

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 17. April 2023** um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

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

## NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard

## VERWALTUNG:

VFW	Beierbeck Stefanie
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

**469. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;**

---

### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**470. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13. März 2023;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 13.03.2023 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**471. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 598/11 im Waldweg 8;**

---

**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 Antrag auf Vorbescheid **zu versagen**. Die nachfolgenden Antworten sind Inhalt und Begründung des Beschlusses.

1. Dürfen auf dem Grundstück 3 Einzelhäuser errichtet werden?

Antwort: Diese Frage ist so bereits im ersten Antrag gestellt worden. Von der Genehmigungsbehörde ist nach inhaltlicher Prüfung noch folgender Punkt zur Korrektur aufgegeben worden.

Die Frage ist zu konkretisieren. Ist lediglich eine bauplanungsrechtliche Grundlagenabfrage beabsichtigt bzw. sollen auch grünordnerische Belange geprüft werden.

Nach schriftlicher Mitteilung des Planungsbüros ist (nur) eine bauplanungsrechtliche Grundlagenabfrage beabsichtigt, eine grünordnerische Prüfung soll nicht durchgeführt werden.

Gemäß den vorgelegten Antrags- und Planungsunterlagen ist unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Grund- und Geschoßflächenzahl und der Abstandsflächen sowie der örtlichen Satzungen und Vorschriften aber auch der sonstigen öffentlichen Belange die Errichtung von drei Einzelhäusern möglich. Unberücksichtigt bleibt hier die Beurteilung des möglicherweise vorhandenen und schützenswerten Baumbestandes. Dies kann Einfluss auf die Planung hinsichtlich der Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück haben. Die 5 m Vorgartenlinie zur Südl. Münchner Straße ist zu vermaßen.

Mit der gegenständlichen Planung werden die vorgenannten bauplanungsrechtlichen Parameter eingehalten, somit ist die Errichtung von drei Einzelhäusern grundsätzlich zulässig und kann befürwortet werden. Eine grünordnerische Beurteilung ist nicht Antragsgegenstand.

2. Darf zusätzlich zur heutigen Erschließung des vorhandenen Wohnhauses über den Waldweg 8 künftig die Zufahrt von Haus 2 und Haus 3 über die Südliche Münchner Straße erfolgen?

Antwort: Diese Fragestellung war ebenfalls bereits im ersten Antrag zu klären. Auch hierzu hat die Genehmigungsbehörde dem Bauwerber nach inhaltlicher Prüfung noch klärungsbedürftige Sachverhalte zur Prüfung aufgegeben.

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Freising in dessen Zuständigkeit die Staatsstraße St 2072 fällt, wird das Einvernehmen zum Planungsinhalt grundsätzlich in Aussicht gestellt. Es wird jedoch zur Berücksichtigung aufgegeben, dass durch die geplante Breite der Zufahrt von nur 3 m zu Begegnungsverkehr und damit zur Rückstauungen von einfahrenden Fahrzeugen im Bereich der Staatsstraße St 2072 und im Gehwegbereich kommen kann. Dies ist zu vermeiden. Es wird vorgegeben, für den Begegnungsverkehr eine Ausweichfläche auf dem Grundstück zu schaffen und diese Änderung der Zufahrtssituation mit der zuständigen Straßenbauamt München vor Einreichung der Unterlagen abzustimmen. Über eine erfolgte Abstimmung liegen keine Informationen vor.

Die Ausweichfläche ist in der vorliegenden Planung grün dargestellt und gemäß Vortrag des Planungsbüros aus Rasengittersteinen herzustellen. Als Teil der Zufahrt unabhängig von der Ausführung und Materialität ist die geplante Fläche der Grundfläche mit den Nebenanlagen zuzurechnen. In der vorgelegten Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung ist diese Fläche nicht berücksichtigt. Die Anrechnung der Fläche würde zu einer Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche mit den Nebenanlagen über 70 % hinaus erzeugen. Eine Befreiung hierfür wird nicht befürwortet, es handelt sich auch nicht um ein sog. Hammergrundstück. Die Planung ist in diesem Punkt zu korrigieren.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

GR-Mitglied Schmidt ergänzt, dass die versiegelte Fläche im Bereich der Zufahrt vor der Garage zu Haus 2 so umzuplanen ist, dass das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der geforderten Ausweichflächen eingehalten werden kann.

---

**472. Bauantrag zur Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses mit Garage, Anbau mit Unterkellerung und Photovoltaikanlage, Neubau Außenpool und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 680 an der Hugo-Junkers-Straße 19;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses mit Garage, Anbau Unterkellerung, Neubau Pool, Stellplatz und Photovoltaikanlagen **zu versagen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**473. Bauantrag zum Neubau einer Villa und eines Doppelhauses mit Doppelgaragen (Villa) auf dem Grundstück Fl. Nr. 609/37 an der Herzog-Christoph-Str. 10;**

---

**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 einer Villa und einer Doppelgaragen **herzustellen**.

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen für die Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung mit 56,55 m<sup>2</sup> für das gesamte Grundstück wird befürwortet.

