

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 20. Dezember 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
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

## VERWALTUNG:

VFW	Beierbeck Stefanie	
VFW	Jung Antje	
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter	
Energie- u.	Lesch Florian	(zu TOP 277)
Klimaschutzbeauftragter		)
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan	

## 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

### 262. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**263. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15. November 2021;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.11.2021 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**264. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/24 an der Breitensteinstraße 17;**

---

**Beschluss:**

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

Der Auflösung der Doppelhausbebauung und der Errichtung eines freistehenden Gebäudes wird zugestimmt.

Der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe mit den geplanten Giebeln auf der Nord- und Südseite des Gebäudes um max. 0,79 m wird zugestimmt.

Die Zufahrtsbreite ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung zu planen und zu vermaßen.

Die beiden Birken Nr. 4 und 10 sind nicht erhaltenswert und können gefällt werden.

Die Nachbarbäume Nr. 16, 17 und 18 sind schön und vital. In den Wurzelbereich der Nachbarbäume hineinragende Bauteile sind so umzuplanen, dass diese den Wurzelbereich mit Schutzbereich nicht beeinträchtigen. Es darf keine Hainbuchenhecke im Wurzelraum der Nachbarbäume gepflanzt werden.

Gemäß Bebauungsplan B35 sind zwei heimische Laubbäume mit Stammumfang 20-25cm zu pflanzen. Diese sind auf dem Freiflächenplan noch nachzuweisen.

Für das Bauvorhaben ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung erforderlich. Vor Abbruch des Altbestandes müssen ortsfeste Baumschutzzäune aufgestellt werden.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 4**

**265. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/23 an der Sudelfeldstraße 1;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau eines Doppelhauses **herzustellen**. Die Beantwortung der Fragen ist Inhalt des Beschlusses.

*1. Ist die Planung des Neubaus, wie in den Plänen dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?*

Antwort der Verwaltung:

Bei der Beurteilung der Frage zur Zulässigkeit ist die Bebaubarkeit des Grundstücks hinsichtlich der Einhaltung der Parameter wie das Maß der baulichen Nutzung, die Abstandsflächen (nach neuer Satzung) Regelungen nach der Ortsgestaltungssatzung, der Garagen- u. Stellplatzsatzung und der Baumschutzverordnung zu prüfen.

Der geplante Baukörper hält die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl für die Hauptnutzung gut ein.

Die Abstandsflächen entsprechen der neuen Satzung.

Die geplanten Wand- und Firsthöhen fügen sich gem. § 34 BauGB in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Zu weiteren Planinhalten (z.B. Dachbelichtungselemente, Abgrabung etc.) sowie zur Baumschutzverordnung können auf dieser Planbasis noch keine Aussagen gemacht werden, diese sind im Zuge des Antrags auf Baugenehmigung zu prüfen.

Es werden für den Neubau ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

Auch für den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid gilt es, die Thematik zu veränderten Firstrichtung zu beurteilen, als Ziel der Auflösung der Doppelhausbebauung. Der Argumentation aus dem Bauantrag für die Breitensteinstraße 17 folgend gilt es zu beurteilen ob sich das Bauvorhaben in die nähere Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB einfügt. Entsprechend den Kommentierungen zum § 34 BauGB und nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde zu dieser Thematik wurde festgestellt, dass die Firstrichtung keinen Einfügungsparameter darstellt und die gewählte Firstrichtung nicht zu beanstanden ist. Ein Eckgrundstück hat hinsichtlich der Firstrichtung eine vorteilhaftere Planungssituation, da sich geplante Gebäude nach zwei Richtungen orientieren können.

Es ist festzustellen, dass die schützenswerten nachbarlichen Belange wie Abstandsflächen und die Art der baulichen Nutzung durch die Planung nicht berührt werden. Die Abstandsflächen gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sind eingehalten. Die Bebauung dient dem Wohnen und ist somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zu beanstanden.

Vorerst ist nach Prüfung festzustellen, dass das geplante Vorhaben in der beantragten Form bauplanungsrechtlich zulässig ist.

*2. Kann die Schicksalsgemeinschaft der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 293/23 und 293/24 aufgelöst werden?*

Antwort der Verwaltung:

Vorweg ist festzuhalten, dass beide Eigentümer (Fl.Nrn. 293/23 sowie 293/24) ihr Einverständnis und den Willen zur Auflösung dieser Schicksalsgemeinschaft erklärt haben. Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde zu dem Sachverhalt ist das gegenseitige Einverständnis bzw. die Willenserklärung beider Eigentümer Voraussetzung für die Möglichkeit der Auflösung der Doppelhausbebauung. Eine einseitige Ablösung wäre rechtlich bedenklich und ggf. nicht genehmigungsfähig.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 31.07.2017 das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Bebauung auf dem benachbarten Grundstück an der Breitensteinstraße 17 mit einem freistehenden Baukörper aufgrund eines gleichwertigen Bezugsfalles im näheren Umfeld (Stöckkreuzweg) in Aussicht gestellt. Im Zuge dieser Voranfrage wurden jedoch die rechtlichen

Voraussetzungen für eine Auflösung der Doppelhausbebauung nicht weiter thematisiert, da auch nicht abgefragt. Begründet wurde die in Aussichtstellung der Errichtung eines freistehenden Gebäudes mit der Einschätzung, dass sich die Bebauung auf dem antragsgegenständlichen Grundstück ebenfalls ändern wird und hier auch der Wille nach einer freistehenden Bebauung besteht.

Des Weiteren gilt es grundsätzlich zu entscheiden, ob eine weitere Auflösung des vorhandenen Gebietscharakters hinsichtlich der Firstausrichtung auf den beiden Grundstücken zu einer bedenklichen städtebaulich unerwünschten Entwicklung oder Neuausrichtung führen würde.

