

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 16. Januar 2017** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

| | | |
|----------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1. Bürgermeister | Neusiedl Jan | (i. V. Weidenbach Stephan) |
| Gemeinderatsmitglied | Kneidl Uschi | |
| Gemeinderatsmitglied | Kraus Helmut | |
| Gemeinderatsmitglied | Lindbüchl Thomas | |
| Gemeinderatsmitglied | Loos Sindy Katharina | |
| Gemeinderatsmitglied | Reinhart-Maier Ingrid | |
| Gemeinderatsmitglied | Ritz Michael | |
| Gemeinderatsmitglied | Sedlmair Gerhard | |
| Gemeinderatsmitglied | Dr. Victor-Becker Katja | (i. V. Splettstößer Reinhard) |
| Gemeinderatsmitglied | Wassermann Edith | |

NICHT ANWESEND:

| | |
|----------------------|-----------------------|
| 2. Bürgermeister | Weidenbach Stephan |
| Gemeinderatsmitglied | Splettstößer Reinhard |
| Gemeinderatsmitglied | Steininger Alexander |

VERWALTUNG:

| | |
|----------------|----------------------|
| Dipl.Ing. (FH) | Kleißinger Peter |
| VFW | Schlichenmaier Anija |

GÄSTE:

| | |
|--------------|---------------------|
| Rechtsanwalt | Neumeier Hans Georg |
|--------------|---------------------|

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Bauausschusses beträgt 11; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Bauausschusses und der Vorsitzende erschienen. Das Gremium ist beschlussfähig.

ÖFFENTLICHE PUNKTE

561. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Der TOP Neubau Gymnasium Bauteil 4, VE 502 – Außenanlagen Vorab-Vergabe wird abgesetzt, da die Vergabe aufgrund eines Wertes von 9.460,50 € bereits durch die Verwaltung erfolgt ist.

Die Tagesordnung wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

562. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19. Dezember 2016;

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.12.2016 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

563. Antrag auf Vorbescheid Augusta Eberl-Seldt zum Neubau von drei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 580/49 an der Dr.-Max-Str. 57;

Beschluss:

Folgende Fragen werden im Rahmen des Vorbescheids gestellt:

1. Ist die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern, mit 10,30 m x 10,30 m, EG und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss!), vier Garagen und zwei Stellplätzen wie in der Planung dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?

Antwort: Nach Überprüfung der vorgelegten Unterlagen ist bauplanungsrechtlich festzustellen, dass das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche mit den Nebenanlagen Überschreitungen benötigt werden, die um ca. 100 m² über das von der Gemeinde maximal zuzulassende Maß hinaus gehen. Die Planung ist hier insoweit abzuändern. Einer Befreiung von der Grundfläche mit den Nebenanlagen wird bis maximal 561 m² (GR I+II summiert) zugestimmt.

Der rechtsverbindliche Baulinienplan legt eine Baugrenze von 10 m, parallel zur Straßenbegrenzungslinie laufend, fest. In der Vergangenheit wurden hier auf den beiden südlich angrenzenden Grundstücken bereits Befreiungen von der Einhaltung der Baugrenze um ca. 2m erteilt. Für die vorliegende Planung wird ein Abstand von 8 m beantragt. Nach Ansicht der Verwaltung kann einer Befreiung hier zugestimmt werden.

Die Bebauung fügt sich ansonsten bauplanungsrechtlich auch nach § 34 Baugesetzbuch in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

2. Ist die Positionierung des nordöstlichen Hauses mit 8 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (analog der südlichen Bebauung Fl. Nr. 580/50 und Fl. Nr. 580/51) bauplanungsrechtlich zulässig?

Antwort: Siehe Beantwortung zu Frage 1. Von Seiten der Verwaltung könnte einer Befreiung hier aufgrund der Bezugsfälle und dem dann immer noch ausreichenden Abstand zur Straße zugestimmt werden.

3. Ist die Positionierung der Doppelgarage (G3 und G 4) mit 5 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (analog der südlichen Bebauung Fl. Nr. 580/50) bauplanungsrechtlich zulässig?

Antwort: Mit der heute gültigen Rechtslage sind Nebenanlagen allgemein grundsätzlich auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Rein formal rechtlich ist aber die Erteilung einer Befreiung dennoch erforderlich und sollte als solches auch befürwortet werden.

4. Sind die Baumfällungen, wie im Baumbestandsplan und Fällantrag dargestellt möglich?

Antwort: Die Stellungnahme des Umweltamtes beinhaltet, die Erhaltung der Buche Nr. 2 (StU 3,65 m) unter der Maßgabe, dass baumpflegerische Maßnahmen in Form Kronenkürzung und Einbau Kronensicherungssystem zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Die Buche Nr. 3 wird aufgrund starken Phytophthora-Befalls zur Fällung freigegeben. Buche Nr. 4 ist vital und erhaltenswert, aufgrund Lage direkt im Bauraum aber auch zur Fällung freigegeben.

Buche Nr. 6, durch die Baumaßnahme stark betroffen ist durch entsprechende Auflagen durch das Landratsamt München zu erhalten. Unbedingt notwendig ist bereits in der Abrissphase der Schutz der gegenüber Wurzelverdichtung empfindlich reagierenden Buchen durch Wurzelbrücken. Beides gilt insbesondere auch für die Nachbarbuchen (insbesondere Nr. 9).

Grundsätzlich ist zur vorgelegten Planung noch anzumerken, dass die skizzierten Dachbelichtungselemente nach Ansicht der Verwaltung nicht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung entsprechen. In einem ggf. nachfolgenden Bauantrag sind diese entsprechend der rechtsgültigen Ortsgestaltungssatzung zu planen und auszuführen.

Der Bauausschuss **beschließt, das gemeindliche Einvernehmen** zum Vorbescheidsantrag zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit Garagen **unter der Maßgabe herzustellen**, dass die Grundfläche Haupt- und Nebennutzung maximal 561m² (in Summe) beträgt.

Einer Befreiung von der Einhaltung der Baugrenze (8m Abstand statt 10m) wird zugestimmt.

Einer Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze mit den Garagen wird zugestimmt.

Die Beantwortung der im Rahmen des Vorbescheids gestellten Fragen (insbesondere die Stellungnahme zum Baumschutz) ist Inhalt dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

564. Antrag Eva Maria Greil zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schwimmbad auf dem Grundstück Fl. Nr. 410/1 an der Almrauschstr. 18;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Schwimmbad **herzustellen**.

Einer Befreiung wegen Überschreitung der Grundfläche mit dem Hauptgebäude wird nicht zugestimmt.

Einer Befreiung wegen Überschreitung der Wandhöhe vom ca. 0,20 m wird ausnahmsweise zugestimmt.

Eine Befreiung wegen Überschreitung des Bauraumes wird befürwortet.

Eine Abweichung wegen Errichtung einer Abgrabung auf der Gebäudeostseite wird ausnahmsweise befürwortet.

Die zur Fällung beantragte Birke ist zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

565. Antrag auf Vorbescheid - Immo Projekt-Solution GmbH zum Neubau von zwei Bürogebäuden mit 19 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 616/7 an der Südlichen Münchner Straße;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** unter den nachfolgenden Inhalten **das Einvernehmen zu erteilen:**

Frage zum Antrag auf Vorbescheid:

Ist die Erstellung von 19 Stellplätzen mit einer Überschreitung der Grundfläche von 70% baurechtlich zulässig?

Die Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung (hier die Grundflächenzahl) hat ergeben, dass unter Bezugnahme der angenommenen Grundstücksteilfläche von 3.156m² und dem geltenden Grundflächenzahlindex von 0,12 in der vorliegenden Planung von 19 wasserdurchlässigen Stellplätzen eine Befreiung wegen Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (um ca. 76m²) erforderlich ist. Der Bauausschuss stimmt der Überschreitung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen zu.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

566. Antrag Dr. Baumann Wohnbau GmbH auf Fällung von Bäumen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 293/22 und 293/67 an der Sudelfeldstraße 3 u. 5;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, der beantragten Fällung der geschützten Bäume (Nr. 6 Birke, StU 1,20m, Nr. 10 Birke StU 1,60m, Nr. 11 Birke StU 1,50m, Nr. 14 Birke StU 1,50m Nr. 18 Birke StU 1,60m und Nr. 19 Birke StU 1,80m) **zuzustimmen**.

Die Bäume Nrn. 1 – 5 sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauzeit in geeigneter Weise zu schützen – näheres regelt hier künftig die Baugenehmigung.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

567. Bauantrag Anton Gotz zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 270/09 und 270/10 an der Bodenschneidstraße 7;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, beim Landratsamt München **zu beantragen**, die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens von Herrn Gotz für einen Zeitraum von zwölf Monaten auszusetzen, weil zu befürchten ist, dass die Durchführung des Bebauungsplans B 48, für den ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen und eingeleitet ist, durch das Vorhaben von Herrn Gotz unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde (§ 15 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Die Verwaltung wird beauftragt, den entsprechenden Antrag beim Landratsamt München rechtzeitig vor Ablauf der 2-Monats-Frist des § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB einzureichen.

