 2019** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

---

## ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan	(i.V. Weidenbach Stephan)
Gemeinderatsmitglied	Jobst Dietmar	(i.V. Schmidt Oliver)
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	(anwesend ab 19.01 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Dr. Schröder Matthias	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	

## NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard

## GÄSTE:

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

### 1100. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

### 1101. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29. Juli 2019;

---

#### Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.07.2019 wird **genehmigt**.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

**1102. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 628/11 an der Muffatstr. 2a;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche mit den Nebenanlagen um 169 m<sup>2</sup> (davon 133 m<sup>2</sup> für die Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Grundstück) wird befürwortet.

Für die Nachbarbäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine ökologische Baubegleitung / baubegleitende Baumpflege zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**1103. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Tiefgarage und Pool auf dem Grundstück Fl.Nr. 85, Gasteig 4 - Ergänzungsfragen;**

---

**Beschluss:**

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

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

1. Kann ein Neubau gemäß Variante 4 (Hauptgebäude E +1 +D, kein Vollgeschoss) unter der Voraussetzung realisiert werden, **dass der Antragsteller nachweist, dass er als Eigentümer seinen Lebensmittelpunkt für mindestens 4 Jahre in dem Bestandsgebäude gehabt hat?**

Antwort:

Die Gemeinde Grünwald hat sich in dieser Bauangelegenheit noch einmal mit dem Landratsamt München in Verbindung gesetzt, da es bzgl. der Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben im Außenbereich unterschiedliche Ansätze bei den Behörden und dem Bauwerber gab.

Dazu ist richtig zu stellen, dass bei einem vorherigen Termin im Landratsamt München (ohne Beisein der Gemeinde Grünwald) darüber beraten wurde, **ob** ein Vorhaben – wie in div. Alternativen geplant, überhaupt zulässig ist.

Bei einem späteren Gespräch im Beisein der Gemeinde ging es primär um die Frage, **wie** eine mögliche Planungsvariante zugelassen werden könnte. Das Landratsamt München gab wohl dem

Bauwerber in dem o.g. Erstgespräch unmissverständlich zu verstehen, dass eine (Neu-) Bebauung im Außenbereich sehr kritisch gesehen wird (an sich unzulässig ist) – diese Auffassung teilt auch die Bauverwaltung der Gemeinde Grünwald.

Die Variante 4 ist (wie bereits in der BA-Sitzung am 03.06.2019 so beurteilt) – 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.

Inwieweit sich nun die vorgetragene Fortschreibung des Antrages auf Vorbescheid – nämlich unterstellt, dass der Eigentümer die Immobilie als Lebensmittelpunkt für 4 Jahre im Eigentum hatte – nunmehr anders bauplanungsrechtlich darstellen lässt, wird wie folgt beurteilt:

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c BauGB muss das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt werden.

Ein genauer Zeitpunkt, nämlich wie lange der Eigentümer, oder hier der neue Erwerber die Immobilie in seinem Besitz haben muss, lässt sich aus dem Gesetzestext direkt nicht ableiten. Aufgrund der hierzu ergangenen Rechtsprechung und Kommentierung gibt es nach herrschender Meinung einen Ansatz, dass dieser Zeitraum mindestens vier Jahre betragen muss (lt. Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg) – danach heißt es:

*Mit der (zeitlich) einschränkenden Voraussetzung wird letztlich bezweckt, dass abgängige Wohngebäude nicht von Dritten zu spekulativen Zwecken aufgekauft, saniert und weiterveräußert werden. Mit Rücksicht darauf muss das Erfordernis des „längeren Zeitraums“ verstanden werden. Nach dem Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 12.03.1982 – 4 C 59.78 -; Beschl. vom 22.02.1996 – 4 B 25.96 -, a.a.O. Rdnr. 20) reicht als längere Zeit der Eigennutzung eine Dauer von weniger als zwei Jahren nicht aus, nach dem OVG Lüneburg (Urteil vom 07.12.1977 – 1 A 198.75-, BRS 33 Nr. 77) sind auch drei Jahre nicht ausreichend. **Mit Rücksicht darauf wird mindestens eine Zeit von vier Jahren als notwendig angesehen** (Dürr in: Kohlhammer Kommentar, § 35 Rdnr. 137; Battis/Krautzberger/Löhr, § 35 Rdnr. 82; Gelzer/Birk, Bauplanungsrecht, Rdnr. 1255).*

Der vom Antragsteller gewählte Zeitraum wurde nochmal angepasst und geht nunmehr mit der geltenden herrschenden Meinung konform.

Das Einvernehmen der Gemeinde kann damit zum Neubau nach vierjähriger Eigennutzung der Immobilie erteilt werden.

2. 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.

3. 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 : 0**

**1104. Bauantrag zum Dachausbau auf dem Grundstück Fl. Nr. 149 + 137/2, Auf der Eierwiese 9;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Dachausbau **unter dem Vorbehalt herzustellen**, dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

Dazu ist ein Grundstückstausch erforderlich – die Inhalte / Forderungen dazu sind im nichtöffentlichen Teil der Niederschrift des Bauausschusses protokolliert. Eine endgültige Entscheidung bei dieser Grundstücksangelegenheit trifft der zuständige Gemeinderat in einer seiner Sitzungen.

Weiterhin werden neue Dachbelichtungselemente in den Ansichten Nord-Ost und Süd-West in Form von Dachflächenfenster geplant. Diese sind so auszubilden, dass alle Reglements der Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden – insbes. Abstand untereinander mind. 1,00 m, Abstand vom First mind. 1,00 m – überdies dürfen diese Fenster nicht aneinander gebaut werden – der Planer wird insoweit darauf hingewiesen, dies in den Eingabeplänen entsprechend zu korrigieren.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**1105. Tekturantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage - Haus 1 - auf dem Grundstück Fl.Nr. 617/32 an der Kestermannstr. 5;**

---

**Beschluss:**

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

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **stimmt** der vorliegenden Tektur zu Haus 1 **zu**. Vornehmlich geht es hierbei um die Planung der Freiflächen zu Haus 2.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

**1106. Tekturantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage - Haus 2 - auf dem Grundstück Fl.Nr. 617/32 an der Kestermannstr. 5;**

---

**Beschluss:**

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

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, der beantragten **Fällung der Buche Nr. 3 zuzustimmen**. Der weiteren **Fällung** der erhaltenswerten **Buche Nr. 2** wird hingegen **nicht zugestimmt**, dieser Baum ist zwingend zu erhalten.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

---

**1107. Antrag zum Neubau eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit und einer Tiefgarage mit 6 Stellplätzen (Austauschpläne) auf dem Grundstück Fl. Nr. 579/3 an der Herrenwiesstr. 17;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zu den Austauschplänen zur Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage **herzustellen**.

Einer Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen um ca. 215 m<sup>2</sup> wird aufgrund der mit 1 m Erdüberdeckung geplanten Tiefgarage zugestimmt.

Einer Überschreitung der Baugrenze wegen Errichtung eines Pools wird zugestimmt.

Für die verbleibenden Eichen und insbesondere die Buche Nr. 1 wird die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung bzw. baubegleitende Baumpflege gefordert. Außerdem müssen die Wurzelstöcke der Bäume Nr. 19, 23, 25, 26, 28 und 29 unbedingt im Boden verbleiben um den Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume nicht zu gefährden.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

---

**1108. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;**

---

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelte Bauanträge:

- Antrag zur Nutzungsänderung von Lagerhalle zur Halle für Bühnenwerkstätten und Lager, Gebäude 59 auf dem Grundstück Fl.Nr. 623 am Bavariafilmplatz 7;

---

**1109. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;**

---

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 37 GO vor.

**1110.           Gymnasium Grünwald;  
Ersatzbeschaffung der IT – Ausschreibung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Vortrag der Schulleitung und der Verwaltung zur Kenntnis, und **beauftragt** das Ingenieurbüro Knab mit der Durchführung der beschränkten Ausschreibung zur Ersatzbeschaffung der IT im Gymnasium Grünwald.

1. Bürgermeister Neusiedl wird mit der Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter bevollmächtigt.

Die Kosten sind über die Haushaltsstelle 23010.9351 teilweise gedeckt, die Mehrkosten werden über die Mehreinnahmen bei der Gewerbesteuer gedeckt.

**Abstimmungsergebnis:    9 : 0**

**1111.           Gemeindegebiet Grünwald - Straßenbeleuchtung;  
Umrüstung auf LED in der Dr.-Max-Straße – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt**, das Angebot der Bayernwerke vom 21.08.2019 zur Umrüstung der Dr-Max-Str. auf LED in Höhe von Brutto 106.641,72 € **zu genehmigen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 67000.5100 entsprechend vorhanden.

**Abstimmungsergebnis:    9 : 0**

**1112.           Ausbau der Wallbergstraße;  
Straßenbauarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, mit der Vergabe der Bauarbeiten in der Wallbergstr. (zwischen der Breitensteinstr. und der Leerbichlallee) den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. STRABAG aus 82024 Taufkirchen, mit einer Bruttoangebotssumme von 430.898,75 €, **zu beauftragen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 63000.9582 eingestellt und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis:    9 : 0**

**1113. Ausbau der Joseph-Keilberth-Straße und der Tremmlallee Ostseite;  
Straßenbauarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, mit der Vergabe der Straßenbauarbeiten Joseph-Keilberth-Str. (zwischen der Nibelungenstr. und der Parzivalstr.) und der Tremmlallee (Ostseite, bis zur Einmündung der Schlesierstr.) den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma STRABAG aus 82024 Taufkirchen **zu beauftragen**.

Das geprüfte Angebot für die Joseph-Keilberth-Straße beträgt brutto 434.205,30 €.

Das geprüfte Angebot für die Tremmlallee beträgt brutto 90.880,09 €.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 63000.9579 eingestellt und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**1114. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

**Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von Frau Reinhart-Maier aus der Bauausschusssitzung vom 29.07.2019 hinsichtlich des Grundes der Entfernung der Fahrradampel an der Kreuzung Marktplatz Richtung Tölzer Straße.

