

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 11. September 2023** um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias	(i. V. Schmidt Oliver)
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne	
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas	(i. V. Steininger Alexander)
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara	
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Zahn Angela	(i. V. Ritz Michael)

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

## VERWALTUNG:

Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFW	Schlichenmaier Anja

## 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

### 521. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**522. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17. Juli 2023;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.07.2023 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**523. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 614/14 an der Forsthausstraße 14;**

---

**Beschluss:**

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

Der durch die Ortsgestaltungssatzung festgesetzte Kniestock ist in allen Bereichen einzuhalten.

Einer Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Dachflächenfenster auf der Gebäudeostseite sind entsprechend der Ortsgestaltungssatzung auf maximal die Hälfte der Dachlänge zu reduzieren und nicht aneinander zu bauen. Die Planung ist insoweit zu korrigieren.

Die Stellungnahme des Umweltamtes ist Bestandteil dieses Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**524. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 614/14 an der Forsthausstraße 14;**

---

**Beschluss:**

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

Der durch die Ortsgestaltungssatzung festgesetzte Kniestock ist in allen Bereichen einzuhalten.

Einer Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung im Rahmen der Ausnahmetatbestände wird grundsätzlich zugestimmt.

Die Dachflächenfenster auf der Gebäudeostseite sind entsprechend der Ortsgestaltungssatzung auf maximal die Hälfte der Dachlänge zu reduzieren und nicht aneinander zu bauen. Die Planung ist insoweit zu korrigieren.

Die Stellungnahme des Umweltamtes ist Bestandteil dieses Beschlusses.

*In der Darstellung der Baumschutzmaßnahmen fehlt der Schutzzaun für den nordöstlichen Nachbarbaum, eine Rotbuche in augenscheinlich sehr gutem Zustand. Dieser muss, wie auch die anderen Baumschutzzäune, vor Beginn der Abbrucharbeiten gestellt und vom Umweltamt abgenommen werden.*

*Beim Abbruch des Bestandsgebäudes ist darauf zu achten, dass die nördlichen Gebäudeteile von Süden her entfernt werden und der Bagger nicht in den Schutzbereich der Nachbarbäume eingreift. Die Bodenplatte etc. sind vorsichtig zu entfernen, damit das unterliegende Wurzelwerk nicht geschädigt wird.*

*Die Baumschutzmaßnahmen für die Nachbarbäume Nr. 41 und 42 sind zu überprüfen. Die Zufahrt greift so stark in den Schutzraum ein, dass hier aus Gründen der Standsicherheit statt dem Wurzelvorhang eine Wurzelbrücke eingeplant werden muss. Eine entsprechende Detailplanung/ Geländeschnitt ist erforderlich. Die Höhen sind frühzeitig zu ermitteln, damit die Wurzelbrücke mit ihrem kompletten Aufbau passend eingebaut werden kann.*

*Sträucher können zum Schutz der Wurzeln im Baumschutzbereich (Krone+1,5m) nur einzeln und in Handarbeit gesetzt werden, sodass die Baumwurzeln nicht geschädigt werden. Das selbe gilt für Heckenpflanzungen und Zaunfundamente. Streifenfundamente sind hier nicht möglich. Arbeiten mit dem Bagger sind im Schutzbereich unzulässig.*

*Die Baumarten für die Neupflanzungen sind zu ergänzen, es ist davon auszugehen, dass nicht nur Silberlinden gepflanzt werden sollen. Auf Fl.-Nr. 614/30 ist genug geschützter Bestand vorhanden, sodass die Baumartenwahl frei erfolgen kann. Auf Fl.-Nr. 614/14 müssen insgesamt 6 heimische bzw. geeignete klimaangepasste europäische Laubbaumarten 1. Ordnung nachgewiesen werden. Die Pflanzgröße und Qualität ist in Ordnung.*

*Die beiden sehr erhaltenswerten Bäume Nr. 16 und 17 sind bei dem jetzigen Grundstückszuschnitt und der vorliegenden Planung leider nicht zu erhalten. Die Fällung ist unumgänglich.*

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**525. Bauantrag zum Neubau einer Villa mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 623/9 an der Graf-Seyssel-Straße 5;**

---

**Beschluss:**

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

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau einer Villa mit Garagen **herzustellen**.

Die Stellungnahme des Umweltamtes ist Bestandteil dieses Beschlusses.

*Es sind bereits Baumschutzzäune vorhanden. Diese sind jedoch stellenweise inzwischen eingebrochen und müssen repariert und im Norden des Grundstücks bei dem Nachbarbaum Nr. 6, einer Kastanie, erweitert und ergänzt werden. Der alte Kanalanschluss*

sowie der Revisionsschacht im Westen des Grundstücks müssen zum Schutz des Wurzelraumes der Linde Nr. 5 im Boden verbleiben.