Gemäß der Fragestellung zur Auflösung der Schicksalsgemeinschaft und der Errichtung eines freistehenden Gebäudes im Grundstück, könnte daher unter den vorgebrachten Argumenten zugestimmt werden.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 3**

---

**266. Bauantrag zum Neubau eines 3-Familienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 516/12 an der Karl-Valentin-Straße 24;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen für die Zufahrt zur Tiefgarage wird für ca. 50 m<sup>2</sup> befürwortet.

Eine Befreiung für das festgelegte Aufrisschema des Bebauungsplanes B1/57 hinsichtlich der Wandhöhe und der Dachneigung aufgrund bereits vorhandener Bezugsfälle befürwortet.

Die geplante Abgrabung wird im Rahmen des Ausnahmetatbestandes der Ortsgestaltungssatzung befürwortet.

Es sind zwei heimische Bäume gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes B35 in der Freiflächenplanung nachzuweisen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**267. Bauantrag zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Grundstück Fl.Nr. 633/8 an der Gabriel-von-Seidl-Straße 55;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist als beauftragter Planer von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

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

Eine Befreiung von der Einhaltung der Grundfläche mit den Nebenanlagen um ca. 50 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Der Überschreitung der Wandhöhe mit den geplanten Giebeln auf der Gebäudesüd-/nord- und -westseite wird zugestimmt.

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

Die Einfriedung ist entsprechend den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung auszuführen.

Der vorhandene Aufbau der Garagenzufahrt muss erhalten bleiben. Im Schutzbereich der Nachbarbäume sind hier vor Einbau der neuen Wegebefestigung Wurzelbrücken vorzusehen. Falls Arbeiten im Schutzbereich der Nachbarbäume Nr. 1-3 erforderlich werden, ist außerdem eine baumschutzfachliche Baubegleitung hinzuzuziehen.

Die geplanten Rückschnitte an den Nachbarbäumen sind mit dem Nachbarn abzustimmen und müssen fachgerecht, gemäß ZTV Baumpflege, durchgeführt werden. Dies ist insbesondere im Bereich der Garage erforderlich, da hier eine Buche in den Bauraum hereinragt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**268. Bauantrag zur Aufstockung des Dachgeschosses und Errichtung eines Pools auf dem Grundstück Fl.Nr. 246 an der Wendelsteinstraße 26b und 26c;**

---

**Beschluss:**

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

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

Eine Abweichung von der Wandhöhe mit dem Widerkehr nach § 3 Abs. 2 der Ortsgestaltungssatzung wird befürwortet.

In der Ost- und Westansicht sind die geplanten Dachgauben vom Architekturbüro noch zeichnerisch darzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

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

---

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

- Antrag zum Neubau eines Einfamilienhauses (Austauschplanung) auf dem Grundstück Fl.Nr. 320/3 an der Laufzorer Straße 28;
- Antrag zum Abbruch und Neubau einer Doppelgarage sowie Darstellung von Umbauarbeiten am Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 552/4 an Klessingstraße 2;
- Tektur zum Neubau von vier Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 331/6 an der Sudetenstraße 18;

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

---

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

#### **271. Erweiterung Schwimmbad im Grünwalder Freizeitpark - VE 17 Gebäudeleittechnik - Vergabe;**

---

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Gebäudeleittechnik zur Erweiterung des Schwimmbades im GFZP den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa Tesaro aus 81829 München mit der Bruttosumme von 65.837,54 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

#### **272. Erweiterung Schwimmbad im Grünwalder Freizeitpark - VE 21-2 Fliesenarbeiten - Vergabe;**

---

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Fliesenarbeiten zur Erweiterung des Schwimmbades im GFZP den wirtschaftlichsten Bieter, Fa. Fliesen Lepping aus 48691 Vreden mit der Bruttosumme von 265.538,98 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**273. Erweiterung Schwimmbad im Grünwalder Freizeitpark - VE 29 Schreinerarbeiten I (Akustikdecken) - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Schreinerarbeiten I (Akustikdecken) zur Erweiterung des Schwimmbades im GFZP den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Huber Schreiner aus 84494 Lohkirchen mit einer Bruttoangebotssumme von 160.705,93 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**274. Musikschule Grünwald - Klimatisierung der Unterrichtsräume im 1. OG - Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Architekturbüro Biedermann (Honorarzone III, Mittelsatz, 30% Umbauzuschlag und 4% Nebenkosten), sowie das Ingenieurbüro B&S TGA (Honorarzone II, Mittelsatz, 20% Umbauzuschlag und 4% Nebenkosten) mit der Durchführung der Maßnahme **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 33300.9400 in den Haushalt 2022 eingeplant.

GR-Mitglied Ritz regt an, zukünftig vor der Beschlussfassung entsprechende Angaben zur Energieeffizienz oder Bilanz der geplanten Projekte darzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 2**

**275. Bürogebäude Tölzer Straße 19 - Sanierung Sockelbereich; Pflasterarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen für das Bürogebäude in der Tölzer Str. 19 zu **genehmigen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88030.9400 im Haushalt 2022 einzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

Beantwortungen lagen keine vor. Anfragen wurden keine gestellt.

**277. Wohnhaus Hirtenweg 1 - Energetische Sanierung;  
Vorstellung der KfW-Förderprogramme - Entscheidung über den  
Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) der Fenster;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung **und beschließt** den Beschluss vom Bauausschuss am 15.11.2021 in dem Punkt Fenster **zu ersetzen und** für die Energetische Sanierung des gemeindlichen Wohnhauses Hirtenweg 1, Fenster mit Dreifach-Verglasung **zu genehmigen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**Ende der Sitzung: 20:14 Uhr**

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter