

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 22. Januar 2024** um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

---

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

## VERWALTUNG:

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

## GÄSTE:

Architekt Stroh Tom

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

### 582. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung wird **angenommen**.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

### 583. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18. Dezember 2023;

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.12.2023 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

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

---

**Beschluss:**

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

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

Als Baumarten sind insgesamt 6 heimische bzw. geeignete klimaangepasste europäische Laubbaumarten 1. Ordnung vorzusehen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

---

**585. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl. Nr. 614/30 an der Forsthausstr. 14;**

---

**Beschluss:**

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

Eine Befreiung für die Errichtung der Zufahrt als Hammerstiel für 117 m<sup>2</sup> wird befürwortet.

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

Zum Schutz der Nachbarbäume Nr. 41 und 42 ist eine Wurzelbrücke vorzusehen. Die Baumarten sind zu bestimmen, die Wahl der Baumart kann frei erfolgen, da ausreichend geschützter Baumbestand erhalten wird.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 1**

**586. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von vier Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl. Nr. 634/5 und 634/16 an der Muffatstr. 1;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheidsantrag zum Neubau von vier Einfamilienhäusern **nicht herzustellen**.

Folgende Fragen werden im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid gestellt:

1. Ist die Realteilung der Flurstücke wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, planungsrechtlich zulässig?

*Antwort der Verwaltung:*

*Für die Realteilung ist in erster Linie die Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße (Bebauungsplan B35) maßgeblich. Diese ist hier mit 1.500 m<sup>2</sup> festgelegt und wird laut der vorgelegten Pläne auch entsprechend eingehalten. Darüber hinaus ist auch die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung nach erfolgter Teilung elementar.*

2. 4. Ist das Vorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, nach der Art der Nutzung (Wohnen) bauplanungsrechtlich zulässig?

*Antwort der Verwaltung:*

*Die Art der baulichen Nutzung ist für das gegenständliche Grundstück durch den § 34 BauGB geregelt. Die vorhandene Umgebungsbebauung ist hier maßgeblich für die entsprechende Einstufung. Bei der Muffatstraße / Heinz-Rühmann-Straße handelt es sich um ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Die geplante Bebauung mit vier Einfamilienhäusern und demnach Wohnnutzung fügt sich in die vorhandene Gebietsstruktur ein und ist demnach zulässig.*

3. Ist das Vorhaben wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, nach dem Maß der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig?

*Antwort der Verwaltung:*

*Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grund- und Geschossflächenzahl grundsätzlich eingehalten. Die Terrassen / Pools sind in der derzeit dargestellten Planung der Grundfläche der Hauptnutzung anzurechnen, woraus sich eine Überschreitung ergeben würde. Dies ist zu korrigieren. Einer Überschreitung der Grundflächenzahl wird nicht zugestimmt.*

*Der Nicht-Vollgeschossnachweis ist nicht nachvollziehbar dargestellt. Dieser muss sich zunächst auf das jeweilige Geschoss (DG) beziehen und erst dann ggf. auf das darunter liegende Geschoss. Die Dachgeschossnachweise sind entsprechend zu konkretisieren / vermaßen.*

Die Grundfläche mit den Nebenanlagen wird für das straßennahe Grundstück (Häuser 1+2+3) eingehalten. Für das rückwärtige Hammerstil-Grundstück wird eine Überschreitung von ca. 212 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese entsteht ausschließlich durch die (wasserdurchlässige) Zufahrt. Eine Befreiung hierfür kann (auch über die 70% hinaus) für eben diesen speziellen Grundstückszuschnitt ausnahmsweise erteilt werden.

4. Ist das Vorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, bauplanungsrechtlich zulässig?

*Antwort der Verwaltung:*

*„Die überbaubare Grundstücksfläche“ stellt einen Begriff aus der Baunutzungsverordnung dar, die sich auf „Bauräume“ bezieht. Für das gegenständliche Grundstück wird durch den Baulinienplan 65 B 11 eine straßenseitige Baugrenze (im Abstand von 5m zur Grundstücksgrenze) festgelegt. Inwieweit diese eingehalten wird, ist mangels Vermaßung der Pläne leider nicht prüfbar. Soweit die 5 m Abstand eingehalten werden, ist dies baurechtlich zulässig.*

5. Ist das Vorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, hinsichtlich der Bauweise bauplanungsrechtlich zulässig?

*Antwort der Verwaltung:*

*Die „Bauweise“ ist für dieses Grundstück mit „offener Bauweise“ festgelegt. Diese Vorgabe wird durch die Errichtung von Einzelhäusern mit genug Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden eingehalten. Das Vorhaben ist in Bezug auf die festgelegte Bauweise zulässig.*

6. Ist das Bauvorhaben, wie in den beiliegenden Plänen dargestellt, hinsichtlich der geplanten Zufahrtssituation bauplanungsrechtlich zulässig?

*Antwort der Verwaltung:*

*Durch die geplante Teilung des rückwärtigen Grundstücks entsteht ein sog. Hammerstil-Grundstück, wie diese gerade in Geiseltal sehr typisch sind. Die Zufahrten sind in der Planung für die Art der Bebauung jeweils flächenschonend vorgesehen worden. Insoweit wird die Zufahrtssituation als zulässig eingestuft.*

7. Ist das Bauvorhaben, wie in den beiliegenden Plänen und in dem Baumbestandsplan dargestellt, bei Erteilung einer Fällgenehmigung für die Bäume Nr. 1, 2, 40, 73, 74 / evtl. 3, 13, 53, 62, 69 baumschutzrechtlich zulässig? Wird die Erteilung einer solchen Fällgenehmigung im Baugenehmigungsverfahren in Aussicht gestellt?

*Antwort der Verwaltung:*

*Die Planung ist soweit sehr Ressourcenschonend vorgesehen. Es sollen insgesamt sechs Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Diese befinden sich zum Teil in den Bauräumen, zum Teil im Zufahrtsbereich. Die fachliche Stellungnahme des gemeindlichen Umweltamtes steht noch aus.*

Darüber hinaus wird für die Häuser lediglich jeweils ein Stellplatz vorgesehen, obwohl die Wohnfläche jeweils über 120 m<sup>2</sup> liegt und somit mind. Zwei Stellplätze erforderlich wären.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

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

---

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

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

---

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

**589. Gemeindliches Wohnhaus Am Wildwechsel 11 - Energetische Sanierung - Genehmigung;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **empfiehlt dem Gemeinderat** die vom Architekturbüro Stroh vorgestellte Planung zur Energetische Sanierung des gemeindlichen Wohnhauses Am Wildwechsel 11 und die zugehörige Kostenschätzung in Höhe von 606.000 € Brutto (incl. Photovoltaik) **zu genehmigen**. Zudem soll die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme beauftragt werden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den Bauausschuss mit den Auftragsvergaben zu bevollmächtigen.

Die erforderlichen Mittel sind auf der Haushaltsstelle 88000.9401 im Haushalt eingestellt und vorhanden.

**Abstimmungsergebnis: 10 : 2**

**590. Haus der Begegnung, Tobrukstr. 2, Haus A - VE 406 HA Photovoltaikarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Errichtung der PV-Anlage am Haus A, Tobrukstr. 2 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. EAG D-I-E Elektro AG aus 85653 Aying mit einer Bruttoangebotssumme von 98.056,96 € **zu beauftragen**.

Ausreichende Mittel sind auf der Haushaltsstelle 81010.9402 eingeplant und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**591. Haus der Begegnung, Tobrukstr. 2, Haus B - VE 407 HB Photovoltaikarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Errichtung der PV-Anlage am Haus B, Tobrukstr. 2 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. EAG D-I-E Elektro AG aus 85653 Aying mit einer Bruttoangebotssumme von 144.101,65 € **zu beauftragen**.

Ausreichende Mittel sind auf der Haushaltsstelle 81010.9402 eingeplant und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

**592. Haus der Begegnung, Johann-Einhauser-Str. 2, Haus C - VE 405 HC  
Photovoltaikarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Errichtung der PV-Anlage am Haus C, Johann-Einhauser-Str. 2 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. EAG D-I-E Elektro AG aus 85653 Aying mit einer Bruttoangebotssumme von 83.926,77 € **zu beauftragen**.

Ausreichende Mittel sind auf der Haushaltsstelle 81010.9402 eingeplant und verfügbar.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

---

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

---

**Beantwortung der Anfrage von GR-Mitglied Sedlmair aus der Bauausschusssitzung vom 18. Dezember 2023**

GR-Mitglied Sedlmair bittet darum, dass die Privateigentümer entlang des Gaststeigs darauf hingewiesen werden, die Standsicherheit ihrer Bäume zu prüfen, um zukünftige Gefahrenquellen zu begegnen. Es wird zugesichert den Sachverhalt weiterzuleiten. Die Anfrage wird durch das Umweltamt beantwortet.

Das Umweltamt ist seit längerem mit den Eigentümern der Anliegergrundstücke am Gasteig in Kontakt. Die Problematik der Verkehrssicherung der Bäume am Hang sind ihnen bekannt.

Ein Eigentümer, hangabwärts rechte Seite, hatte schon Anfang Dezember eine Firma mit der Fällung seiner Eschen beauftragt. Die Eschen sind durch das Eschentriebsterben geschädigt bzw. bereits abgestorben. Die komplizierte und aufwändige Fällung aufgrund der großen Anzahl an zu fällenden Bäumen und der Hangproblematik soll Ende Januar/ Anfang Februar durchgeführt werden. Im Hanggrundstück links, das zur Knackenua gehört, liegt eine große, durch den

Schneebruch entwurzelte Buche. Die Hausverwaltung weiß hierüber ebenfalls Bescheid und hat eine Firma beauftragt, den Baum baldmöglichst zu entfernen. Die Eigentümer lassen die Bäume am Hang regelmäßig prüfen. Die langanhaltenden Stürme und der massive Schneebruch haben leider gerade am Hangbereich beim Gasteig, wie auch in zahlreichen anderen Wäldern, zu außerordentlichen Baumschäden geführt.

Die anstehenden Fällungen werden über die Homepage und das kommunale Bekanntmachungsblatt bekannt gegeben. Geplant ist die jeweils kurzfristige Sperrung des Gasteigs mit Streckenposten vor Ort.

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

GR-Mitglied Schmidt fragt an, ob ein Wasserschaden die Ursache für die Arbeiten am Turnhallendach des Gymnasiums ist. Die Verwaltung führt aus, dass durch den Schneedruck der letzten Schneefälle, Tauwasser durch die Abdichtung gelaufen sei und einen Wasserschaden verursacht hat. Die aktuell vorgenommenen Arbeiten dienen der Reparatur und Instandsetzung der verursachten Schäden.

---

**Ende der Sitzung: 19:58 Uhr**

---

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer/in:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Stefan Rothörl  
Bauamtsleiter