Eine Überschreitung der Baugrenze wird nicht befürwortet. Der Vorgartenbereich ist mit dem geplanten Vorhaben einzuhalten. Die Situierung der Garage sowie des Eingangspodests mit darüberliegendem Balkon ist entsprechend abzuändern.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit den geplanten Giebeln auf der Süd-, Ost-, Nord- und Westseite wird befürwortet.

Der Abstand von 1 m zwischen den geplanten Giebeln und den Dachflächenfenstern auf den Gebäudeseiten Nord, Ost und Süd ist einzuhalten. Einer Abweichung wird nicht zugestimmt. Die Planung ist dahingehend zu korrigieren.

Die geplanten Dachaufbauten (hier Giebel und Dachflächenfenster) dürfen je Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Dachlänge betragen. Eine Abweichung wird nicht erteilt. Die Planung ist dahingehend abzuändern.

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

Zum Schutz des vorhandenen schützenswerten Baumbestandes ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 6**

(somit abgelehnt)

Die Ablehnung resultiert aus den vielen Abweichungen nach der Ortsgestaltungssatzung - insbesondere aber wegen der beantragten Fällung des geschützten Baumbestandes. Die Planung ist daher unter Erhalt des schützenswerten Baumbestandes abzuändern.

**474. Bauantrag zum Neubau einer Villa und eines Doppelhauses mit Doppelgaragen (Doppelhaus) auf dem Grundstück Fl. Nr. 609/37 an der Herzog-Christoph-Str. 10;**

---

**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 eines Doppelhauses mit Doppelgaragen **herzustellen**.

Eine Befreiung für die Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen für die Zufahrt in wasserdurchlässiger Ausführung mit 56,55 m<sup>2</sup> für das gesamte Grundstück wird befürwortet.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit den geplanten Giebeln auf der Ost- und Westseite wird befürwortet.

Die maximal zulässige Dachneigung von 52° ist einzuhalten. Einer Abweichung wird nicht zugestimmt. Die Planung ist dahingehend zu korrigieren.

Der Abstand von 1 m zwischen den geplanten Giebeln und den Dachflächenfenstern auf der Gebäudewest- und Ostseite ist einzuhalten. Einer Abweichung wird nicht zugestimmt. Die Planung ist dahingehend zu korrigieren.

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

Zum Schutz des vorhandenen schützenswerten Baumbestandes ist eine baumschutzfachliche Baubegleitung zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 9 : 2**

---

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

---

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

- Tektur zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses – hier: Freiflächengestaltung - auf dem Grundstück Fl.Nr. 592/35 an der Dr.-Max-Str. 80;
- Tektur zum Umbau-/ und Modernisierung der Parkresidenz Helmine Held auf dem Grundstück Fl.Nr. 131 Auf der Eierwiese 26;
- Tektur zum Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 600 an der Südl. Münchner Str. 42 a;

---

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

---

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

---

**477. Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 - Vorstellung und Bemusterung der Fassade, Fenster, Fliesen und Naturstein;**

---

**Beschluss:**

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

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die vorgestellte Bemusterung **zu genehmigen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**478.            Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 - Metallbauarbeiten VE 308 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Metallbauarbeiten am Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Kunstschmiede und Metallbau Neumaier GmbH aus 85659 Forstern mit einer Bruttoangebotssumme von 67.830,00 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**479.            Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 - Schreinerarbeiten VE 309 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Schreinerarbeiten am Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Die Huber Schreiner aus 84494 Lohkirchen mit einer Bruttoangebotssumme von 63.213,99 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**480.            Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 - Heizungsarbeiten VE 402 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Heizungsarbeiten am Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 den wirtschaftlichsten Bieter, Fa Schieweck – Max Funke Heizung GmbH aus 85521 Ottobrunn einer Bruttoangebotssumme von 133.258,77 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**481.           Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 - Sanitär- und Abluftanlagen VE 403 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für das Gewerk Sanitär und Abluftanlagen am Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage in der Nibelungenstr. 4 den wirtschaftlichsten Bieter, Fa Schieweck – Max Funke Heizung GmbH aus 85521 Ottobrunn einer Bruttoangebotssumme von 156.578,90 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**482.           Dachsanierung Rathaus Grünwald - Betonsanierungsarbeiten VE 303-3 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Betonsanierungsarbeiten den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Andreas Frei aus 82031 Grünwald mit einer Angebotssumme von 78.041,39 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 0600.9400 sind für das Jahr 2023 ausreichend Mittel eingestellt und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**483. Wohn- und Geschäftsgebäude Rathausstraße 6 - Mauerwerksabdichtung und weitere Reparaturarbeiten - Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** die Sanierungsmaßnahmen des Wohn- und Geschäftshauses in der Rathausstraße 6 **zu genehmigen. Zudem genehmigt** der Bauausschuss die überplanmäßigen Kosten in Höhe von 86.200,00 €.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 88040.5000 einzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

Anfragen wurden keine gestellt. Beantwortungen lagen keine vor.

**Ende der Sitzung: 20:05 Uhr**

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer/in:

Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter