

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 15. November 2021** um **19:00 Uhr** im Hubertus-Lindner-Saal des Bürgerhauses Römerschanz Grünwald

---

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia	(ab 19.02 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver	
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie	(i.V. Kraus Helmut)
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	(ab 19:03 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	

## NICHT ANWESEND:

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

## VERWALTUNG:

Verwaltung	Beierbeck Stefanie
VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
VFW	Schlichenmaier Anja

## GÄSTE:

Architekt	Völkner Peter
-----------	---------------

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

### 248. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**249. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11. Oktober 2021;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 11.10.2021 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**250. Bauantrag zum Neubau eines Bürohauses mit Tiefgarage (hier Austauschpläne) auf dem Grundstück Fl. Nr. 617/11 an der Nördlichen Münchner Straße 37;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Änderungsplanung zum Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage **herzustellen.**

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung sowie die zum Schutz der verbleibenden Bäume notwendigen Maßnahmen sind entsprechend zu beauftragen. Die Stellungnahme des Umweltamtes ist entsprechend zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**251. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (hier Austauschpläne) auf dem Grundstück Fl. Nr. 617/11 an der Nördlichen Münchner Straße 37;**

---

**Beschluss:**

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

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf mit den geplanten Nebenanlagen und Zufahrten, soweit diese wasserdurchlässig hergestellt werden, zum rückwärtig geplanten Gebäude bis max. 70% überschritten werden. Eine entsprechende Befreiung hierfür wird befürwortet.

Die geplante Abgrabung entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung sowie die zum Schutz der verbleibenden Bäume notwendigen Maßnahmen sind entsprechend zu beauftragen. Die Stellungnahme des Umweltamtes ist entsprechend zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**252. Bauantrag zum Neubau von vier Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/13 an der Habermannstraße 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen – Haus 1 – **herzustellen**.

Eine Befreiung von der Einhaltung der Grundfläche mit den Nebenanlagen um ca. 272 m² wird ausnahmsweise aufgrund der bestehenden Hammerstil-Zufahrt befürwortet.

Eine Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände auf der Gebäudewestseite wird ausnahmsweise befürwortet.

Es sind insgesamt 15 Ersatzpflanzungen nachzuweisen (Hochstamm, 5fach verpflanzt, 40-45 cm Stammumfang, 4 Acer platanoides, 3 Acer campestre, 4 Tilia cordata, 4 Quercus robur).

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

**253. Bauantrag zum Neubau von vier Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/13 an der Habermannstraße 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen – Haus 2 – **herzustellen**.

Eine Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände auf der Gebäudewestseite wird ausnahmsweise befürwortet.

Es sind insgesamt 15 Ersatzpflanzungen nachzuweisen (Hochstamm, 5fach verpflanzt, 40-45 cm Stammumfang, 4 Acer platanoides, 3 Acer campestre, 4 Tilia cordata, 4 Quercus robur).

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

**254. Bauantrag zum Neubau von vier Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen (Haus 3) auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/13 an der Habermannstraße 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen – Haus 3 – **herzustellen**.

Eine Abweichung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände auf der Gebäudesüdseite wird ausnahmsweise befürwortet.

Es sind insgesamt 15 Ersatzpflanzungen nachzuweisen (Hochstamm, 5fach verpflanzt, 40-45 cm Stammumfang, 4 Acer platanoides, 3 Acer campestre, 4 Tilia cordata, 4 Quercus robur).

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

**255. Bauantrag zum Neubau von vier Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen (Haus 4) auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/13 an der Habermannstraße 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen – Haus 4 – **herzustellen**.

Es sind insgesamt 15 Ersatzpflanzungen nachzuweisen (Hochstamm, 5fach verpflanzt, 40-45 cm Stammumfang, 4 Acer platanoides, 3 Acer campestre, 4 Tilia cordata, 4 Quercus robur).

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

**256. Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 634/3 an der Muffatstraße 5;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung mit einer weiteren Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird nicht befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 3**

GR- Mitglied Schmidt gibt zu Protokoll, er stimme gegen die Versagung des Einvernehmens, da derartige Befreiungen für die Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen in der Vergangenheit üblicherweise befürwortet wurden.

**257. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Kleingarage im UG auf dem Grundstück Fl. Nr. 604/89; 597/64 am Reinweg 2;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Kleingarage im UG unter folgender Bedingung herzustellen:

- Im Baugenehmigungsbescheid ist als Bedingung mitaufzunehmen, dass das Bestandsgebäude Reinweg 2 innerhalb von drei Monaten nach Nutzungsaufnahme des Neubaus abgerissen werden muss. Hierzu ist eine Bankbürgschaft zu hinterlegen. Außerdem ist die Befreiung von der Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung zeitlich zu befristen.

Einer Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Hauptnutzung wird ausnahmsweise unter Bezugnahme auf die zeitliche Befristung zugestimmt.

Eine Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung auf der Gebäudenordseite wird ausnahmsweise befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

Es wurden keine Bauanträge auf dem Büroweg nach Art. 37 GO behandelt.

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

---

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

- Neubau von vier Reihenhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 331/6 an der Sudetenstraße 18;

**260.            Gemeindliches Wohnhaus Hirtenweg 1;  
Energetische Sanierung - Genehmigung der Planung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag des Architekturbüro Völkner und **beschließt**, die vorgestellte Planung zur energetischen Sanierung des gemeindlichen Wohnhauses Hirtenweg 1 entsprechend der nachfolgenden Abstimmung und die zugehörige Kostenschätzung **zu genehmigen**.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2022 auf der Haushaltsstelle 88000.9420 einzuplanen.

1. Ausführungsvariante A1 in Holz

**Abstimmungsergebnis:    12 : 0**

2. Dämmung wie vorgesehen mit Steinwolle, verputzt; Paneele aus Holz

Abstimmungsergebnis:    12 : 0

3. Fenster aus Holz und Alu (außen) mit Sprossung längsseits ohne Quersprossen (entsp.Variante 2) ; 2-fach Verglasung

Abstimmungsergebnis:    12 : 0

4. Balkonverkleidung aus Holz ggf. mit Stahlstützen

Abstimmungsergebnis:    12 : 0

5. Photovoltaikanlage entsprechend dem Vorschlag mit Speichermodul

Abstimmungsergebnis:    12 : 0

6. Einbau von Rollläden

Abstimmungsergebnis:    12 : 0

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

---

**Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied    Sedlmair    Gerhard    aus    der  
Bauausschusssitzung am 11. Oktober 2021**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied G. Sedlmair hinsichtlich der Ersatzbeschaffung für die gemeindliche Hebebühne, da diese bekanntermaßen keinen TÜV mehr erhalten hat. Derzeit wird der Bedarf in Abstimmung mit den einzelnen Fachabteilungen ermittelt. Die Ersatzbeschaffung wird voraussichtlich 2 Jahre dauern. Die Zeit bis dahin wird im Bedarfsfall mit einem Leihgerät überbrückt.

#### **Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied G. Sedlmair aus der Bauausschusssitzung am 20. September 2021**

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied G. Sedlmair zur Möglichkeit der Randsteinabsenkung im Bereich der Zufahrt zum Wertstoffhof zur Erleichterung des Abbiegevorgangs. Die Örtlichkeit wurde in Augenschein genommen und entsprechend der Anfrage überprüft. Ein Umbau ist derzeit nicht geplant, da in der Grünanlage Beleuchtungsleitungen verbaut sind. Der Sachverhalt ist jedoch aufgenommen und wird entsprechend bei Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt.

#### **Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied Ritz aus der Bauausschusssitzung am 20. September 2021**

Die Verwaltung informiert die Mitglieder des Bauausschusses über die Erledigung von notwendigen Arbeiten an der Parkbank am Franz-Rieger-Weg hinsichtlich der Anfrage von GR-Mitglied Ritz. Die überhängenden Äste wurden entsprechend zurückgeschnitten und der Platz turnusmäßig durch das Bauhofpersonal gereinigt.

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

GR-Mitglied Schmidt erkundigt sich zu einem im Bau befindlichen Bauvorhaben an der Oberhachinger Straße, Ecke von-Ranke Straße, ob die Abstände zwischen den Gauben den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung von 1 m entsprächen. Die Verwaltung führt aus, dass das Bauvorhaben bauaufsichtlich überprüft wurde und die Abstände nicht zu beanstanden sind. Die Anfrage wurde bereits in der Bauausschusssitzung vom 19. Juli 2021 gestellt und in der Bauausschusssitzung vom 20. September 2021 beantwortet.

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

GR-Mitglied Schmidt berichtet von einer sichtbaren Terrasse auf der Garage an einem Neubau an der Kaiser-Ludwig-Straße 27 und fragt an, ob dies rechtmäßig sei. Die Verwaltung führt aus, dass der Sachverhalt bereits der Bauaufsichtsbehörde bekannt sei und diese mit dem Eigentümer bereits Kontakt aufgenommen und den Rückbau vereinbart habe. Des Weiteren ist die Errichtung eines Pools auf dem gleichen Grundstück ersichtlich.

Die Verwaltung sichert die Weiterleitung der Sachverhalte an die Bauaufsichtsbehörde zu.

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

GR-Mitglied Schmidt teilt mit, dass aktuell auf einem Grundstück an der Rainholzstraße ein Pool errichtet wird und fragt an, ob dieser im Hinblick auf die versiegelte Fläche noch zulässig sei? Die Verwaltung berichtet, dies sei bereits durch eine Nachbarmitteilung bekannt und auch der Bauaufsichtsbehörde zur weiteren Überprüfung gemeldet worden.

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

GR-Mitglied Kruse zeigt eine Einfriedung in der Enzianstraße an, die in Ihrer Ausführung und Höhe augenscheinlich nicht den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung entspricht. Die Verwaltung sichert eine Überprüfung des Sachverhaltes zu.

---

**Ende der Sitzung: 21:07 Uhr**

---

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier  
VFW