

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 18. Dezember 2023** um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne	
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina	(i.V. Splettstößer, Reinhard)
Gemeinderatsmitglied	Mastrodonato Tobias	(i.V. Kneidl, Uschi)
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver	
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Dr. Schröder Matthias	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Vorwerk Daniel	(i.V. Fried, Claudia)

## NICHT ANWESEND:

3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard

## VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFW	Schlichenmaier Anja

## GÄSTE:

Ingenieurbüro Färber	Färber Martin
----------------------	---------------

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

### 562. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

## Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**563. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06. November 2023;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.11.2023 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**564. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 85, Gasteig 4;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen nach § 35 Abs. 4 BauGB **herzustellen.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 2**

**565. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 629/13 an der Gabriel-von-Seidl-Straße 30;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Ausnahme von § 7 Abs. 1 OGS zur Errichtung einer zweiten Zufahrt zur Herstellung oberirdischer Stellplätze wird für diesen Einzelfall befürwortet. Begründet wird die Ausnahme durch den notwendigen Baumschutz und die Reduzierung der versiegelten Flächen auf dem Grundstück. Eine Führung der Zufahrt über bereits im Bestand vorhandene Zufahrt oder die Zufahrt zur Tiefgarage ist zum Erhalt schützenswerten Baumbestandes entlang der Straße nicht sinnvoll möglich.

Eine Ausnahme für die maximal zulässige Gebäudelänge von 30 m gem. § 4 Ortsgestaltungssatzung um 8 m auf insgesamt 38 m wird aufgrund gleichgelagerter Bezugsfälle befürwortet.

Die Errichtung bzw. Schließung von Teilen der Einfriedung als Mauer innerhalb der vorhandenen Einfriedung entlang der Ortsstraße wird nicht befürwortet. Die Einfriedungsteile sind gemäß § 9 Abs.2 der Ortsgestaltungssatzung zu planen.

Die Buche Nr. 32 wird nicht zur Fällung freigegeben und soll erhalten bleiben.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**566. Antrag auf isolierte Abweichung zum Neubau einer Gartentoranlage (Zugangstor) auf dem Grundstück Fl. Nr. 514/6 an der Peter-Ostermayr-Straße 7;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Abweichung zum Neubau eines Zugangstors mit einer Höhe von 2,19 m bzw. 2,61m und als geschlossene Holzwand **nicht herzustellen**.

Die augenscheinlich ebenfalls neue Errichtung der Einfriedung entlang der Peter-Ostermayr-Straße ist entsprechend der Festsetzung in § 9 Ortsgestaltungssatzung auszuführen.

Begründet wird die Versagung mit der Bezugsfallwirkung für zukünftige Vorhaben und die Kollision mit der Festsetzung in § 9 der Ortsgestaltungssatzung.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**567. Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 248/2 an der Wendelsteinstraße 21;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen **wie folgt herzustellen bzw. nicht herzustellen**.

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung einer Überdachung im Eingangsbereich zum Gebäude wird nicht hergestellt. Die Überdachung erfüllt die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO nicht und erzeugt damit eine Abstandsflächenrelevanz. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3 m wird nicht eingehalten.

Der Errichtung des Anbaus an das Hauptgebäude bis zur östlichen Grundstücksgrenze wird nicht zugestimmt, da die Festsetzung des Bebauungsplanes B 35 Nr. 5 Satz 2 hinsichtlich des Abstandes von mindestens 3 m zwischen den baulichen Anlagen nicht eingehalten wird.

Der Errichtung einer Abgangstreppe in der vorhandenen und genehmigten Abgrabung wird zugestimmt.

Die Einfriedung ist gemäß den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung auszuführen.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**568. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 610/28 und 610/30 an der Frundsbergerstraße 6;**

---

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**569. Bauantrag auf Nutzungsänderung von Wohnen zu freiberuflicher Tätigkeit im 1. OG (Einheit 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 629 an der Robert-Koch-Straße 13;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe für einzelne Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO i.V.m. § 3 BauNVO im 1. OG des Gebäudes herzustellen.

