

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 9. November 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)	Kleißinger Peter
Verw.Ang.	Mros Cindy
VFW	Pleithner Rudi
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
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

### 71. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**72. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12. Oktober 2020;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.10.2020 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**73. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 448/7 an der Perlacher Str. 40;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage **herzustellen**.

Eine Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung wird befürwortet.

Im Freiflächenplan sind die geplanten Baumarten durch heimische Baumarten zu ersetzen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**74. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 448/7 an der Perlacher Str. 40;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) **herzustellen**.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um ca. 65 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Eine Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände der Ortsgestaltungssatzung wird befürwortet.

Der Giebel auf der Gebäudesüdseite ist auf maximal 6,05 m Wandhöhe zu reduzieren.

Die Baumarten für die geplanten Ersatzpflanzungen sind durch heimische Baumarten (z.B. Feldahorn) zu ersetzen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**75. Bauantrag zur Nutzungsänderung Einfamilienhaus in ein Stiftungshaus mit Wohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 611/60 an der Habermannstr. 10;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen der Gemeinde zur geplanten teilweisen Nutzungsänderung eines Wohnhauses in eine zu kulturellen Zwecken genutzte Ausstellung / Stiftung im Rahmen der Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO **herzustellen**.

Die geplante Kelleraußentreppe wird i.S. § 8 i.V.m. § 11 Buchst. c) Ortsgestaltungssatzung befürwortet, weil es sich hier um einen besonderen Nutzungszweck und die barrierefreie Erschließung (rollstuhlgerechter Treppenlift) handelt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Der weiteren Nutzung im Obergeschoss (Wohnen und kleines Büro) wird ebenfalls zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**76. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 370/2 an der Perlacher Straße 12;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses (Haus 1) mit Tiefgarage **herzustellen**.

Folgende Befreiungen bzw. Abweichungen und Ausnahmen sind erforderlich:

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um ca. 302m<sup>2</sup>, bedingt durch den Bau einer mit 1m erdüberdeckten Tiefgarage, wird befürwortet.

Das geplante Haus 1 liegt gemäß vorliegendem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. B 17 in einem lärmbeaufschlagten Bereich (der Lärm wurde seinerzeit von der Südlichen Münchner Straße im Westen des Baugrundstückes prognostiziert). Es sind hierfür an diesem Gebäude gemäß Schraffur im Bebauungsplan entsprechende Schallschutzmaßnahmen – z.B. Fenster mit hoher Schallschutzklasse – im Rahmen der Baugenehmigung vorzusehen.

Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der Wandhöhen mit den Giebeln (§ 3 Buchst. b OGS) bei Haus 1 in den Ansichten Nord, West und Ost (geplante Wandhöhe = 5,76m/ zulässig = 4,25m) wird befürwortet.

Der ausnahmsweisen Errichtung eines Lichthofes (Abgrabung nach § 8 Ortsgestaltungssatzung) wird zugestimmt, wenn die maximal zulässige Breite von 3,48m zur Ausführung kommt – derzeit geplant mit 3,60m (nach der Regelung in § 8 ist max. 1 Drittel der Wandbreite in Ansatz zu bringen).

Die Standorte der Ersatzpflanzungen sind zu überprüfen. Auf der Tiefgarage sollen eher Bäume der 2. und 3. Wuchsordnung bzw. Sträucher gepflanzt werden. Eine ökologische Baubegleitung soll beauftragt werden.

Der gemeindeeigene Straßenbaum Nr. 14 StU 0,87 m ist zu erhalten. Die Zufahrt zum PKW-Aufzug ist umzuplanen.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 5**

---

**77. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 568/16 an der Zeillerstr. 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen **herzustellen**.

Die beantragten Abweichungen der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der Firstlinie (§ 4 Abs. 2 Ortsgestaltungssatzung) und der durchgehenden Trauflinie (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Ortsgestaltungssatzung) werden nach § 11 Buchst. c) Ortsgestaltungssatzung befürwortet, weil diese Abweichungen städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Belangen vereinbar sind.

Die geplanten Ersatzpflanzungen sind von der Art und Anzahl in Ordnung – es müssen noch die Stammumfänge mit mind. 20-25cm nachgetragen werden.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**78. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Schwimmbades in ein Kinderzimmer auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/38 an der Ludwig-Thoma-Str. 24;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Schwimmbades in ein Kinderzimmer **herzustellen**.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einem Vergleichsfall 2017 entschieden, dass ein in das Hauptgebäude integriertes und genehmigtes Schwimmbad ebenfalls Hauptnutzung in Bezug auf das anrechenbare Maß der baulichen Nutzung ist und damit keine zusätzlichen Flächen auslöst, wenn zu einem späteren Zeitpunkt die Schwimmbadnutzung aufgegeben wird und wie hier vorliegend eine Wohnnutzung realisiert werden soll.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**79. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool auf dem Grundstück Fl.Nr. 626/4 am Gartenweg 3;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen mit der Zufahrt im Rahmen der Urgenehmigung wird befürwortet.

Die Abgrabung entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Für den Nachbarbaum Linde Nr. 1 ist eine Wurzelbrücke zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**80. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 600/6 an der Südlichen Münchner Straße 42c;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird entsprechend der Festsetzung Nr. 5.4 des qualifiziertes Bebauungsplanes B46 über das gesetzlich festgesetzte Maß hinaus nicht befürwortet.