Die Art der Grundstückseinfriedung zur Straße hin ist mit dem Landratsamt im Vorfeld abzustimmen. Die Erstellung neuer Streifenfundamente im Wurzelbereich ist aus Baumschutzgründen nicht zulässig. Des Weiteren dürfen Strauch- und Heckenpflanzungen im Wurzelbereich nur in vorsichtiger Handschachtung durchgeführt werden, um die Wurzeln zu schützen; Baggerarbeiten sind hier nicht möglich. Zum Schutz der Linden ist eine ökologische vom Planungs- bzw. Ausführungsbüro unabhängige Baubegleitung zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

---

**526. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 428/25 an der Heckenrosenstraße 14b;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung wegen minimaler Überschreitung der durch Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**527. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten und einer Tierarztpraxis auf dem Grundstück Fl. Nr. 213/7 an der Alpspitzstraße 1;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten und einer Tierarztpraxis **nicht in Aussicht zu stellen**.

Die Beantwortung der Fragen ist Bestandteil dieses Beschlusses.

1. Ist eine Erhöhung der GRZ möglich?

*Antwort der Verwaltung:*

*Die Grundfläche zählt mit 0,25 ohnehin bereits zu den Bereichen in Grünwald mit relativ hohem Baurecht. Die Gemeinde Grünwald war in der Vergangenheit in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Hauptnutzung) immer sehr restriktiv und hat keine Überschreitungen zugelassen. Befreiungen von der durch die Bebauungspläne festgelegten Grundflächenzahl werden daher nicht in Aussicht gestellt und auch eine Erhöhung des Baurechts ist nicht angedacht.*

2. Ist eine Erhöhung der GFZ möglich?

*Antwort der Verwaltung:*

*Auch die Geschossfläche zählt mit 0,30 ohnehin bereits zu den Bereichen in Grünwald mit relativ hohem Baurecht. Die Gemeinde Grünwald war in der Vergangenheit in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Hauptnutzung) immer sehr restriktiv und hat keine Überschreitungen zugelassen. Befreiungen von der durch die Bebauungspläne festgelegten Geschossflächenzahl werden daher nicht in Aussicht gestellt und auch eine Erhöhung des Baurechts ist nicht angedacht.*

3. Ist eine größere Dachneigung als 28° möglich?

*Antwort der Verwaltung:*

*Der 1977 erlassene, qualifizierte Bebauungsplan Nr. B 18 legt eine Dachneigung von 28° fest, die zu dieser Zeit städtebauliches Ziel der Gemeinde für die Bebauung an der Alpstützstraße war.*

*Betrachtet man den heutigen Bestand, ist zu erkennen, dass lediglich zwei Gebäude (HsNrn. 3 + 7) eine relativ flache Dachneigung besitzen. Alle anderen insgesamt sechs Gebäude sind mit Dachneigungen von ca. 55° errichtet worden – dies allerdings VOR Erlass des B18. Dem in den 90er Jahren errichteten Gebäude Hs.Nr. 3 wurde eine Befreiung für eine Dachneigung von 30° erteilt. Das städteplanerische Ziel aus den 1970er Jahren ist demnach nicht umgesetzt worden (auch mangels Nachverdichtung). Es wäre hier denkbar, aufgrund der seit den 90er Jahren verstärkt geförderten Nutzung von Wohnraum in Dachgeschossen eine Befreiung von der Einhaltung der Dachneigung in Aussicht zu stellen.*

4. Ist ein höherer Kniestock möglich?

*Antwort der Verwaltung:*

*Die Ortsgestaltungssatzung legt einen Kniestock von 75 cm fest. Hiervon wurden in der Vergangenheit keine Abweichungen erteilt. Vielmehr ist es - die Gemeinde hat hier selbst ähnlich gelagerte Fälle erst kürzlich realisiert – möglich, adäquaten Wohnraum im Dachgeschoss mit dem zulässigen Kniestock bei relativ flacher Dachneigung zu realisieren.*

5. Besteht die Möglichkeit, den Giebel auf der längeren Hauswand anzuordnen, sodass durch größere Giebelbreite Wohnfläche im Dachgeschoss generiert werden kann?

*Antwort der Verwaltung:*

*Es besteht in Grünwald die Möglichkeit zur Errichtung eines sog. Quergiebels innerhalb der Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung oder die Errichtung eines echten Giebels unter (u.a.) Einhaltung der Vorgabe der durchgehenden Trauf- und Firstlinie sowie der Einhaltung der Vollgeschossregelung und Abstandsflächensatzung, also einen sog. L-Baukörper. Dies wäre auch für den gegenständlichen Grundstückszuschnitt nach Ansicht der Verwaltung die optimale Lösung zur Baurechtsoptimierung.*

6. Ist eine Überschreitung der Baulinien möglich?

*Antwort der Verwaltung:*

*Bei Betrachtung des heutigen Bestands ist erkennbar, dass Überschreitungen vorhanden sind, die aber weniger aufgrund von Befreiungen als vielmehr daher rühren, dass der vorhandene Altbestand durch den B 18 überplant wurde. Grundsätzlich und aufgrund des speziellen Grundstückszuschnitts (unbillige Härte) könnte eine Überschreitung hier in kleinem Umfang in Aussicht gestellt werden.*

