

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 12. Oktober 2020** um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger-Braunisch Barbara
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleßinger Peter
VFW	Schlichenmaier Anija

GÄSTE:

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Bauausschusses beträgt 12; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Bauausschusses und der Vorsitzende erschienen. Das Gremium ist beschlussfähig.

ÖFFENTLICHE PUNKTE

57. **Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;**

Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

58. **Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14. September 2020;**

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.09.2020 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

59. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 85, Gasteig 4;

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen nach § 35 BauGB **herzustellen.**

Das Landratsamt München hat aufgrund der Auflage im Vorbescheid, dass vor Erlass der Baugenehmigung nachgewiesen sein muss, dass das Gebäude vom Eigentümer seit mindestens vier Jahren genutzt wurde, zu überprüfen, inwieweit der Bauantrag überhaupt genehmigungsfähig bzw. ein Sachverbescheidungsinteresse gegeben ist. Diese Auflage ist zu beachten und ggf. in ähnlicher Art und Weise in den Baugenehmigungsbescheid mitaufzunehmen, um die Einhaltung der Auflage zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

60. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Schwimmbad auf dem Grundstück Fl. Nr. 448/25 an der Portenlängerstr. 35;

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid **herzustellen.** Die Beantwortung der Fragen ist Bestandteil dieses Beschlusses.

1. Wird das Schwimmbad mit den Abmessungen von 15 x 5,9 m = 88,5 m² als untergeordnetes Bauteil gem. BauNVO bewertet.

Die Problematik der immer umfangreicher werdenden Schwimmbadgebäude ist soweit bekannt. Die Rechtsprechung urteilt hier sehr konträr, so dass keine klare rechtliche Linie erkennbar ist. Hierzu haben Gerichte bereits entschieden, dass Schwimmbadgebäude, die bezogen auf die Umgebungsbebauung (nicht rein auf das zugehörige ‚Hauptgebäude‘) für einen Laien den Anschein erwecken können ein eigenständiges Hauptgebäude zu sein, auch als solches einzustufen und demnach auch voll auf die Grund- und Geschossfläche anzurechnen sind. Die Verwaltung ist darauf hin, insbesondere im Sinne der Gleichbehandlung und Planungssicherheit für die Bauwilligen nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde, dem Landratsamt München dazu übergegangen, die Schwimmbadgebäude dann als Hauptgebäude einzustufen, wenn die Fläche der Schwimmhalle über 1/3 der Grundfläche des zugehörigen Hauptgebäudes liegt. Mit dieser

Linie, die aber eben keine explizite rechtliche Grundlage (nur die Rechtsprechung) hat, verfährt die Gemeinde bisher sehr gut. Es wird aktuell überprüft, ob diese Regelung in das Ortsrecht der Gemeinde Grünwald mitaufgenommen werden kann.

Im vorliegenden Fall verhält es sich wie folgt:

Grundfläche Hautgebäude: 204,64 m²

Davon 1/3: 68,21 m²

Grundfläche Schwimmbadgebäude: 88,42 m² => größer als 68,21 m²

Insofern wäre nach Rechtsauffassung der Verwaltung das Schwimmbadgebäude grundsätzlich als Hauptanlage einzustufen und voll auf die Grund- und Geschossflächenzahl anzurechnen, was im Gesamtvorhaben zu einer Überschreitung des Maßes der baulichen (Haupt)Nutzung führen würde. Bei objektiver Einzelfallbetrachtung kommt man aber zu dem Ergebnis, dass sich die Schwimmhalle aufgrund ihres Erscheinungsbildes sowohl gegenüber dem zugehörigen Hauptgebäude als auch der Umgebungsbebauung unterordnet. Insofern könnte hier grundsätzlich der Einstufung als Nebenanlage zugestimmt werden. Baurechtlich gesehen, muss jedes Bauvorhaben als Einzelfall beurteilt werden. Allerdings wurde den Planern darüber hinaus im Vorfeld sowohl von der Gemeinde als auch vom Landratsamt München mitgeteilt, dass die Schwimmhalle in der aktuellen Planung auch unabhängig vom vorgenannten Sachverhalt als Hauptanlage zu sehen ist, da sie mit der Hauptnutzung (Terrasse) direkt verbunden ist. Die Schwimmhalle müsste mind. 1 m abgerückt werden um als Nebenanlage eingestuft zu werden. Sonst ist sie völlig unabhängig einer Unterordnung immer als Hauptanlage zu sehen.

Abstimmungsergebnis: 1 : 11 (somit abgelehnt)

2. Ist das Dachgeschoss mit der umlaufenden Dachneigung von 52 ° und dem Übergang zur Flachdachfläche für Kollektor- und Solaranlagen gem. Ortsgestaltungssatzung zulässig?

Die Dachform an sich ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Gemäß Ortsgestaltungssatzung sind Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen in die Dachfläche zu integrieren. Im vorliegenden Fall sind die Anlagen nicht integriert, aber durch die Dachform von außen kaum sichtbar und demnach können diese aufgeständerten Anlagen gemäß Ortsgestaltungssatzung ausnahmsweise zugelassen werden, da besondere Gründe der Bau- oder Ortsbildgestaltung nicht entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

61. Bauantrag zum Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 270/21 an der Bodenschneidstraße 16;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten wegen der ausnahmsweisen Errichtung zweier Quergiebel am rückwärtigen Gebäudeteil **nicht herzustellen**.

Abstimmungsergebnis: 9 : 3

62. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 615/20 an der Ludwig-Thoma-Str. 6;

Dieser Bauantrag wurde **zurückgezogen**.

63. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung und Versiegelung des sog. „5 m-Vorgartenbereiches“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 232/1, Am Wildwechsel 5;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zu folgenden Anträgen auf isolierte Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes **nicht herzustellen**.

Die isolierte Befreiung von der Festsetzung des qualifizierten Bebauungsplanes B13 Nr. 4 b) zur Höhe von Einfriedungen entlang von Ortsstraßen für eine errichtete Einfriedung mit einer Höhe von ca. 1,80 m wird nicht befürwortet. Die straßenseitige Einfriedung ist auf maximal 1,50 m Höhe zu reduzieren.

Die isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes B35 Festsetzung Nr. 5 zum „Vorgartenbereich“ für die erfolgte Versiegelung mit Pflastersteinen über die gesamte Grundstücksbreite wird nicht erteilt. Die Flächen mit Ausnahme der Zufahrt und des Hauszugangs, sind entsprechend zu entsiegeln und als Grünfläche anzulegen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

64. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

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

- Teilbaugenehmigung für die Baugrube (4.1-0513/20/V) auf dem Grundstück Fl.Nr. 389+/7 an der Josef-Sammer-Str. 6 u.a.;
- Nutzungsänderung und Aktualisierung des Brandschutzkonzeptes auf dem Grundstück Fl.Nr. 40/2 an der Dr.-Max-Str. 1;
- Tektur zum Freiflächengestaltungsplan – Fällantrag – auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/26 an der Robert-Koch-Str. 13 a;

65. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

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

66. Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Wilhelm-Keim-Str. 19; Außenanlagen – Vergabe;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Außenanlagen im Wohnhaus Wilhelm-Keim-Str. 19, den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma FAHN aus 86558 Hohenwart mit einer Bruttoangebotssumme von 242.359,90 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88000.9423 in den Haushalt 2020 eingeplant.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

67. Sanierung Tiefgaragenrampe Schlosspassage – Genehmigung;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** die Sanierung der Tiefgaragenrampe Schlosspassage mit einer Grobkostenschätzung in Höhe von 150.000,00 € Brutto.

Entsprechende Haushaltsmittel werden auf der Haushaltsstelle 35200.5000 und 46020.5001 in den Haushalt 2021 eingeplant.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

68. Gemeindegebiet Grünwald - Straßenbeleuchtung; Umrüstung auf LED in der Robert-Koch-Straße – Vergabe;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt**, das Angebot der Bayernwerke vom 16.09.2020 zur Umrüstung der Robert-Koch-Str auf LED in Höhe von brutto 55.138,19 € **zu beauftragen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 67000.5100 entsprechend vorhanden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

69. Luitpoldweg - Begrünung der Wegeflächen mit Pflanzkübeln;

Beschluss:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung und Recherche geeigneter Pflanzbehältnisse für die Gestaltung des Luitpoldweges evtl. mit Cortenstahl oder Stahl und Vorstellung der Pflanzbehältnisse in der nächsten Bauausschusssitzung.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

70. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Splettstößer

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Splettstößer aus der Bauausschusssitzung vom 14. September 2020. GR-Mitglied Splettstößer berichtete über defekte Lampenteile und ein Trafo im Hangbereich westlich des Brunnwartsweges und südlich des Schwesternheims. Der Freistaat Bayern als Grundstückseigentümer wurde informiert und gebeten die defekten Lampenteile und den Trafo zu entfernen.

Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Schreyer

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Schreyer aus der Sitzung des Bauausschusses vom 23. Juli 2020. GR-Mitglied Schreyer beschrieb vermehrt gefährlichen Begegnungsverkehr auf dem Fahrradweg entlang des Isarhochufers bis Höhe Bavaria Film und bat um Prüfung einer entsprechenden Hinweisbeschilderung.

Der beschriebene Bereich befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Landeshauptstadt München. Die geschilderte Sicherheitsproblematik und ggf. eine Möglichkeit der Hinweisbeschilderung wird derzeit von einer zuständigen Expertin im Kreisverwaltungsreferat geprüft. Dies wird jedoch noch

Zeit in Anspruch nehmen. Der Bauausschuss wird bei Vorliegen entsprechender Ergebnisse informiert.

Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Schmidt

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Schmidt aus der Sitzung des Bauausschusses vom 23. Juli 2020. GR-Mitglied Schmidt berichtete, dass der Bodenbelag im Gymnastik- und Ballettraum über der alten Turnhalle an der Keltenstraße in einem schlechten Zustand ist bzw. sich wellt.

Die Verwaltung führt aus, dass der Sachverhalt dem TSV Grünwald bekannt ist und aktuell durch die zuständige Abteilung geprüft wird, ob ein Verkleben des derzeit nur aufliegenden Bodens eine Lösungsmöglichkeit darstellt oder ggf. eine andere Befestigungsmöglichkeit in Betracht kommt.

Anfrage GR-Mitglied Schmidt

GR-Mitglied Schmidt fragt an, aus welchem Grund die Gewächshäuser der Gärtnerei/Friedhof nicht für die Aufzucht von Pflanzen genutzt werden bzw. leer stehen. Die Verwaltung sichert eine Klärung des Sachverhaltes zu. Die Beantwortung erfolgt im zuständigen Verwaltungsausschuss.

Ende der Sitzung: 20:24 Uhr

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier
VFW