Gemäß der Mitteilung des Amtes für öffentliche Sicherheit und Ordnung wurde die Ampel aufgrund des Hinweises des ADFC an das Landratsamt München entfernt. Nach Meinung des ADFC führt die Ampel und die Signalsteuerung nicht zu einer verbesserten Sicherheit für den Radfahrer im Straßenverkehr, da die Verkehrsregelung durch die vorhandenen Signalanlagen nicht eindeutig erkennbar und zuordenbar ist. Aufgrund der schlüssigen Argumentation des ADFC hat das Landratsamt München den Abbau der Ampel veranlasst.

**Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied Wassermann**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Wassermann aus der Bauausschusssitzung vom 29. Juli 2019 bezüglich der fehlenden Beschilderung in der Wendelsteinstraße hinsichtlich Sperrung der Einfahrt in den Wildwechsel bedingt durch die Umleitung für die Straßenbaumaßnahmen an der Tölzer Straße. Die Verwaltung führt aus, dass

umgehend ein entsprechendes Hinweisschild durch den Bauhof für die Dauer der Baumaßnahme aufgestellt wurde. Die Maßnahme ist zwischenzeitlich beendet.

### **Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Steininger**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Steininger aus der Bauausschusssitzung vom 29. Juli 2019 bezüglich der überhöhten Geschwindigkeiten der Fahrzeuge bei der Durchfahrt der Umleitungsstraße Am Wildwechsel bedingt durch die Straßenbaumaßnahmen entlang der Tölzer Straße. Die Verwaltung berichtet, dass umgehend Geschwindigkeitsbegrenzungsschilder auf 30 km/h aufgestellt wurden. Die Straßenbaumaßnahme ist zwischenzeitlich beendet. GR-Mitglied Steininger regt noch an, eine mobile Geschwindigkeitsanzeige zur Sensibilisierung der Verkehrsteilnehmer an geeigneter Stelle aufzustellen.

### **Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Steininger**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Steininger aus der Bauausschusssitzung vom 29. Juli 2019 hinsichtlich der Frage ob bei der Ausschreibung für die Malerarbeiten in der Bibliothek ortsansässige Firmen berücksichtigt wurden. Die Verwaltung führt aus, dass die Malerarbeiten aufgrund des Auftragsvolumens beschränkt ausgeschrieben wurden. Es sind drei Firmen aus dem näheren Umkreis, darunter auch eine ortsansässige Firma, zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert worden. Der Auftrag wurde gemäß dem Ergebnis der Ausschreibung an den wirtschaftlichsten Bieter vergeben.

### **Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier**

GR-Mitglied Reinhart-Maier berichtet über den persönlichen Anruf eines Bürgers und dessen Anliegen bezüglich der Beschädigung von Grenzbäumen (Fichten) im Wurzelbereich durch den Neubau einer Grenzgarage auf einem Grundstück an der Ludwig-Thoma-Straße. Die Verwaltung merkt an, dass der Sachverhalt privatrechtlich zu klären sei, bietet jedoch gerne an, für weitere Rückfragen des Bürgers zur Verfügung zu stehen.

### **Anfrage GR-Mitglied Steininger**

GR-Mitglied Steininger weist auf den starken Überhang der Hecken entlang der Tölzer Straße kurz vor dem Kreuzungsbereich „Am Marktplatz“ und die damit verbundene Behinderung und das Sicherheitsrisiko für den Fuß- und Radverkehr hin. Die Verwaltung sichert die Weiterleitung des Sachverhaltes zur Einleitung entsprechender Maßnahmen an das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung zu.



## Anfrage GR-Mitglied Steininger

GR-Mitglied Steininger weist auf die vorhandene Fräskante an der Tölzer Straße auf Höhe der Einfahrt zum Wildwechsel hin und schildert die Beeinträchtigung und die Lautstärke bei der Überfahrt durch Fahrzeuge. Die Verwaltung führt aus, dass im Zuge der Nacharbeiten für die Straßenbaumaßnahme entlang der Tölzer Straße diese Fräskante zeitnah in Nacharbeit behoben werden wird.

### 1115.      **Austauschpläne 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 als beauftragter Planer für dieses Baugesuch 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 für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Tiefgarage (HAUS 1) **herzustellen**.

Eine Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen um ca. 686,97 m<sup>2</sup> für die gemeinsame Zufahrt und die Tiefgarage zu Haus 1 und 2 (davon ca. 618,80 m<sup>2</sup> für die Tiefgaragen) wird befürwortet.

Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung des § 4 Abs. 3 Ortsgestaltungssatzung wird ausnahmsweise befürwortet.

Dachflächenfenster dürfen nicht aneinander gebaut werden. Dies ist in der Planung entsprechend zu korrigieren.

Die Abgrabung ist entsprechend der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung zu planen und auszuführen.

Die Einfriedung ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung auszuführen.

Die Verschmelzung der Grundstücke ist Voraussetzung für die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung und in der Baugenehmigung zu beauftragen.

Einer Fällung der Bäume B15 und B25 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:    8 : 0**

---

**Ende der Sitzung: 20:18 Uhr**

---

Der Vorsitzende:

Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Anija Schlichenmaier  
VFW