

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 20. April 2020** um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Dr. Schröder Matthias
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith
----------------------	------------------

## VERWALTUNG:

Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFW	Schlichenmaier Anija

## 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

## 1188. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

### Beschluss:

Die Tagesordnung wird angenommen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## 1189. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09. März 2020;

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 09.03.2020 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**1190. Antrag zum Wiederaufbau einer zerstörten Garage im Außenbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 101/3, Gasteig 5;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Steininger ist für dieses Baugesuch aufgrund seiner Eigenschaft als beauftragter Architekt gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Wiederaufbau einer zerstörten Garage in Außenbereich herzustellen.

Die geplante Neusituierung der Garage mit einer Verschiebung um ca. 1 – 1,50 m in Richtung Nordwesten wird befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

---

**1191. Austauschplanung zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Tiefgaragen –Austauschplanung des Baumbestands- und Freiflächenplanes HAUS 1- auf dem Grundstück Fl.Nr. 613/15 am Forstweg 3;**

---

**Beschluss:**

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

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Tiefgaragen hier: – Austauschplanung des Baumbestands- und Freiflächenplanes für HAUS 1- herzustellen.

Der Grundriss der Tiefgarage ist aus dem Wurzelraum der Eiche (B 4) zu planen. Die Planung ist entsprechend zu korrigieren.

Die ortsfesten Baumschutzzäune sind wie gefordert und beauftragt korrekt aufzustellen. Diese müssen vom Umweltamt abgenommen werden.

Aufgrund der drei widerrechtlichen Fällungen sind die Stammumfänge der Ersatzpflanzungen auf 30 – 35 cm heraufzusetzen. Die Planung ist entsprechend zu korrigieren.

Zum Schutz der Nachbarbäume ist eine Wurzelbrücke mit Schraubfundamenten zu errichten.

Eine ökologische Baubegleitung bzw. baubegleitende Baumpflege muss beauftragt werden.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**1192. Austauschplanung zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Tiefgaragen –Austauschplanung des Baumbestands- und Freiflächenplanes HAUS 2- auf dem Grundstück Fl.Nr. 613/15 am Forstweg 3;**

---

**Beschluss:**

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

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung und Tiefgaragen hier: – Austauschplanung des Baumbestands- und Freiflächenplanes für **HAUS 2-** grundsätzlich herzustellen.

Der Grundriss der Tiefgarage ist aus dem Wurzelraum der Eiche (B 4) zu planen. Die Planung ist entsprechend zu korrigieren.

Die ortsfesten Baumschutzzäune sind wie gefordert und beauftragt aufzustellen. Diese müssen vom Umweltamt abgenommen werden.

Aufgrund der drei widerrechtlichen Fällungen sind die Stammumfänge der Ersatzpflanzungen auf 30 – 35 cm heraufzusetzen. Eine Ersatzpflanzung soll eine Linde sein. Die Planung ist entsprechend zu korrigieren.

Zum Schutz der Nachbarbäume ist eine Wurzelbrücke mit Schraubfundamenten zu errichten.

Eine ökologische Baubegleitung bzw. baubegleitende Baumpflege muss beauftragt werden.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

**1193. Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 382/9 an der Oberhachinger Str. 15;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Bürogebäudes grundsätzlich herzustellen.

Der Befreiung von der Einhaltung des Bauraumes wird ausnahmsweise zugestimmt, da die Überschreitung sehr gering ist und durch eine am ursprünglichen Bestandsgebäude orientierten Baugrenze verursacht ist.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe (10 m) um 0,40 m wird befürwortet.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche mit den Nebenanlagen über die durch Bebauungsplan festgelegten 75 % hinaus wird nicht befürwortet.

Der Fällung der an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandenen Rotbuchen und Spitzahorn wird nicht zugestimmt.

Die gesamte Parkierung ist insoweit umzuplanen, als dass sowohl die drei schützenswerten Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze erhalten bleiben als auch die maximal zulässige Grundfläche mit den Nebenanlagen (hier: 75 %) eingehalten werden kann.

Die Einfriedung ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zu planen und auszuführen.

Das Müllhäuschen sollte an die Von-Ranke-Straße verlegt werden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**1194. Bauantrag Grundstücksgemeinschaft Perlacher Str. 44 auf Energetische Sanierung und Aufstockung eines Mehrfamilienhauses mit Bürofläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 448/35 an der Perlacher Str. 44 (Austauschpläne);**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen auf energetische Sanierung und Aufstockung eines Mehrfamilienhauses mit Bürofläche herzustellen.

Eine Befreiung von der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird für ca. 42 m<sup>2</sup> befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**1195. Neubau eines Bürohauses und Carport mit Stellplätzen, Grundstück Fl.Nr. 592/64, Nördliche Münchner Str. 24;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Bürohauses mit Carports und Stellplätzen nicht herzustellen.

Begründet wird die Ablehnung mit der erforderlichen Abweichung wegen Nichteinhaltung der nach Ortsgestaltungssatzung festgesetzten Wandhöhe mit den Giebeln.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 4**

---

**1196.        Neubau einer Villa mit Doppelgarage, Grundstück Fl.Nr. 592/64, Nördliche Münchner Str. 24;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau einer Villa mit Doppelgarage herzustellen.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen (hier überlange Zufahrt aus wasserdurchlässigen Belägen zur rückwärtigen Doppelgarage) wird befürwortet.

Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der nach Ortsgestaltungssatzung festgesetzten Wandhöhe mit den Giebeln wird befürwortet. Desgleichen wird der ausnahmsweisen Errichtung von Lichthof und Lichtschacht in Verbindung mit Kellerabgangstreppe i.S. der Ortsgestaltungssatzung (§ 8 Abgrabung) nach gegebenen Ausnahmetatbeständen zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 4**

---

**1197.        Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 386/15 an der Fritz-Kneidl-Str. 13;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Doppelhaushälfte herzustellen.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze um ca. 2m wird aufgrund vorhandener Bezugsfälle befürwortet.

Eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche mit den Nebenanlagen wird um max. 30 m<sup>2</sup> befürwortet.

Eine Abweichung wegen nicht durchgehender Trauf- und Firstlinie wird ausnahmsweise für diesen Einzelfall (echtes Doppelhaus, Anbau an Altbestand, schmaler Grundstückszuschnitt) befürwortet.

Die Ersatzpflanzungen sind zu benennen und mit Stammumfängen von 20-25 cm zu planen und auszuführen.

Für die Nachbarbuche ist bei Erneuerung der bestehenden Zufahrt im Wurzelbereich eine Wurzelbrücke mit Punktfundamenten vorzusehen.

Vor Abriss des Altbestandes ist ein Baumschutzzaun zu errichten und vom gemeindlichen Umweltamt im Rahmen einer Abnahme zu überprüfen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**1198. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Garage und einem Gerätehaus sowie einer Terrasse für das Grundstück Fl.Nr. 85, Gasteig 4**

---

**Beschluss:**

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

1. Kann das im Vorbescheid genehmigte Wohnhaus mit angrenzender Terrasse mit einem zweiten Untergeschoss unterkellert werden?

Bauherr und Planer ist mit dem § 35 BauGB und den sich hieraus ergebenden Besonderheiten der Zulässigkeitsvoraussetzungen offenkundig nicht vertraut. Im Außenbereich sind lediglich privilegierte Vorhaben zulässig – andere, also nicht privilegierte Vorhaben sind unzulässig. Es sei denn, es werden bestimmte Voraussetzungen eingehalten. Vorliegend handelt es sich bei der Planung nicht mehr um die ehemals genehmigte Kubatur des Bestandsgebäudes im üblichen Rahmen einer Außenbereichsbebauung. Der vorhandene und bisherige Rahmen wird deutlich zu Lasten der übrigen „Splittersiedlung“ und zu Gunsten der neuen Wohnform ausgenutzt. Gerade diese Entwicklung ist im sensiblen Außenbereich nicht statthaft.

2. Können für das Wohnhaus 4 Garagenstellplätze mit anschließenden Gerätehaus errichtet werden? Da Parken in der Anliegerstraße nicht möglich ist, soll dadurch auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass Besucher am Grundstück parken. Außerdem soll eine Einliegerwohnung errichtet werden, welche gemäß Stellplatzsatzung zusätzliche Stellplätze benötigt.