Es ist vom Landratsamt München im Rahmen der Baukontrolle sicherzustellen, dass die Vorgaben aus § 13 BauNVO eingehalten werden.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**570. Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Bestandsgebäudes mit einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 516/1 an der Karl-Valentin-Straße 17;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung eines Bestandsgebäudes mit einem Einfamilienhaus **in Aussicht zu stellen**.

Die Beantwortung der Fragen ist Bestandteil dieses Beschlusses:

1. Ist ein Gebäude E+1+Dach (nicht Vollgeschoss) in dem dargestellten Volumen innerhalb des verspringenden Baufensters laut B-Plan genehmigungsfähig?

Antwort der Verwaltung:

*Der Baulinienplan gibt hier einen Versprung der Gebäude durch den Bauraum bereits vor, welcher nun in der Planung aufgenommen wird. Insoweit wird hier der Bebauungsplan baurechtlich in der Hierarchie vor die Festsetzung der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich durchgehender Trauf- u. Firstlinie gestellt. Das Vorhaben entspricht soweit den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Bauraumes und Geschossigkeit. Zur Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung auf dem Gesamtgrundstück wurden keine Angaben gemacht, diese Vorgaben sind bei einem Bauantrag entsprechend einzuhalten.*

2. Ist die Erweiterung der TG im dargestellten Umfang genehmigungsfähig? Die Zufahrt erfolgt über die bestehende TG.

Antwort der Verwaltung:

*Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen die Erweiterung der bestehenden Tiefgarage – dies wird durch die Verwaltung vielmehr begrüßt. Allerdings ist auch hier die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend nachzuweisen und zu gewährleisten, da die Gemeinde Grünwald durch die Änderung des Bebauungsplanes B35 keine Überschreitung über 50% der zulässigen Grundflächenzahl (hier: 0,30) für tatsächlich versiegelte Flächen (hierzu zählt auch eine Tiefgarage, unabhängig von der Höhe der Erdüberdeckung) zulässt –. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.*

3. Ist die Ausbildung des Untergeschosses im dargestellten Umfang bis ans Baufenster genehmigungsfähig mit entsprechender Erdüberdeckung?

Antwort der Verwaltung:

*Auch hier ist die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend nachzuweisen und zu gewährleisten, da die Gemeinde Grünwald durch die Änderung des Bebauungsplanes B35 keine Überschreitung über 50% der zulässigen Grundflächenzahl (hier: 0,30) für tatsächlich versiegelte Flächen (hierzu zählt auch eine Unterbauung des Grundstücks, unabhängig von der Höhe der Erdüberdeckung) zulässt –. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.*

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

- Tektur zum Umbau/Modernisierung der Parkresidenz Helmine Held / Brandschutzkonzept auf dem Grundstück Fl.Nr. 131, Auf der Eierwiese 26;

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

---

- Neubau von 6 Reihenhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 331/6 an der Sudetenstraße 18;
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/44 an der Waldeckstraße 21;
- Sanierung und Umbau einer Doppelhaushälfte mit Einbau einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 754 an der Painbreitenstraße 6a;

---

**573. Antrag aus der Bürgerversammlung 09.11.2023 wegen Schottergärten;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, dass die bestehenden baurechtlichen Regelungen zur Gestaltung von Freiflächen ausreichen. In begründeten Einzelfällen – wo der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen im Verhältnis zur unbebauten, begrünten Gartengestaltung höher liegt – wird die Gemeinde das zuständige Landratsamt München auffordern, **bauaufsichtlich tätig zu werden**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**574. Antrag aus der Bürgerversammlung 09.11.2023 - Zweckentfremdungssatzung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt, keine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**575. Antrag aus der Bürgerversammlung 09.11.2023 wegen Aufpflasterungen Zeillerstraße;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt, keine Änderungen** an der Verkehrsführung und den vorhandenen Oberflächen (insbesondere Belagsarten) **vorzunehmen**.

Der Weg soll regelmäßig kontrolliert und die Fugen verfüllt werden.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**576. Ausbau der Forsthausstraße - Genehmigung der Planung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die vorgestellte Planung des Ingenieurbüro Färber zu geschätzten Kosten in Höhe von 2.484 Mio € **zu genehmigen**.

Das Ingenieurbüro Färber soll ferner prüfen, ob eine passende Markierung der Querung über die Forsthausstraße zur Erhöhung der Sicherheit aufgebracht werden kann und die geplante Gehwegführung entlang der Gabriel -von Seidl Straße in diesem Bereich den Verlauf der Markierung aufnehmen kann.

Auf der Haushaltsstelle 63000.9580 sind ausreichende Haushaltsmittel für 2024 verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**577. Bürgerhaus Grünwald - Klimaanlage;  
Erneuerung der Anlage - Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Sanierung der Klimaanlage im Bürgerhaus Grünwald mit geplanten Kosten von brutto 160.000 € **zu genehmigen**, zudem wird das Ing. Büro B&S TGA mit der Planung der Maßnahme (Honorarzone II unten, Umbauzuschlag 20% und 4 % Nebenkosten) **beauftragt**.

Auf der Haushaltsstelle 76000.9350 sind für das Jahr 2023 ausreichend Mittel eingestellt.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**578. Gemeindliches Wohnhaus Dr.-Max-Straße 17;  
Abbrucharbeiten VE 201 - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Abbrucharbeiten des Wohnhauses in der Dr. Max- Straße 17 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Kreppold aus Odelzhausen, mit einer Bruttoanagebotssumme von 69.103,32 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 88000.9431 sind für das Jahr 2024 ausreichend Mittel eingestellt.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**579. PBG-Antrag vom 24.07.2023: Installation von Freisport-Geräten mit einer Übungszone für Bodengymnastik und Kinderspielplatz auf der Rodungsinsel Wörnbrunn;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag der Fraktion Parteilose Bürger Grünwald e.V. vom 24.07.2023 bzgl. der Installation von Freisport-Geräten mit einer Übungszone für Bodengymnastik und Kinderspielplatz auf der Rodungsinsel Wörnbrunn sowie vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, von der Errichtung von zusätzlichen Flächen für Freisport-Geräte etc. **abzusehen**.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 2**

**580. Bekanntgabe von Dringlichkeitsentscheidungen, die der 1. Bürgermeister gemäß Art. 37 Abs. 3 GO anstelle des Bauausschusses getroffen hat;**

---

Nachdem die gemeindlichen Elektroladesäulen gefördert werden, sind für die einzelnen Gewerke Ausschreibungen notwendig.

Für die Elektroarbeiten haben wir 3 Angebote eingeholt, da die Kostenschätzung bei Brutto 100.00 € lag.

Der wirtschaftlichste Bieter war hierbei die Fa. Weilguni aus Geretsried mit Brutto 89.862,85 €.

Um die Arbeiten noch in 2023 zu ermöglichen, erfolgte eine Beauftragung durch den 1.Bürgermeister Herrn Neusiedl im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung.

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

---

**Beantwortung der Anfrage von GR- Mitglied Ritz aus der Bauausschusssitzung vom 09. Oktober 2023**

GR-Mitglied Ritz bittet in der Bauausschusssitzung vom 09. Oktober 2023 um Überprüfung ob die Grabungs- und Teerungsarbeiten vom Wasserwerk und der Erdwärme Grünwald besser miteinander abgestimmt werden könnten.



Die Verwaltung führt hierzu aus, dass nach Aussage der Fachstellen generell alle Baustellen des Wasserwerks und der Erdwärme Grünwald vorab koordiniert und abgestimmt werden. Leider kommt es bei den Energieversorgern immer wieder vor, dass angrenzende Grundstücke kurz danach einen Anschluss beantragen und somit erneut aufgegraben werden muss. Dies wurde vor allem in letzter Zeit verstärkt beobachtet, da die Zahl der Hausanschlüsse bei der EWG rasant angestiegen ist.

#### **Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied Kraus aus der Bauausschusssitzung vom 09. Oktober 2023**

GR Mitglied Kraus fragt in der Bauausschusssitzung vom 09. Oktober 2023 an, wie der anfallende Rangier- und Ausweichaufwand im laufenden Anliegerstraßenverkehr im Angebot eingepreist bzw. einkalkuliert wird, oder ob Mehrstunden abgerechnet werden.

