

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 21. Dezember 2015** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Horst
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith

VERWALTUNG:

VFW	Heinrich Stefanie
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFW	Schlichenmaier Anja

GÄSTE:

RBS-Projekt Management Seibert Daniel
GmbH

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Bauausschusses beträgt 11; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Bauausschusses und der Vorsitzende erschienen. Das Gremium ist beschlussfähig.

ÖFFENTLICHE PUNKTE

305. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die vorliegende Tagesordnung und deren Ergänzung **wird angenommen.**

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

306. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. November 2015;

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. November 2015 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

307. Antrag Brigitte und Thomas Schweiger GbR auf Nutzungsänderung von Kaminstudio in Eisdiele und Bistro auf dem Grundstück Fl. Nr. 475/7 an der Südlichen Münchner Str. 34;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung Kaminstudio in Eisdiele und Bistro grundsätzlich **herzustellen**.

Einer Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung wird nicht zugestimmt.

Die direkt von der Straße anfahrbar geplanten Stellplätze sind um 90° zu drehen, so dass diese über die südliche Einfahrt angefahren werden können.

Es sind gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 Ortsgestaltungssatzung zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

308. Bauvoranfrage Ulrike Schneevoigt auf Erweiterung der bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 581/1 an der Ebertstraße 5a;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen **in Aussicht zu stellen**.

Eine Befreiung wegen geringfügiger Überschreitung der Baugrenze wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

309. Bauvoranfrage Stroh+Oldenbourg Architekten zum Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 348/6 an der Pommernstraße 9;

310. Antrag auf Vorbescheid Siegfried und Roswitha Steiner zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 457/11 an der Perlacher Str. 14;

Beschluss:

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

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung des Bauraumes wird nicht befürwortet.

Die Beantwortung der gestellten Fragen ist Inhalt dieses Beschlusses.

1. Ist das Grundstück mit der Flurnummer 457/11 ein Baugrundstück?

Antwort: Nach eingehender rechtlicher Prüfung des Sachverhalts ist festzustellen, dass es sich beim gegenständlichen Grundstück nicht um ein Baugrundstück handelt, da es zwar im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes liegt, der entsprechendes Baurecht generiert, das vorhandene Baurecht aber aufgrund des im Grundstück fehlenden überbaubaren Bauraums dennoch nicht verwirklicht werden kann. Städteplanerischer Wille der Gemeinde bei Erlass des Bebauungsplanes war hier ganz klar, das Baurecht nur in bestimmten Bereichen zuzulassen, um eine möglichst lockere Bebauung entlang der Perlacher Straße zu generieren und die rückwärtigen Grundstücksbereiche von einer Bebauung freizuhalten. Das Grundstück ist aus den vorgenannten Gründen kein Baugrundstück, da es an der rechtlichen Grundlage zur Bebaubarkeit fehlt.

2. Ist die Bebauung mit z.B. einem Gebäude E+1+D rechtlich zulässig, wenn alle Vorschriften der BayBO, Ortsgestaltungssatzung und Bebauungsplan B7 eingehalten sind, auch wenn kein Bauraum auf dem Grundstück vorgesehen ist?

Antwort: Der Bebauungsplan B 7 legt für das ursprünglich (nicht real geteilte) Grundstück eine Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen fest und grundsätzlich wäre eine solche Bebauung dort sicherlich auch denkbar. Aufgrund des fehlenden Bauraums in dem neuen östlichen Grundstücksteil, ist diese als solche aber nicht realisierbar, da die rechtliche Grundlage hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche gänzlich fehlt.

3. Brauchen wir eine Ausnahme / Befreiung?

Antwort: Um eine Bebauung realisieren zu können, bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B7 wegen Errichtung eines Einfamilienhauses außerhalb des Bauraums. Aufgrund der vorgenannten Gründe kann eine solche Befreiung nicht befürwortet werden, da mit der vorliegenden Planung die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 : 2

GR-Mitglieder Ritz und H. Sedlmair geben zu Protokoll, dass sie die Perlacher Straße 16 als Bezugsfall sehen und halten eine Befreiung von der Einhaltung des Bauraums für vertretbar.

311. Antrag Andrea und Alexander Brand zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/35 am Reinweg 7;

Beschluss:

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

Eine Befreiung wegen Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen (insbesondere Tiefgarage mit sieben Stellplätzen) um ca. 212 m² wird befürwortet. Die Erdüberdeckung über der Garage ist mit 1,00 m auszuführen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Beschluss:

Antrag GR-Mitglied Reinhart-Maier:

Der Bauausschuss fordert auf Grundlage der Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes, das Tiefgaragengebäude zu verlagern, da durch die jetzige Situierung die Wurzelbereiche der Rotbuche und des Bergahorns auf dem Nachbargrundstück von dem Bau betroffen sind.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

312. Antrag auf Vorbescheid Florian und Angela Stegmann zum Neubau von zwei Bürogebäuden und drei Villen auf dem Grundstück Fl. Nr. 616/7 an der Robert-Koch-Str. 45 / Südliche Münchner Straße;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Bürogebäuden und drei Villen **herzustellen**.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

313. Antrag Thomas Limberger zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 369/13 an der Wörnbrunner Straße 2;

Beschluss:

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

Einer Befreiung vom Bebauungsplan wegen Nichteinhaltung der festgesetzten Dachform wird aufgrund von Bezugsfällen zugestimmt.