Für ein Einfamilienhaus ist die Errichtung von zwei Stellplätzen völlig ausreichend. Das gilt im Innenbereich der Gemeinde – im Außenbereich ist das jedoch umso mehr von Bedeutung. Es geht im Außenbereich gerade darum den Grad der Bodenversiegelung und die Verfestigung von weiteren baulichen Anlagen auf ein Minimum zu reduzieren – im vorliegenden Fall des Vorbescheidantrages ist genau Gegenteiliges der Fall und daher klar abzulehnen.

Auch das Argument der Parkierung oder gar die Errichtung einer zusätzlichen Einliegerwohnung (welche übrigens bislang weder beantragt noch genehmigt war) greift hier nicht. Auch ein Gerätehaus mit den Maßen 6m x 6,50m und einer Firsthöhe von 6,00m!! sprengt den Rahmen. Im Außenbereich sind gänzlich andere bauliche Maßstäbe anzusetzen.

Zur Erinnerung: Auf dem Grundstück stand bislang ein Wohnhaus und eine Nebenanlage – mehr ist auch in Zukunft nicht möglich. Allein die Tatsache, dass hier durch den ersten Vorbescheid bereits durch die Gemeinde ein **Neubau** zugestanden wurde, rechtfertigt nun nicht die Tatsache, hier noch eine Einliegerwohnung und eine (absolut unübliche) Garagenanlage darauf zu setzen.

Die Errichtung einer Vierfachgarage und einer Einliegerwohnung (hier vorsorglich) wird nicht befürwortet.

Ein übliches Gerätehäuschen (3m x 2m) könnte zugelassen werden.

3. Kann die Garage unterkellert werden?

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass durch die Neigung des natürlichen Geländes bei Fundamentierung der Garage auf die notwendige Frosttiefe bereits die für den Keller notwendige Höhe erreicht wird.

Nein, auch hier gilt das unter 1. und 2. genannte Prinzip, dass im sensiblen Außenbereich eine derartige bauliche Verdichtung, wie diese üblicherweise im Innenbereich vorzufinden ist, nicht erwünscht ist. Dass bereits bei der Planung unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs die Fundamentierungshöhe der Garage negativ ins Auge fällt, zeigt auf, dass die Stellplätze an der falschen Stelle situiert werden. Im südlichen Bereich, also im Bereich der heute befindlichen Garage gibt es dieses Gefälleproblem nicht. Der Planer hat die Nebenanlagen so zu situieren, dass eine Störung der Hangkante unterbunden wird.

4. Kann an Stelle von dem im Vorbescheid abgelehnten Außenpool eine Terrasse in geringerer Größe errichtet werden?

Terrassen gehören zur Hauptnutzung des Gebäudes und sind auf die Grundfläche des Wohnhauses anzurechnen. Dass die geplante Terrasse abgerückt ist, entspringt dem Plangedanken der Innenbereichsbebauung, wo es heute in der Tat andere Sachzwänge gibt und dies vielfach übliches Vorgehen der Planer ist.

Hingegen im Außenbereich muss eine solche Terrasse keineswegs vom Hauptgebäude räumlich und baulich abgegrenzt sein. Gerade der Außenbereich zeichnet sich aus durch großzügige Freiflächen und mehr Platz als dies im Innenbereich einer dicht besiedelten Gemeinde der Fall ist. Vor alledem ist auch eine Terrasse wie vorliegend geplant nicht zulässig.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 2**

**1199. Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage an der Wilhelm-Keim-Str. 19 - Elektroarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Elektroarbeiten im Wohnhaus Wilhelm-Keim-Str. 19, den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Elektro Frank aus 95336 Mainleus mit einer Bruttoangebotssumme von 96.928,95 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88000. 9423 in den Haushalt 2020 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**1200. Gemeindegebiet Grünwald - Straßenbeleuchtung  
Umrüstung auf LED in der Gabriel-von-Seidl-Straße - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt** das Angebot der Bayernwerke vom 09.03.2020 zur Umrüstung der Gabriel-von-Seidl--Str. auf LED in Höhe von Brutto 52.574,39 € zu genehmigen.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 67000.5100 entsprechend vorhanden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**1201. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;**

---

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über auf dem Büroweg nach Art. 37 Gemeindeordnung behandelte Bauanträge:

- 1. Tektur zur Errichtung von zwei Wohnhäusern mit je einer Wohneinheit und je einer Dreifachgarage – Haus 1 - auf dem Grundstück Fl. Nr. 597/33 an der Ludwig-Thoma-Str. 6c;
- 1. Tektur zur Errichtung von zwei Wohnhäuser mit je einer Wohneinheit und je einer Dreifachgarage Haus 1 - auf dem Grundstück Fl. Nr. 597/33 an der Ludwig-Thoma-Str. 6d;
- Erweiterung eines Bestandsgebäudes Gebäude 4 – Hort – auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/29 an der Hubertusstr. 32;

**1202. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;**

---

Es wurden keine Bauanträge im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt.

**1203. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

**1204. Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier**

---



---

GR-Mitglied Reinhart-Maier erklärt, dass für die neu entstandene Bepflanzung auf der Rodungsinsel Wörnbrunn dringend eine Bewässerung erforderlich ist.

Die Verwaltung sagt zu, dies entsprechend zu veranlassen.

---

**1205.      Anfrage GR-Mitglied Sedlmair**

---

GR-Mitglied Sedlmair möchte bezüglich des gemeindlichen Fahrzeuges, das aktuell mit Hochdruckreiniger im Gemeindegebiet unterwegs ist, wissen, ob es sich hierbei um Desinfektionsarbeiten im Zusammenhang mit der aktuellen Pandemie handelt.

Die Verwaltung bejaht dies, es wurden insbesondere die Streugutkisten behandelt und auch z.T. Flächendesinfektion betrieben.

---

**1206.      Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

---

GR-Mitglied Schmidt weist darauf hin, dass der neu erstellte Weg auf der Rodungsinsel Wörnbrunn aktuell nicht für Radfahrer geeignet und aufgrund der zu hohen Kiesschicht gefährlich ist.

Die Verwaltung erklärt, dass sich das Material hier erst noch verfestigen muss und eine Verkehrstauglichkeit für Radfahrer in Kürze hergestellt wird.

---

**1207.      Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

---

GR-Mitglied Schmidt erklärt außerdem, dass die öffentlichen Sitzbänke im Gemeindegebiet vielfach stark verschmutzt und vermüllt sind und bittet um häufigere Kontrolle und Reinigung.

Die Verwaltung sagt dies zu.

---

**1208.      Anfrage GR-Mitglied Splettstößer**

---

GR-Mitglied Splettstößer möchte wissen, ob die umfangreichen gesandeten Flächen in den neuangelegten Außenbereichen des Neubaus Baugenossenschaft an der Josef-Sammer-Straße so bestehen bleiben oder dort noch Rasen angesät wird. Die Verwaltung wird dies klären und in der nächsten Sitzung beantworten.

**1209.           Anfrage GR-Mitglied Dr. Schröder**

---

GR-Mitglied Schröder erklärt, dass auch auf der Rodungsinsel Wörnbrunn leider viel Müll von den Besuchern liegen gelassen wird. Er bittet um zeitnahe Reinigung.  
Die Verwaltung sagt dies zu.

**1210.           Martin-Kneidl-Grundschule - Sanierung der Wasserleitungen;  
Begleitende Arbeiten - Baumeisterarbeiten - Vergabe für Arbeiten in 2021;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Baumeisterarbeiten in der Martin-Kneidl-Grundschule den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Schiegg Bauunternehmen aus 80697 München mit einer Bruttoangebotssumme von 95.184,71 €. **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 21100.9400 sind entsprechende Haushaltsmittel für 2021 einzustellen.

**Abstimmungsergebnis:   10 : 0**

**1211.           Martin-Kneidl-Grundschule - Sanierung der Wasserleitungen;  
Begleitende Arbeiten - Fliesenarbeiten - Vergabe für Arbeiten in 2021;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Fliesenarbeiten in der Martin-Kneidl-Grundschule den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Fliesen Weigl aus 82031 Grünwald, mit einer Bruttoangebotssumme von 74.901,46 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 21100.9400 sind entsprechende Haushaltsmittel für 2021 einzustellen.

**Abstimmungsergebnis:   10 : 0**

**Ende der Sitzung: 20:19 Uhr**

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Anija Schlichenmaier  
VFW