

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 19. Juli 2021** um **19:00 Uhr**  
im Hubertus-Lindner-Saal des Bürgerhauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias	(i.V. Kraus Helmut)
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia	
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger-Braunisch Barbara	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver	
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
----------------------	--------------

## VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFW	Schlichenmaier Anija

## GÄSTE:

Architekturbüro Pichler	Günther Christian
Ingenieur	Mügge Thomas
Architekturbüro Pichler	Pichler Markus
Arch.Büro Tschabrun	Tschabrun Gerhard

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

### 200. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**201. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14. Juni 2021;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.06.2021 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**202. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 592/35 an der Dr.-Max-Straße 80;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage **herzustellen**.

Einer Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen für die Zufahrt mit 19 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der östlich festgesetzten Baulinie (7,00m Abstand im Parallelverlauf mit der Südlichen Münchner Straße) wird aufgrund der Bezugsfälle im Plangebiet und aufgrund der Bestandsbebauung befürwortet.

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung auf der Gebäudeostseite wird zugestimmt.

Die Einfriedung ist entsprechend den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung unter Berücksichtigung der Vorgaben für Höhe und Ausführung für Orts- und/oder Staatsstraßen in den Plänen zu korrigieren.

Der Freiflächengestaltungsplan ist fachkundig unter Berücksichtigung des schlechten Zustandes einzelner Bäume entlang der Südl. Münchner Straße zu korrigieren. Die notwendigen Fällungen sind anzuzeigen, ebenso wie die daraus folgenden Ersatzpflanzungen.

Die Buchen Nr. 2 und 4 entlang der Dr.-Max-Straße sowie die Buche Nr. 33 im Grundstück sind aufgrund ihres Zustandes sehr erhaltenswert. Einer Fällung wird nicht zugestimmt. Die geplanten baulichen Anlagen sind in diesem Bereich entsprechend umzuplanen, ggf. sind Schutzmaßnahmen aufzuzeigen.

Der Fällung der Buchen Nr.15 und 16 sowie 20 und 21 kann zugestimmt werden.

Im Wurzelbereich der geschützten Bäume darf entlang der Straßen keine Mauer errichtet werden.

Eine ökologische Baubegleitung wird gefordert. Ebenso die notwendigen baumschützenden Maßnahmen wie Baumschutzzäune vor Abriss des Altbestandes und Schutzanstriche.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**203. Bauantrag zum Anbau einer unterirdischen Sammlergarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/9 an der Ludwig-Thoma-Straße 27;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer unterirdischen Sammlergarage **herzustellen**.

Die drei, für das geplante Bauvorhaben/Garage vorgeschlagenen Ersatzpflanzungen sollen in der Nähe der Straße orientiert werden. Die Stammumfänge sollen 30 – 35 cm betragen. Die genaue Baumart ist ebenfalls anzuzeigen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**204. Bauantrag zum Umbau und Genehmigung eines bestehenden Baum-Spielhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 294/15 an der Taubensteinstraße 4;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und Genehmigung eines bestehenden Baum-Spielhauses **herzustellen**.

Eine Abweichung von der Festsetzung der Wand- und Firsthöhe für Nebenanlagen gem. Ortsgestaltungssatzung wird gem. § 11 Satz 1 der Ortsgestaltungssatzung aufgrund eines vergleichbaren Bezugsfalles befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**205. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/11 an der Wendelsteinstraße 52;**

---

**Beschluss:**

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

Die ortsfesten Baumschutzzäune müssen vor Abbruch des Altbestandes aufgestellt und vom Umweltamt abgenommen werden.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**206. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen (Haus 1) auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/45 an der Ludwig-Ganghofer-Straße 54;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen – Haus 1 - grundsätzlich **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um ca. 12 m<sup>2</sup> über das gem. Bebauungsplan B 46 festgesetzte Maß hinaus wird nicht befürwortet. Die Planung ist hier entsprechend anzupassen.

Eine Abweichung von der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung zur Anordnung der Firstrichtung auf der Längsseite aufgrund der annähernd quadratischen Kubatur und des Vorrangs des Bebauungsplanes (Firstrichtung) wird befürwortet.

Die Einfriedung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu planen und zu errichten.

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung auf der Gebäudesüdseite (Haus 1) wird zugestimmt.

Den beantragten Fällungen wird zugestimmt. Die Ersatzpflanzung soll laut Bebauungsplan B46 4x verpflanzt sein.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**207. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/45 an der Ludwig-Ganghofer-Straße 54;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen – Haus 2 - grundsätzlich **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen um ca. 12 m<sup>2</sup> über das gem. Bebauungsplan B 46 festgesetzte Maß hinaus wird nicht befürwortet. Die Planung ist hier entsprechend anzupassen.

Eine Abweichung von der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung zur Anordnung der Firstrichtung auf der Längsseite aufgrund der annähernd quadratischen Kubatur und des Vorrangs des Bebauungsplanes (Firstrichtung) wird befürwortet.

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung auf der Gebäudeostseite (Haus 2) wird zugestimmt.

Den beantragten Fällungen wird zugestimmt. Die Ersatzpflanzung soll laut Bebauungsplan B46 4x verpflanzt sein.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**208. Bauantrag zum Anbau an ein Reiheneckhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 375/13 am Niemöllerplatz 7;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau an ein Reiheneckhaus **herzustellen**.

Die Abstandsflächenthematik ist durch das Landratsamt München final zu entscheiden und mit dem nördlichen Nachbarn eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Auf den Nachweis eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück wird aufgrund der besonderen Grundstückssituation für diesen Einzelfall verzichtet.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**209. Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit Dreifachgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 623/9 an der Graf-Seyszel-Straße 5;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen um ca. 50m<sup>2</sup> wird aufgrund des Baumschutzes im Straßenbereich und wegen bereits bestehender (zu entsiegelnder) Zufahrt an gleicher Stelle befürwortet.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**210. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage: hier**

---

## **Austauschpläne auf dem Grundstück 634/3 an der Muffatstraße 5;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Austauschplanung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage -hier: Errichtung einer Tiefgarage mit 4 Stellplätzen – **nicht herzustellen**.

Der Grund für die Versagung liegt in der Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen mit der Tiefgarage. Eine Überschreitung für ca. 138 m<sup>2</sup> wird nicht befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 3**

## **211. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Duplexgaragen 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 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Duplexgaragen **nicht herzustellen**.

Der Fällung der schützenswerten Buche wird nicht zugestimmt. Das Bauvorhaben ist entsprechend aus dem Schutzbereich der Buche zu planen.

Die geplanten Dachbelichtungselemente sind in den Planansichten nachzutragen und gem. der Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung zu vermaßen.

Die festgesetzte Wandhöhe von 2,75 m für Garagen sind einzuhalten.

Die Veränderung des natürlichen Geländes in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anpassung der Höhenkoten in der Planung wird nicht befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **212. Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines überdachten Pkw-Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 501/7 an der Wilhelm-Keim-Straße 15a;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. A.6 des Bebauungsplanes B35 für die Errichtung eines überdachten Stellplatzes (Carport) im Vorgartenbereich **nicht zuzustimmen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**213. Antrag zur Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/6 an der Südlichen Münchner Straße 66b;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und der notwendigen Abweichung wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO als Einzelfallentscheidung **zu erteilen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

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

- Tektur zum Neubau von drei Einfamilienhäusern – Haus 1 – mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 615/4 an der Ludwig-Thoma-Str. 4 e;
- Tektur zum Neubau von drei Einfamilienhäusern – Haus 2 - mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 615/4 an der Ludwig-Thoma-Str. 4 d;
- Tektur zum Neubau von drei Einfamilienhäusern – Haus 3 – mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 615/4 an der Ludwig-Thoma-Str. 4 c;
- Tektur zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 627/11 am Bavariafilmplatz 6;
- Tektur zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 633/17 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 41 c;
- Abbruch einer Bestandsgarage und Neubau einer Garage an einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 677 an der Hugo-Junkers-Str. 13;

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

---

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

**216.           Gymnasium Grünwald - Ausstattung mit i-pads - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Beschaffung von I-Pads für die 8. und 9. Klassen im Gymnasium Grünwald und für die Martin-Kneidl-Schule, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa Rednet AG aus 55129 Mainz mit einer Bruttoangebotssumme von 183.431,36 **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 23010.9351 sind entsprechende Haushaltsmittel für das Jahr 2021 eingestellt und voll verfügbar.

**Abstimmungsergebnis:   12 : 0**

**217.           Erweiterung Schwimmbad im Grünwalder Freizeitpark – VE 03  
Baugrubensicherung-Nachtrag 2 – Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Baugrubensicherung zur Erweiterung des Schwimmbades im GFZP den Nachtrag 2 -zusätzliche Unterfangung- der Fa. Max Bögl in Höhe von 63.140,05 € **zu genehmigen**.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2021 auf den Haushaltsstellen 56010.9400 und 56010.9500 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis:   12 : 0**

**218.           Erweiterung Schwimmbad im Grünwalder Freizeitpark – Bemusterung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die vorgestellte Bemusterung zur Erweiterung des Schwimmbades im GFZP **zu genehmigen**.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2021 auf den Haushaltsstellen 56010.9400 und 56010.9500 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis:   12 : 0**

**219. Erweiterung Schwimmbad im Grünwalder Freizeitpark – Sachstand und Kosten – Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **genehmigt** die vorgestellten Kosten in Höhe von 239.190,00 € Brutto und **genehmigt** zudem die überplanmäßige Ausgabe.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2022 auf den Haushaltsstellen 56010.9400 und 56010.9500 einzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**220. Sanierung Sportplatz Keltenstraße - Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Steininger ist gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag des Architekturbüro Steininger über die Sanierung des Sportplatzes in der Keltenstraße und **beschließt**, die vorgestellte Planung umzusetzen. Zudem **genehmigt** der Bauausschuss die vorgestellten Kosten in Höhe von brutto 124.000 €.

Auf der Haushaltsstelle 56000.5100 sind für das Haushaltsjahr 2021 ausreichende Mittel eingestellt und voll verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

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

---

**Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

GR-Mitglied Schmidt bittet um Überprüfung des Neubaus an der Oberhachinger Straße/Ecke Von-Ranke-Straße hinsichtlich der Abstände zwischen den errichteten Gauben. Augenscheinlich scheint hier der Abstand gem. Ortsgestaltungssatzung nicht eingehalten zu sein. Die Verwaltung sichert die Überprüfung und Weiterleitung des Sachverhaltes an die Bauaufsichtsbehörde zu.

## **Anfrage GR-Mitglied Kruse**

GR-Mitglied Kruse bittet um Überprüfung des Neubaus an der Jakob-Strobl-Str. 3a hinsichtlich der Versiegelung des Grundstücks. Berichten zufolge scheint diese möglicherweise von der Genehmigung abzuweichen. Die Verwaltung sichert die Überprüfung und Weiterleitung an die Bauaufsichtsbehörde zu.

**Ende der Sitzung: 21:25 Uhr**

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Stefan Rothörl  
VFW