Auf Rückfrage bei der Erdwärme Grünwald sind die Verzögerungen durch den Anliegerverkehr bekannt und werden auch berücksichtigt. In den Angebotspreisen bei Hausanschlüssen der Fa. Pfaffinger sind entsprechende Zeitpolster eingepreist worden um Fußgänger und Radfahrer sowie ein- und ausfahrende Autos zu berücksichtigen. Zudem können Stunden für Einweisungen bei engen Baustellen oder Rückwärtsfahrten abgerechnet werden. Dies führt insgesamt dazu, den Ablauf in den Baustellen sicherer zu machen.

#### **Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied Portenlänger aus der Bauausschusssitzung vom 06. November 2023**

GR-Mitglied Portenlänger berichtet in der Bauausschusssitzung vom 06. November 2023 von einem durch Baumsturz beschädigten Fußballtor am Bolzplatz in Wörnbrunn und bittet um Instandsetzung.

Die Verwaltung teilt mit, dass der Baum entsorgt wurde und das Fußballtor wurde kurzfristig wieder entsprechend instandgesetzt. Eine Nutzung ist jederzeit wieder möglich.

#### **Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied Ritz aus der Bauausschusssitzung vom 09. Oktober 2023**

GR-Mitglied Ritz berichtet in der Bauausschusssitzung vom 09. Oktober 2023 über ein unangemessenes und nötigendes Verhalten gegenüber Bürgern durch einen LKW-Fahrer der Fa. Nibler während der Straßenbauarbeiten in der Ludwig-Ganghofer-Straße. GR-Mitglied Ritz bat um Stellungnahme durch die Fa. Nibler.

Die Verwaltung hat den zuständigen Geschäftsbereichsleiter zu dem Sachverhalt kontaktiert. Dieser hat schriftlich zugesichert, den zuständigen Bauleiter und die Beschäftigten nochmals eindringlich auf ein angemessenes und professionelles Verhalten im Umgang mit Bürgern und Passanten hinzuweisen.

### **Anfrage GR-Mitglied Ritz**

GR-Mitglied Ritz bemängelt den verwahrlosten Zustand des Timberland-Parcours und bittet um Wiederherstellung des Geländes für den vorgesehenen Nutzungszweck. Da der Parkour sich auf dem Grundstück der Forstverwaltung des Freistaates Bayern befindet, wird das Anliegen an diese Stelle entsprechend weitergeleitet.

### **Anfrage GR-Mitglied Sedlmair**

GR-Mitglied Sedlmair berichtet über den letzten Baumumsturz aufgrund Schneebruch, auf die Straße auf Höhe Gasteig 5. Es ist zwar bekannt, dass die relevanten Bäume auf Privatgrund stehen, jedoch sollten die zuständigen Eigentümer darauf hingewiesen werden, die Standsicherheit der Bäume zu überprüfen, um zukünftige Gefahrenquellen zu begegnen. Es wird zugesichert, den Sachverhalt an das Ordnungsamt weiterzuleiten.

### **Anfrage GR-Mitglied Vorwerk**

GR-Mitglied Vorwerk berichtet über den Fitnessraum in der Helmi-Mühlbauer-Halle und bemängelt in diesem Zusammenhang den Zustand der Fitnessgeräte, die hier aufgestellt sind. Die Geräte sind teilweise sehr alt und nicht mehr vollständig funktionsfähig. Es wird angemerkt, dass der Fitnessraum vom TSV Grünwald ausgestattet und betrieben wird. Daher wird die Anfrage an den TSV Grünwald weitergeleitet.

### **Anfrage GR-Mitglied Schmidt**

GR-Mitglied Schmidt berichtet über eine schräg stehende Mauer in der Rainholzstraße, die augenscheinlich nicht mehr standsicher erscheint. Der Verwaltung ist dieser Sachverhalt bekannt, er wurde auch bauordnungsrechtlich von der Aufsichtsbehörde überprüft. Die Standsicherheit ist laut Feststellung des Landratsamtes nicht gefährdet. Der Eigentümer hat einen statischen Nachweis der Standsicherheit zugesichert.

**Ende der Sitzung: 21:13 Uhr**

Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer/in:

Anija Schlichenmaier  
VFW