7. Anregungen seitens der Verwaltung, die Bebauungsmöglichkeiten zu verbessern?

*Antwort der Verwaltung:*

*Nach Ansicht der Verwaltung zählt das gegenständliche Grundstück sicher zu den etwas schwieriger zu beplanenden Grundstücken aber auch dies nicht unmöglich. Problem hier – wie in vielen anderen Fällen – ist eher die Unvereinbarkeit der umfangreichen Planungsvorstellungen der Interessenten (Baurechtsmaximierung) mit den rechtlichen Gegebenheiten für das gegenständliche Grundstück. Es zählt nicht in den Aufgabenbereich der Gemeindeverwaltung, hier die Arbeit eines Architekturbüros zu übernehmen. Anhand der vorab ausgeführten Feststellungen ist eine adäquate und sinnvolle Bebauung sehr wohl möglich, stimmt aber möglicherweise nicht mit den Vorstellungen des Interessenten überein. Das Grundstück ist aufgrund der Größe und des Zuschnitts realistisch nicht mit einer Bebauung mit zwei Nutzungseinheiten (als DHH) realisierbar (Eine Haushälfte hätte dann ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Tatsächlich wäre bei gewünschter maximaler Ausnutzung der vorhandene Bestand zu erhalten und sanieren, da dieser das heutige Baurecht weit überschreitet.*

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**528. Bauvoranfrage zum Anbau eines Quergiebels im Zuge der Modernisierung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 107, Auf der Eierwiese 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Bauvoranfrage zum Anbau eines Zwerchgiebels wegen Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl gem. Bebauungsplan Nr. B 35 **nicht in Aussicht zu stellen**.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 1**

---

**529. Bauantrag zum Anbau einer Terrassenüberdachung mit mobilen Seitenwänden, Abbruch Garage Bestand / Ersatz durch Neubau einer Einzelgarage an derselben Stelle und eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 568/2 an der Dr.-Max-Straße 7;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zur Errichtung / Erweiterung der Terrasse sowie der Ersatzgarage und eines Carports **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen geringfügiger Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit der Garage und dem Carport wird befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

### **530. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;**

---

Es lagen keine auf dem Büroweg nach Art. 37 GO behandelten Bauanträge vor.

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

---

Es wurden folgende Bauanträge im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt:

- Bauantrag auf Erweiterung der Shell Station um vier Elektroladeplätze, zwei Elektroladesäulen inkl. Trafostation auf dem Grundstück Fl. Nr. 522 an der Südlichen Münchner Str. 27;
- Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 368/2 an der Perlacher Str. 4;
- Bauantrag zum Anbau einer Technikeinhausung an Halle für Bühnenwerkstätten und Lager; Geb. 59 auf dem Gelände der Bavaria Film GmbH – auf dem Grundstück Fl. Nr. 623 am Bavariafilmplatz 7;

### **532. Kindergarten Wörnbrunn - Klimatisierung des Schlaf- und Technikraumes - Genehmigung;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** das Ingenieurbüro B&S TGA (Honorarzone II, Mittelsatz, 20% Umbauzuschlag und 4% Nebenkosten) mit der Durchführung der Klimatisierung des Schlaf- und Technikraums im Kindergarten Wörnbrunn mit Gesamtkosten in Höhe von Brutto 100.000,00 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel werden auf der Haushaltsstelle 46401.5000 in den Haushalt 2024 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**533. Wohnhaus Oberfeldallee 4 / Gladiolenstraße 1 - VE 401 Photovoltaikarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Wohnhauses Gladiolenstr.1/Oberfeldallee 4 an den wirtschaftlichsten Bieter, die Firma KW Projekt und Handel GmbH mit einer Bruttoangebotssumme von 84.480,96 € **zu vergeben**.

Die erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2023 auf der Haushaltsstellen 81010.9415 eingeplant.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**534. Grünwalder Freizeitpark - Ersatzbeschaffung Kommunalfahrzeug Iseki - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, im Grünwalder Freizeitpark die Ersatzbeschaffung für den ISEKI-Kompaktschlepper beim wirtschaftlichsten Bieter, der Fa. Spindler aus München laut Angebot mit 90.038,59 € (brutto) **zu beauftragen** und das Altfahrzeug zum Preis von 15.500,00 € (netto) an diesen in Zahlung zu geben.

Entsprechende Haushaltsmittelmittel sind vorhanden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**535. Grünwalder Freizeitpark - Erneuerung des Trinkwasserleitungssystems im Schwimmbad - Vergabe der Planungsleistung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt der Beschlussempfehlung des Verwaltungsrates und **beschließt**, die Planung an den wirtschaftlichsten Bieter, das Ingenieurbüro für Gebäudetechnik Planung München GmbH Matthias Ostner aus München zum Preis von 106.444,94 € brutto **zu vergeben**.

Haushaltsmittel sind entsprechend vorhanden.



**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

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

---

Es wurden keine Anfragen gestellt. Es lagen keine Beantwortungen vor.

**Ende der Sitzung: 19:55 Uhr**

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer/in:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier  
VFW