

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 19. Dezember 2022** um **19:00 Uhr** im Hubertus-Lindner-Saal des Bürgerhauses Römerschanz Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias	(i.V. Schmidt Oliver ab 19.05 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	(ab 19.05 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
----------------------	----------------

## VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
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

### 413. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**414. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07. November 2022;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 07.11.2022 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**415. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 516/1 an der Karl-Valentin-Straße;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Doppelgaragen **nicht herzustellen.**

***Ist die Bebauung – im Rahmen der gängigen Praxis über Ausnahme – des neu gebildeten Grundstücks mit einem Doppelhaus E+1+D und zwei Einzelgaragen zulässig?***

Antwort der Verwaltung:

Die Verwaltung hat sich in diesem Sachverhalt sehr ausführlich mit der Sach- und Rechtslage auseinandergesetzt.

Hinsichtlich der Argumentation des beauftragten Architekten, der Bebauungsplan wäre aufgrund bereits erfolgter und genehmigter Abweichungen / Befreiungen von bestehenden Festsetzungen funktionslos, geht die Argumentation insoweit fehl, als dass zumindest in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, die mit der vorgelegten Planung in keinsten Weise eingehalten werden, bis heute nur lediglich vereinzelte und geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Bauräume vorhanden sind. Insoweit ist nicht von einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes auszugehen, was die überbaubare Grundstücksfläche angeht.

Die vorgetragenen Beispiele des Planungsbüros zu erfolgten Befreiungen zeigen lediglich Abweichungen vom festgelegten Gebäudetypus, nicht aber von den überbaubaren Grundstücksflächen.

In einem ähnlich gelagerten Fall an der Perlacher Straße hat das Landratsamt München 2016 einer Errichtung eines Gebäudes komplett außerhalb bestehender Bauräume zugestimmt, dies allerdings laut Genehmigungsbescheid ganz klar als atypische, grundstücksbezogene Einzelfallentscheidung getroffen.

In der Begründung zur Ablehnung des ähnlich lautenden Vorbescheids zum gegenständlichen Grundstück von 2019 wird die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens durch den Bauausschuss vom Landratsamt München rechtlich nicht beanstandet. Vielmehr wird bekräftigt, dass das Grundkonzept des Bebauungsplanes, nämlich die Schaffung von großzügigen Freiflächen zwischen den einzelnen Bebauungen bis heute trotz kleinerer (wie oben erwähnt) Bauraumüberschreitungen eindeutig ablesbar ist. Die Zulassung einer Bebauung vollständig außerhalb eines dafür vorgesehenen Bauraumes würde diesem planerischen Konzept

zuwiderlaufen. Die Grundzüge der (Bebauungs-)Planung werden durch die geplante Bebauung berührt und kann daher im Wege einer Befreiung nicht zugelassen werden.

Fraglich ist im vorliegenden Fall noch die geplante Stellplatzsituation. Laut Gesetz sind Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem Grundstück in der Nähe mittels dinglicher Sicherung (die hier sicher vorgelegt werden kann) nachzuweisen. In der vorgelegten Planung werden die beiden noch zusätzlich erforderlichen Stellplätze auf dem Stammgrundstück des Antragstellers dargestellt. Dies allerdings in einer nicht der Ortsgestaltungssatzung entsprechenden Form, da hier je Nutzungseinheit (auf dem jeweiligen Grundstück) maximal fünf Meter Zufahrtsbreite zulässig sind. Die Stellplätze sind demnach nach Ansicht der Verwaltung so nicht rechtmäßig nachgewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach aktuellem Rechtsstand eine Befreiung nicht befürwortet werden sollte, da die Grundzüge der Planung berührt sind und dies dadurch die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch ausschließt. Daher ist der Antrag auf Vorbescheid abzulehnen.

Es ist außerdem ein rechnerischer Nachweis zu erbringen, dass durch die Grundstücksteilung auf dem Stammgrundstück kein rechtswidriger Zustand durch Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung hergestellt wurde.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**416. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 588/17 an der Geschwister-Scholl-Str. 5;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung von der Einhaltung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird für eine Überschreitung von ca. 36 m<sup>2</sup> befürwortet.

Eine Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung wegen Errichtung einer Abgrabung wird grundsätzlich erteilt, soweit diese die Ausnahmetatbestände – insbesondere Abstand von der Nachbargrenze – einhält.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung zum Schutz des Baumbestandes wird gefordert.

Die Ersatzpflanzung Nr. 11 ist zu verschieben, da diese zu nah am Baukörper geplant ist.

Die Anforderungen und Auflagen aus der Stellungnahme des Umweltamtes sind von der Grünordnung im Landratsamt München zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**417. Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage und Pool (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 609/28 an der Hubertusstr. 9;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch aufgrund seiner Eigenschaft als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

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

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen für die Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung mit 35 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Einer Abweichung von der zulässigen Wandhöhe um 1,39 m wegen Errichtung eines Quergiebels auf der Südseite des Gebäudes wird zugestimmt.

Die geplante Abgrabung auf der Nordseite des Gebäudes entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes ist zu beauftragen.

Die Anforderungen und Auflagen aus der Stellungnahme des Umweltamtes sind von der Grünordnung im Landratsamt München zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 2**

**418. Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage und Pool (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 609/28 an der Hubertusstr. 9;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch aufgrund seiner Eigenschaft als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

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

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen für die Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung mit 24 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Einer Abweichung von der zulässigen Wandhöhe um bis zu 0,90 m wegen Errichtung von Quergiebeln auf der Süd-, Nord-, Ost- und Westseite des Gebäudes wird zugestimmt.

Die geplante Abgrabung auf der Westseite des Gebäudes entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes ist zu beauftragen.

Die Anforderungen und Auflagen aus der Stellungnahme des Umweltamtes sind von der Grünordnung im Landratsamt München zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 2**

---

**419. Bauantrag zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage und Pool (Haus 3) auf dem Grundstück Fl. Nr. 609/28 an der Hubertusstr. 9;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Kraus ist für dieses Baugesuch aufgrund seiner Eigenschaft als beauftragter Planer gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von drei Einfamilienhäusern –**Haus 3 - herzustellen**.

Einer Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen für die Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung mit 24 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Einer Abweichung von der zulässigen Wandhöhe um bis zu 0,90 m wegen Errichtung von Quergiebeln auf der Süd-, Nord-, Ost- und Westseite des Gebäudes wird zugestimmt.

Die geplante Abgrabung auf der Westseite des Gebäudes entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Eine baumschutzfachliche Baubegleitung zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes ist zu beauftragen.

Die Anforderungen und Auflagen aus der Stellungnahme des Umweltamtes sind von der Grünordnung im Landratsamt München zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 2**

---

**420. Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 301/1 am Hirtenweg 13;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung für die Überschreitung der vorderen Baugrenze mit dem untergeordneten Erker um 0,75 m wird gemäß der Festsetzung Nr. 3 Buchst. b des Bebauungsplan B16 befürwortet.

Eine Befreiung für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze mit dem Baukörper von Haus 3+4 um 2,60 m wird befürwortet.

Die geplante Abgrabung auf Ostseite des Hauses 4 entspricht den Ausnahmetatbeständen der Ortsgestaltungssatzung und wird befürwortet.

Zum Schutz des verbleibenden Baumbestandes ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu beauftragen.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten sind ortsfeste Baumschutzzäun zu errichten und durch das Umweltamt abnehmen zu lassen. Dies gilt auch für den Schutz des Nachbarbaumbestandes.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**421. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Duplex-Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 563/3 Am Düllanger 6;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundfläche mit den Nebenanlagen für die Zufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung für 19 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

Eine Befreiung vom Aufrisschema des Bebauungsplanes BL 69/56 wird aufgrund vorhandener Bezugsfälle befürwortet.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit den geplanten Quergiebeln auf der Süd- und Nordseite um ca. 1 m wird befürwortet.

Die geplanten Garagen sind mit einer Höhe von max. 2,75 m in der Planung zu vermaßen und mit Schnitt und Ansicht darzustellen.

Die Schutzbereiche für die Nachbarbäume sind einzutragen. Die vier notwendigen Ersatzpflanzungen gem. Bebauungsplan B35 sind mit StU 20 – 25 cm vorzusehen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

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

---

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

---

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

---

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

- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 739 an der Oberfeldallee 9;

---

**424.            Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 - Baumeisterarbeiten VE 301 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Steininger ist für diese Vergabe aufgrund seiner Eigenschaft als beauftragter Architekt gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Baumeisterarbeiten am Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Gross Bauunternehmung GmbH aus 83607 Holzkirchen mit einer Bruttoangebotssumme von 505.050,77 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 88000.9425 sind für das Jahr 2023 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis:    11 : 0**

---

**425.            Gemeindliches Wohnhaus in der Painbreitenstr. 2 - Erneuerung der Garagentore - Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** den Austausch der Garagentore des Wohnhauses Painbreitenstr. 2 im Rahmen der geschätzten Kosten von Brutto 65.000 € **zu genehmigen** und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme.

Der Bauausschuss regt an zu prüfen, ob eine zeitgemäße Ausführung als Sektionaltore mit elektrischem Antrieb möglich wäre.

Auf der Haushaltsstelle 88000.5026 sind entsprechende Mittel für das Jahr 2023 einzustellen.

**Abstimmungsergebnis:    12 : 0**

**426.            Gemeindliches Wohnhaus in der Mechtildenstr. 15 - Einbau zusätzlicher Fahrradständer - Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, zusätzliche Fahrradständer im Außenbereich des Wohnhauses Mechtildenstr. 15 im Rahmen der geschätzten Kosten von Brutto 75.000 € **zu genehmigen** und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme.

Die Fahrradabstellanlage ist so zu planen und auszuführen, dass der vorhandene Grün- und Baumbestand vor dem Gebäude erhalten bleibt. Sollte der Baumbestand nicht erhaltenswert sein, ist eine entsprechende Ersatzpflanzung in diesem Bereich vorzusehen.

Auf der Haushaltsstelle 88000.5006 sind entsprechende Mittel für das Jahr 2023 einzustellen.

**Abstimmungsergebnis:    11 : 1**

**427.            Kinderhaus Max - Erneuerung eines Spielgerätes - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das wirtschaftlichste Angebot, der Fa. Richter Spielgeräte mit einer Bruttoangebotssumme von 55.517,07 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 46430.5000 in den Haushalt 2021 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis:    12 : 0**

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

---

**Anfrage GR-Mitglied Sedlmair Gerhard**

GR-Mitglied Sedlmair G. fragt an, aus welchem Grund die Tiefgaragenabfahrt zur Parkgarage aktuell gesperrt ist. Die Verwaltung erklärt, dass festgestellt wurde, dass die beheizte Abfahrt nicht funktionierte. Aufgrund der Glätte wurde diese dann vorsorglich gesperrt. Bei weiterer Überprüfung wurde festgestellt, dass die Heizschleifen nicht vollständig funktionsfähig sind und eine generelle Instandsetzung der Anlage notwendig ist. Bis dahin wird die Abfahrt gesperrt sein.



**Ende der Sitzung: 20:00 Uhr**

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer/in:

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter