

NIEDERSCHRIFT

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

ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan	(i.V. Weidenbach Stephan)
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi	
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut	
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne	
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	(ab 19:08 Uhr TOP 4)
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	

NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver

VERWALTUNG:

VFW	Beierbeck Stefanie
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
VFW	Schlichenmaier Anija

GÄSTE:

Aqua Consulting	&	Krebs Tino
Maintenance		
Ingenieurbüro		Mügge Thomas

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

594. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die Tagesordnung wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

595. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22. Januar 2024;

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.01.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

596. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool auf dem Grundstück Fl. Nr. 773/1 an der Almrauschstraße 7;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der festgesetzten Dachform (Flachdach anstelle Walmdach) wird aufgrund der vorhandenen Bezugsfälle in der näheren Umgebungsbebauung befürwortet.

Der Errichtung einer nach § 8 Ortsgestaltungssatzung ausnahmsweise zulässigen Abgrabung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

597. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Musikzimmers einer bestehenden Doppelhaushälfte in ein Therapiezimmer auf dem Grundstück Fl. Nr. 516/15 an der Karl-Valentin-Straße 16;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Musikzimmers in ein Therapiezimmer mit Herstellung eines Stellplatzes **herzustellen**.

Eine Abweichung von § 7 Abs. 1 Ortsgestaltungssatzung wird für diesen Einzelfall befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

598. Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit 4-fach-Garage und Pool auf dem Grundstück Fl. Nr. 634/3 an der Muffatstraße 5;

Beschluss:

GR-Mitglied Kraus ist aufgrund seiner Eigenschaft als Beauftragter Planer von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 GO ausgeschlossen.

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

Die in der Planung dargestellten Rückbauflächen sind zu kennzeichnen. Der Aufsichtsbehörde obliegt die Überwachung der Maßnahme.

Eine Befreiung von der Grundfläche mit den Nebenanlagen für die Zufahrt in Form eines Hammerstiels zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücks mit ca. 147 m² wird befürwortet.

Der Fällung von Baum Nr. 10 wird nicht zugestimmt. Gemäß der Anmerkung im Gutachten muss eine Kronenreduktion um ca. 15% erfolgen. Falls begründete Zweifel an der Standsicherheit des Baumes bestehen, sollte ein Zugversuch durchgeführt werden.

Für den bereits gefällten Baum Nr. 12 sind zwei Ersatzpflanzungen 1.Ordnung mit StU 30 – 35 cm zu pflanzen. Die Standorte und Stammumfänge sind einzutragen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

599. Tekturantrag zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool auf dem Grundstück Fl. Nr. 633/8 an der Gabriel-von-Seidl-Straße 55;

Beschluss:

GR-Mitglied Kraus ist als beauftragter Planer von der Beratung und Beschlussfassung aufgrund Art. 40 GO ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag zum Neubau einer Villa mit Garage und Pool **abzulehnen**.

Zugestimmt wird grundsätzlich nur folgenden Punkten aus der Tekturbeschreibung:

- neue Baumfällungen enthalten
- Veränderte Neupflanzungen Art und Position
- Pool ist kleiner, Terrasse bei Pool größer
- Versiegelte Fläche hinter Garage eingetragen + Geräteschuppen
- Wurzelbrücke ist entfallen
- Anforderungen von Frau Dingel eingearbeitet (siehe Mail)
- Errichtung Trafostation

Der Ausführung der Einfriedung (südlicher Teil / Sockel mit Zaunelementen) wird nicht zugestimmt. Diese ist mit einem geringeren Sockel zu versehen.

Der Ausführung der Einfriedung in Form einer Mauer wird nur insoweit zugestimmt, als dass die Höhe der Mauer / des Sockels tatsächlich für die Stütze des Geländes entlang des Gehwegs statisch erforderlich ist. Die Mauer ist somit in Teilbereichen in ihrer Höhe zu reduzieren.

Einer Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird nicht zugestimmt.

Das Landratsamt München wird um entsprechende bauaufsichtliche Überwachung und Maßnahmen zur Herstellung eines rechtmäßigen Zustandes vor Ort gebeten.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

600. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Zweifamilienhauses mit einer Tierarztpraxis und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 213/7 an der Alpspitzstraße 1;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid **herzustellen**.

Die Beantwortung der Fragen ist Bestandteil dieses Beschlusses:

1. Ist eine Befreiung von der Regelung der Dachneigung von 28° (geplant: 30 °) 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 Alpspitzstraße 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 zu befürworten.