GR-Mitglied Ritz fordert eine namentliche Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: 6 : 4

Für den Beschlussvorschlag haben gestimmt: Neusiedl, Sedlmair G., Kneidl, Loos, Victor-Becker, Lindbüchl;

Gegen den Beschlussvorschlag haben gestimmt: Reinhardt-Maier, Kraus, Ritz, Wassermann;

568. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

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

- Anzeige Bavaria Film GmbH für die Aufstellung von sechs Modulbauelementen auf dem Grundstück Fl. Nr. 623 am Bavariafilmplatz 7;
- Anzeige Bavaria Film GmbH für die Aufstellung von drei Modulbauelementen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 623 und 623/53 am Bavariafilmplatz 7;
- Antrag Bavaria Film GmbH auf Nutzungsänderung Produktionshalle für Film und TV in eine Versammlungsstätte auf dem Grundstück Fl. Nr. 623 am Bavariafilmplatz 7;
- Antrag Gemeinde Grünwald auf Umnutzung der Volkshochschule auf den Grundstücken Fl. Nrn. 487/3 und 488/2 an der Südlichen Münchner Str. 12;
- Antrag Angelika Michalik auf Nutzungsänderung der Doppelgarage in ein Atelier auf dem Grundstück Fl. Nr. 595 an der Forsthausstr. 10;
- Tekturantrag Samir und Nadine Ayoub zum Neubau Einfamilienhaus und Doppelhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 588/33 an der Ebertstr. 2;

- Tekturantrag Benoit Krummenacker und Chen Rushan zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern (Haus 1) auf dem Grundstück Fl. Nr. 385/6 an der Fritz-Kneidl-Str. 2;
- Antrag Helga Grundner-Hohenester – Austauschpläne – Anbau einer Überdachung eines Swimmingpools auf dem Grundstück Fl. Nr. 613/9 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 56c;

569. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

570. Erweiterung Gymnasium Grünwald - Bauteil 4; Vergabe Rohbauarbeiten;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Pfeiffer aus 83026 Rosenheim mit einer Bruttoangebotssumme von 2.803.882,24 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

571. Neubau Gymnasium Bauteil 4 in Grünwald; VE 401 Sanitär vorab - Vergabe;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. B+M Heizung-Sanitär-Bau GmbH aus Naunhof mit einer Bruttoangebotssumme von 608.049,77 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

**572. Neubau Gymnasium Bauteil 4 in Grünwald;
VE 502 Außenanlagen vorab - Vergabe;**

Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

**573. Neubau Gymnasium Bauteil 4 in Grünwald;
VE 702 Baubewachung - Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa ARGUS Sicherheitsservice aus 09123 Chemnitz mit einer Bruttoangebotssumme von 119.847,88 € **zu beauftragen**.

Auf den Haushaltsstellen 23010.9400 und 23010.9500 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

574. Ersatzbeschaffung (Altgerät: M-H1489) einer Kompaktkehrmaschine für den Bauhof;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, die Beschaffung einer Kompaktkehrmaschine an den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Bucher Municipal GmbH 30453 Hannover laut Angebot vom 06.10.2016, mit einer Gesamtbruttoangebotssumme von 117.542,00 € **zu vergeben**.

Auf der Haushaltsstelle 67500.9350 (Vermögenserwerb Straßenreinigung) sind für das Haushaltsjahr 2016 ausreichend Haushaltsmittel angemeldet und noch verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

575. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Ritz;

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Ritz bezüglich Sachstand der Lagerplätze Geothermie an der Kreisstraße M11 und an der Rodungsinsel Wörnbrunn. Die

Lagerplätze werden noch bis Ende 2017 benötigt, da auf dem Lagerplatz am Lil-Dagover-Ring aufgrund der Geräuschempfindlichkeit der Filmaufnahmen am Bavaria Filmgelände kein Schüttgut / Kies gelagert werden darf. Der Parkplatz in Wörnbrunn wird von den Firmen aber jeweils so genutzt, dass an den Wochenenden Parkmöglichkeiten für Besucher zur Verfügung stehen.

Anfragen wurden nicht gestellt.

**576. Grünwalder Freizeitpark; Ersatzbeschaffung von 2 Aufsitzrasenmähern;
Vergabe;**

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt** der einstimmigen Empfehlung des Verwaltungsrats der Grünwalder Freizeitpark GmbH zu folgen und **genehmigt** die Ersatzbeschaffung zweier Aufsitzrasenmäher ETESIA Hydro 124 zu Kosten in Höhe von 64.198,07 € (brutto) bei der Fa. Land- & Gartentechnik Spindler GmbH, München.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Ende der Sitzung: 20:30 Uhr

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Jan Neusiedl
1. Bürgermeister

Anija Schlichenmaier
VFW