

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche Sitzung des Bauausschusses** am **Montag, den 14. Oktober 2024** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

---

## ANWESEND:

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

## NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina

## VERWALTUNG:

VFW	Beierbeck Stefanie
VFW	Jung Antje
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
Geschäftsführer GFZP	Verleger Jörn-Torsten

## 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

### 712. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

## Beschluss:

Die Tagesordnung wird aufgrund der Geschäftslage um die folgenden Tagesordnungspunkte ergänzt:

TOP 722 Grünwalder Freizeitpark GmbH – Sanierung Eislaufplatz – Vergabe der Planungsleistungen;

TOP 723 Grünwalder Freizeitpark GmbH – Erneuerung einer Aufzugsanlage im Gastrobereich – Vergabe;

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**713. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. September 2024;**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.09.2024 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**714. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen - Haus 1 - auf dem Grundstück Fl. Nr. 552/5 an der Ricarda-Huch-Str. 2;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool – Haus 1 - **herzustellen.**

Die Befreiung für das festgesetzte Gebäudeschema und die Dachform des Baulinienplanes BL 55/54 wird befürwortet.

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

Die Überschreitung der Wandhöhe mit den geplanten Giebeln wird befürwortet.

Einer Aufschüttung oder Abgrabung des natürlichen Geländes wird nicht zugestimmt. Die Planung ist auf Grundlage der Höhenkoten im Bestand anzupassen und zu korrigieren.

Die Baumschutzzäune und Wurzelschutzmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen. Die Schutzmaßnahmen müssen vor Beginn der Abriss- und Baumaßnahmen erfolgen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**715. Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen - Haus 2 - auf dem Grundstück Fl. Nr. 552/5 an der Ricarda-Huch-Str. 2;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Pool – Haus 2 - **herzustellen**.

Die Befreiung für das festgesetzte Gebäudeschema und die Dachform des Baulinienplanes BL 55/54 wird befürwortet.

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

Einer Aufschüttung oder Abgrabung des natürlichen Geländes wird nicht zugestimmt. Die Planung ist auf Grundlage der Höhenkoten im Bestand anzupassen und zu korrigieren.

Die Überschreitung der Wandhöhe mit den geplanten Giebeln wird befürwortet.

Die Baumschutzzäune und Wurzelschutzmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan zu ergänzen. Die Schutzmaßnahmen müssen vor Beginn der Abriss- und Baumaßnahmen erfolgen. Der geplanten Natursteinmauer im Bereich der Baumgruppe 1 bis 5 wird aufgrund des zu geringen Abstandes zur Baumgruppe nicht zugestimmt. Der Zweck der Mauer ist nicht ersichtlich und zu erläutern.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**716. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool und Pavillon auf dem Grundstück Fl. Nr. 293/60 am Spitzingweg 4;**

---

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Gartenhaus, Pool und Pavillon entsprechend den Antworten auf die Frage im Vorbescheid zuzustimmen bzw. abzulehnen. Die Antworten sind Inhalt des Beschlusses.

**Frage 1:** Sind der Abbruch eines Wohngebäudes und der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Pool, Gartenhaus und Pavillon wie in den beiliegenden Plänen dargestellt in Bezug auf nachfolgende Punkte bauplanungsrechtlich zulässig?

**a. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist ein WR (reines Wohngebiet) festgesetzt. Das Einfamilienhaus (Grundrisse mit Raumbezeichnungen sind den Unterlagen nicht beigelegt) dient augenscheinlich dem Wohnen. Eine Wohnnutzung ist auf dem Grundstück zulässig. Der Ausnahmetatbestand nach § 13 BauNVO für sog. freie Berufe gilt ergänzend.

**b. Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan B35 setzt auf dem Grundstück eine GFZ von 0,26 und eine GRZ von 0,20 fest. Die Berechnung wurde vom Planungsbüro erstellt. Die Grund- und Geschossfläche mit der Hauptnutzung wird eingehalten. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Die Grundfläche mit

den Nebenanlagen wird um wenige m<sup>2</sup> überschritten. Die Genehmigungsplanung ist zu korrigieren, so dass die Grundfläche mit den Nebenanlagen die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit einhält.

c. überbaubare Grundstücksfläche

Das Vorhaben liegt im Planbereich des Bebauungsplanes B35. Weitere Bebauungspläne sind hier nicht anzuwenden. Demzufolge sind keine Bauräume und Baugrenzen gesondert festgesetzt. Die 5 m Baugrenze des B35, die sog. Vorgartenlinie wird eingehalten, das Gebäude wird laut Planung mit ca. 12 m Abstand zur Straße geplant. Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

d. auf die Bauweise

Der Bebauungsplan B35 setzt offene eine Bauweise fest. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand, d.h. einen Abstand von mind. 3 m des Gebäudes zur seitlichen Grundstücksgrenze, gekennzeichnet. Mit dem Gartenhaus (12 m<sup>2</sup>) an der westlichen Grundstücksgrenze entsteht in der Straßenansicht eine geschlossene Bauweise. Die bauliche Anlage ist an einer anderen Stelle zu planen um die offene Bauweise zu wahren. Eine Befreiung wurde nicht beantragt. Hinsichtlich der Bauweise ist die Planung nicht zulässig.

e. auf die Wand- und Firsthöhe

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Daher muss sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Das Bauvorhaben wird laut Schnitt mit einer Wandhöhe von 6,60 m und einer Firsthöhe von 9,83 m geplant. Dies entspricht der Bestandsbebauung. Im Geviert sind die geplanten Wandhöhen und Firsthöhen vorhanden, womit sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

f. in Bezug auf die Dachform und Dachneigung

Das Gebäude wird mit einem Mansardenwalmdach DN 49,9°/15° geplant. Die Dachform und Dachneigung ist kein Einfügungsmerkmal nach § 34 BauGB. Die gewählte Dachform und Dachneigung sind zulässig.

g. in Bezug auf den Lichtgraben

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Grünwald regelt die Ausnahmetatbestände für eine Abgrabung abschließend. Die Tiefe darf 3 m nicht überschreiten, die Länge darf 1/3 der Wandlänge max. 4 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge wird mit 13,99 m in der Planung angegeben, die max. zulässigen Außenmaße der Abgrabung betragen somit 4 auf 3 m. Die sonstigen Abstände sind eingehalten. Die geplante Abgrabung/Lichtgraben ist in der geplanten Form zulässig.

**Frage 2:** Wäre es für die Gemeinde, wie bereits besprochen, vorstellbar, dass Fam. Schoppe die derzeit geteerte gemeindliche Zufahrt (im Plan hellblau dargestellt) auf eigene Kosten mit Pflasternatursteinen versehen lässt und angrenzend an deren Ostkante Pflanzgefäße aufstellen lässt, wobei sich Familie Schoppe grundbuchrechtlich verpflichten würde, künftige Instandsetzungen dieser Fläche zu bezahlen?

Im Spitzingweg und auch im Stöckelkreuzweg bildet die Ortsstraße Einbuchtungen aus. Diese werden von den jeweils anliegenden Grundstückseigentümern als Zufahrtsfläche zu den Garagen genutzt. Die Flächen sind wie auch die Straße geteert. Die Situation, dass private Grundstücke über gemeindeeigenen Grund erreicht werden, kommt im Gemeindegebiet vielfach vor. Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Eigentümer mit dieser Konstellation sowie zur Unfall- und Gefahrenvermeidung (Pflanztröge) und auch aus Haftungsgründen wird die angefragte Gestattung zur Veränderung des Straßenbelages und der Zufahrtsführung kritisch gesehen und es ist zu empfehlen diesem nicht zuzustimmen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**717. Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes B 19 und B 35 für die Überschreitung der Baugrenze mit einem Gerätehaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 184/49 an der Kreuzeckstr. 8;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes B19 und B35 für die geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit einer Ecke des Gerätehauses **zuzustimmen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

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

---

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

- Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool auf dem Grundstück Fl. Nr. 773/1 an der Almrauschstraße 7;

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

---

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

- Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 448/46 an der Perlacher Straße 34;

**720. Kinderhaus Max & Kindergarten Moritz; VE 01 Sonnenschutzarbeiten - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** für die Sonnenschutzarbeiten am Kindergarten Max & Moritz den wirtschaftlichsten Bieter die Firma SBWS aus 82069 Hohenschäftlarn mit einer Bruttoangebotssumme von 52.191,02 € **zu beauftragen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

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

---

Anfragen wurden keine gestellt. Beantwortungen lagen keine vor.

**722. Grünwalder Freizeitpark GmbH - Sanierung Eislaufplatz - Vergabe der Planungsleistungen;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, die Fa. RAUMKUNST ZT GmbH aus Wien auf Grundlage des Angebots vom 31.03.2024 mit den LPh 1-3 sowie 5-9 stufenweise gemäß den im Angebot genannten Einzelkosten als Fixpreis mit der Eislaufplatzsanierung zu Gesamtkosten in Höhe von 111.197,12 € (brutto) zzgl. 2% Nebenkosten **zu beauftragen**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**723. Grünwalder Freizeitpark GmbH - Erneuerung einer Aufzugsanlage im Gastrobereich - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss **beschließt**, die Kompletterneuerung des Aufzuges im Hauptgebäude (Pachtbereich) an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. TK Aufzüge GmbH aus Feldkirchen zu einem Angebotspreis von 84.516,18 € (brutto) **zu vergeben**.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**Ende der Sitzung: 19:32 Uhr**

---

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführerin:

Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister

Rothörl Stefan  
Bauamtsleiter