Der Errichtung einer ausnahmsweise zulässigen Abgrabung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

314. Bauantrag Union Bau Schneider GmbH zum Neubau von 6 Einzelhäusern mit 6 Einzelgaragen und 6 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 293/22 und 293/67 an der Sudelfeldstraße 3 u. 5;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zum Neubau von sechs Einzelhäusern mit sechs Garagen und sechs Stellplätzen **nicht herzustellen**.

Im übrigen gilt der Bauausschussbeschluss vom 21.09.2015.

Wenngleich das Landratsamt München den vorliegenden Bauantrag als zulässig und genehmigungsfähig beurteilt, ist der Bauausschuss nach wie vor der Meinung, dass der beantragte Neubau von sechs Einzelhäusern nebst Stellflächen auf insgesamt 2.660 m² (also rund 443 m² je Einheit) in Bezug auf die Umgebungsbebauung viel zu massiv beplant ist. In dem gegenständlichen Baugebiet gibt es keinen Baulinienplan – es gilt lediglich § 34 BauGB i.V.m. dem Baudichteplan B 35. Die Planung hat eine ortsplanerisch unerwünschte Bezugsfallwirkung und wird deshalb abgelehnt.

Auf Antrag der GR-Mitglieder Loos und Reinhart-Maier empfiehlt der Bauausschuss nach eingehender Debatte dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Geviert und den Erlass einer Veränderungssperre. Der Geltungsbereich und Inhalt des Bebauungsplanes und der Veränderungssperre ist noch zu definieren.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

315. Schwesternschaft München vom BRK e.V. zum Umbau und Modernisierung der Parkresidenz Helmine Held auf dem Grundstück Fl.Nr. 131, Auf der Eierwiese 26;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und der vorliegenden Baubeschreibung und **beschließt**, das Einvernehmen zum Umbau und Modernisierung des Mittelbaus des Seniorenpflegeheims der Schwesternschaft München BRK e.V. „Parkresidenz Helmine Held“ **zu erteilen**.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

316. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

317. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

**318. Neubau Kindergarten Wörnbrunn;
Innentüren -Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Innentüren am Kindergarten Wörnbrunn, an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Die Huber Schreiner aus 84494 Lohkirchen, mit einer Bruttoangebotssumme von 85.414,63 € **zu vergeben**.

Auf der Haushaltsstelle 46401.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0
ohne GR-Mitglied Wassermann

**319. Neubau Kindergarten Wörnbrunn;
Putzarbeiten - Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Putzarbeiten am Kindergarten Wörnbrunn, an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Resch Fachbetrieb für Innen- und Außenputz aus 83026 Rosenheim, mit einer Bruttoangebotssumme von 73.214,20 € **zu vergeben**.

Auf der Haushaltsstelle 46401.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0
ohne GR-Mitglied Wassermann

**320. Neubau Kindergarten Wörnbrunn;
Trockenbauarbeiten - Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Trockenbauarbeiten am Kindergarten Wörnbrunn, an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Planotec Innenausbau GmbH aus 84577 Tüßling, mit einer Bruttoangebotssumme von 85.623,32 € **zu vergeben**.

Auf der Haushaltsstelle 46401.9400 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0
ohne GR-Mitglied Wassermann

321. Neubau eines Kinderhorts in der Dr. Max Str. 15; Vergabe der Projektsteuerungsleistung;

322. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald; VE 305 Fensterarbeiten;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, mit den Fensterarbeiten am Haus der Begegnung den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Hama aus 84056 Rottenburg, mit einer Bruttoangebotssumme von 1.626.668,22 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 43900.9400, 43900.9500, 43901.9400, 43901.9500, 46403.9400, 46403.9500 und 88000.9417 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

323. Neubau Haus der Begegnung/Generationenwohnen in Grünwald; VE 306 Sonnenschutz;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, den Sonnenschutz im Haus der Begegnung an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Milkow Sonnenschutz aus 06862 Dessau, mit einer Bruttoangebotssumme von 182.940,33 € **zu vergeben**.

Auf den Haushaltsstellen 43900.9400, 43900.9500, 43901.9400, 43901.9500, 46403.9400, 46403.9500 und 88000.9417 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

324. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Anfrage GR-Mitglied H. Sedlmair

Anfrage GR-Mitglied Loos

Anfrage GR-Mitglied Wassermann

Ende der Sitzung: 20:59 Uhr

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Stefan Rothörl
Bauamtsleiter