Der nach der Ortsgestaltungssatzung festgesetzte Kniestock ist zwingend einzuhalten.

In der vorliegenden Planung wird der Kniestock auf die Grundfläche des Nichtvollgeschosses (=Dachgeschoss) bezogen. Tatsächlich ist das darunterliegende Vollgeschoss als Bezugsgröße heranzuziehen. Durch die Wandrücksprünge in Form von Balkonen und Loggien ergibt sich zwangsläufig eine Überschreitung des maximal zulässigen Kniestockes.

Der beantragten Fällung der unter Schutz stehenden Blutbuche wird nicht zugestimmt. Die Planung ist entsprechend abzuändern.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

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

- Tektur – Änderung der Ersatzpflanzung zu AZ 0924/16/V – auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/8 an der Graf-Seyssel-Str. 7;
- Tektur zum Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 382/9 an der Oberhachinger Str. 15;
- 2. Tektur zur Freiflächengestaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/33 an der Ludwig-Thoma-Str. 6 d;
- Austauschplanung zum Neubau eines Einfamilienhauses (Haus 3) mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 592/68 an der Dr.-Max-Straße;

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

---

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

- Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 270/21 an der Bodenschneidstraße 16;

## **83. Bibliothek & Jugendzentrum - Sonnenschutznachrüstung – Genehmigung;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Verwaltung mit der Durchführung der Maßnahme zur Nachrüstung eines Sonnenschutzes an den Fenstern der Bibliothek und des Jugendzentrums incl. Maler- und Gerüstbauarbeiten mit einer Grobkostenschätzung in Höhe von 250.000,00 € Brutto **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel werden auf der Haushaltsstelle 35200.9400 und 46020.9401 in den Haushalt 2021 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **84. Freiwillige Feuerwehr Grünwald – Erneuerung Notstromaggregat - Genehmigung;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** die Erneuerung des Notstromaggregates in der Feuerwehr **zu genehmigen** und genehmigt auch die zugehörigen geschätzten Kosten in Höhe von 160.000,00 € Brutto.

Entsprechende Haushaltsmittel werden auf der Haushaltsstelle 13000.9400 in den Haushalt 2021 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**85. Umbau und Erweiterung der BRK Rettungswache in Grünwald - VE 308  
Fliesenarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Fliesenarbeiten beim Umbau und der Erweiterung der BRK Rettungswache, den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma Fliesen Thomas Weigl aus 82031 Grünwald mit einer Bruttoangebotssumme von 53.503,35 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 13000.9400 in den Haushalt 2020 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**86. Martin-Kneidl-Schule in Grünwald - Erneuerung der Wasserleitungen  
Bauabschnitt 2 - Vergabe der Arbeiten;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat **zu beschließen**, für die Erneuerung der Wasserleitungen in der Martin-Kneidl-Schule den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Pertold GmbH aus 82544 Deining, mit einer Bruttoangebotssumme von 431.771,82 € **zu beauftragen**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 21100.9400 eingestellt und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**87. Beschaffung von Luftreinigungsgeräten für gemeindliche Liegenschaften;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Klassenzimmer in der Martin-Kneidl-Schule eine **Beschaffung** von Luftreinigungsgeräten mit Plasmatechnologie.

Die Verwaltung wird mit der Einholung entsprechender Angebote beauftragt - der 1. Bürgermeister wird mit der Vergabe an den wirtschaftlichsten Bieter im Rahmen der Kostenschätzung von ca. 210.000 € bevollmächtigt.

Über die Vergabe wird in einer der nächsten Sitzungen berichtet. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.11.2020 in einem nächsten Schritt weitere Luftreinigungsgeräte für die gemeindlichen Liegenschaften zu beschaffen.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 21100.9350 für die Corona bedingten Maßnahmen nicht in ausreichender Höhe vorhanden. Die Mehraufwendungen sind als überplanmäßige Ausgabe auf der Haushaltsstelle 21100.9400 gedeckt. Auf dieser Haushaltsstelle sind ca. 700.000,-- € vorhanden und werden in 2020 nicht mehr ausgegeben – die Beschaffung ist wegen der Pandemie unaufschiebbar.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

### **Anfrage GR-Mitglied Kruse**

GR-Mitglied Kruse stellt fest, dass die Bäume auf den Parkplätzen am Kurzn´hof nach und nach vermutlich verendet und damit entfernt wurden und bislang keine Ersatzpflanzung erfolgt ist. Des Weiteren wird angefragt ob hinsichtlich der Ersatzpflanzungen Handlungsmöglichkeiten gegeben sind. Die Verwaltung stellt fest, dass es sich bei den Parkplätzen um Privateigentum handelt.

### **Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

GR-Mitglied Schmidt spricht der Verwaltung seinen Dank für die Umsetzung seiner Anfrage aus der Bauausschusssitzung vom 16. Dezember 2019 zur Installation einer Beleuchtung für das Straßenverzeichnischild an der Nördlichen Münchner Straße aus.

**Ende der Sitzung: 21:13 Uhr**



Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Anija Schlichenmaier  
VFW