2. Ist eine Dachneigung von 30° gemäß den Bauzeichnungen möglich?

*Antwort der Verwaltung:
Siehe Antwort zu Frage 1.*

3. Ist die Errichtung eines Quergiebel zulässig?

Antwort der Verwaltung:

Die Errichtung eines Quergiebels ist grundsätzlich zulässig, soweit hierdurch im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entsteht und die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung eingehalten werden.

4. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung (Vollgeschosse, Grundfläche und Höhenentwicklung) zulässig?

Antwort der Verwaltung:

Die vorgelegten Unterlagen sind hinsichtlich der umfänglichen Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung unvollständig. Die maximal zulässige Grundfläche wird lt. den vorgelegten Unterlagen eingehalten. Fraglich ist, inwieweit die Nutzung der Unterbauung als Tiermedizinische Praxis hinsichtlich arbeits- und aufenthaltsrechtlicher Vorgaben realistisch möglich ist. Dies ist aber kein Inhalt des Antrages auf Vorbescheid.

Ein Nachweis darüber, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, liegt leider nicht vor. Davon ausgehend, dass dieser Nachweis erbracht wird, stimmt die Anzahl der Vollgeschosse mit den Vorgaben des Bebauungsplanes (zwei Vollgeschosse zwingend) überein.

Die Höhenentwicklung ergibt sich aus der Geschossigkeit und der Ortsgestaltungssatzung. Die Festsetzungen hierzu werden lt. Unterlagen eingehalten.

5. Ist die geplante Firstrichtung des geplanten Gebäudes planungsrechtlich zulässig?

Antwort der Verwaltung:

Die geplante Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung entspricht den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. B 18 und ist somit zulässig.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

601. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

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

- Tekturantrag zum Freiflächengestaltungsplan - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 627/11 am Bavariafilmplatz 6;

602. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

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

- Bauantrag zur Energetischen Sanierung eines Wohnhauses und Anheben des bestehenden Dachstuhls auf dem Grundstück Fl. Nr. 737 an der Perlacher Straße 22a;
- Antrag auf Nutzungsänderung von Speicherraum zum Wohnraum bei zwei bestehenden Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 291; 291/4; 291/5 an der Lacherspitzstraße 1-2;
- Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 382/10 an der Bergheimstraße 4;

603. Musikschule Grünwald - Nachrüstung einer Wasseraufbereitung für den August-Everding-Saal - Genehmigung;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die Nachrüstung einer Vollentsalzung für den August-Everding-Saal mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 100.000,00 € im Jahr 2024 **umzusetzen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind im Haushalt 2024 eingeplant.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

604. Grünwalder Freizeitpark - Sanierung Schwimmbad - Vorstellung der aktuellen Maßnahmen und Kosten - Genehmigung;

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und des IB Mügge und **empfiehlt dem Gemeinderat** für die Sanierung des Schwimmbades im GFZP, die Kostenberechnung vom 02.02.2024 in Höhe von 6.125.984,54 € Brutto **zu genehmigen**.

Die erforderlichen Mittel für das Jahr 2024 sind im Haushalt auf der neu gebildeten Haushaltsstelle 56010.9401 eingeplant, für die Folgejahre sind noch entsprechende Haushaltsmittel vorzusehen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

605. Kindergarten Wörnbrunn - Klimatisierung des Schlaf- und Technikraumes - Kälteanlagen - Vergabe;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Kälteanlagen im Kindergarten Wörnbrunn, den wirtschaftlichsten Bieter die Firma LUKA aus 81477 München mit einer Bruttoangebotssumme von 63.652,17 € **zu beauftragen**.

Entsprechende Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 46401.9400 in den Haushalt 2024 eingeplant.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

606. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Anfrage GR-Mitglied G. Sedlmair

GR-Mitglied G. Sedlmair fragt an, ob es möglich wäre, eine konkrete Information bezüglich Ablauf / Nutzungs-Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Schwimmbadsanierung im Grünwalder Freizeitpark zu veröffentlichen.

1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine Prüfung zu.

Anfrage GR-Mitglied Ritz

GR-Mitglied Ritz bemängelt, dass bei dem Bauvorhaben Abbruch/Neubau Forsthaus Wörnbrunn die tätigen Firmen und Handwerker unmittelbar auf den für PKW gesperrten Forstwegen fahren und parken.

Die Bauverwaltung sichert die Weitergabe an den Bauherrn zu, mit der Bitte künftig den öffentlichen Parkplatz Wörnbrunn für die Fahrzeuge zu nutzen.

Ende der Sitzung: 19:54 Uhr

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer/in:

Jan Neusiedl
1. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier
VFW