

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 9. Oktober 2017** um **19:00 Uhr** im kleinen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

## ANWESEND:

2. Bürgermeister	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	Splettstößer Reinhard	(anwesend ab 19.02 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	

## VERWALTUNG:

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

## GÄSTE:

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

### 738. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### Beschluss:

Die Tagesordnung **wird angenommen.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

### 739. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18. September 2017;

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 18.09.2017 **wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**740. Tekturantrag Alisa Egorova zur Errichtung eines Swimming-Pools auf dem Grundstück Fl.Nr. 697 an der Geschwister-Scholl-Str. 19a;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Tektur zur Errichtung eines Swimmingpools sowie der zusätzlichen Pflasterflächen **zu versagen.**

Einer weiteren **Befreiung** wegen Überschreitung der Grundflächen mit den Nebenanlagen (Pool und vom Haus abgerückte Terrassenfläche) **wird nicht zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis: 8 : 3**

Die Fällung der Buche Nr. 10 wird **nicht befürwortet** – es ist ein ausreichender Ersatz (Baum 1. Ordnung mit einem StU 35 - 40 cm) an die gleiche Stelle auf dem Baugrundstück zu setzen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

**741. Antrag Dr. Michael Hinderer auf Nachgenehmigung der Änderungen an dem Einfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr.: 604/6 an der Gabriel-von-Seidl-Str. 62;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Nachgenehmigungsantrag für die Änderungen am Einfamilienhaus mit Tiefgarage **herzustellen.**

Im Einzelnen handelt es sich um nachfolgende Änderungen/Erweiterungen:

1. Erweiterung Wohnraumflächen (Wohnzimmer in 1990 + Küche in 2010);

Zum Zeitpunkt der Ursprungsgenehmigung von 1936 war kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Bei den Wohnraumerweiterungen (insgesamt ca. 40 m<sup>2</sup>) waren die Bereiche bereits als Loggia überdacht und die Wand wurde entsprechend nach außen versetzt. Im Jahr der baulichen Ausführung wurde durch den damals geltenden Bebauungsplan aus 1984 lediglich eine Geschossfläche von 0,15 festgesetzt, die auch nach Wohnraumerweiterung eingehalten wurde. Auch angenommen, eine Grundflächenzahl wäre damals festgesetzt gewesen, hätte sich diese Maßnahme nicht auf die versiegelte Fläche ausgewirkt. Die Versetzung der Außenwände in beiden Fällen ist damit grundflächenneutral.

2. Abweichende Ausführung des Schwimmbaderkers (eckig statt rund; von Hr. Kuhnert LRA abgenommen)

Die bauliche Anlage wurde mit Baugenehmigung vom 08.02.2001 genehmigt. Im Rahmen der Bauausführung wurde ein Erker im unterirdischen Schwimmbad eckig statt rund ausgeführt. Dies hat die Grundfläche (Nebenanlagen) tatsächlich um 2 m<sup>2</sup> verringert und ist insofern nicht zu beanstanden.

3. Abweichende Lage und Ausführung des Autolifts (von Hr. Kuhnert Landratsamt München abgenommen)

Statt einem genehmigten eingehausten Autolift mit einer Grundfläche von 19,4 m<sup>2</sup> wurde ein ebenerdiger (nicht eingehauster) Lift ausgeführt (17,89 m<sup>2</sup> Grundfläche). Damit wird die Grundfläche mit den Nebenanlagen verringert. Auch hier steht von Seiten der Gemeinde einer Nachgenehmigung nichts entgegen.

4. Aufsetzen von 3 Gauben

Die Gauben wurden im Jahre 2003 errichtet und somit vor Erlass der Ortsgestaltungssatzung am 31.07.2004. Anhand von Rechnungen wird die Errichtung vor Erlass bestätigt. Wichtig ist in diesem Zusammenhang das die Aufbringung der Gauben kein Vollgeschoss entsteht. Der rechnerische Nachweis hierfür wurde erbracht.

5. Aufsparrendämmung des Daches (16 cm) lt. § 248 BauGB

Die Aufsparrendämmung des Daches um 16 cm bewirkt eine Erhöhung der Firsthöhe und der Wandhöhe, dies ist jedoch gem. § 248 BauGB zu energetischen Zwecken zulässig.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**742. Bauvoranfrage Peter Unser zum Neubau von zwei Doppelhaushälften oder eines Vierspanners auf dem Grundstück Fl. Nr.: 382/10 an der Bergheimstraße 4;**

---

**Beschluss:**

GR-Mitglied Steininger ist aufgrund seiner Eigenschaft als Architekt für diese Bauvoranfrage von der Beratung und Beschlussfassung i.S. Art. 49 Abs. 1 GO ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Doppelhaushälften oder einem Vierspanner **nicht in Aussicht zu stellen**.

Begründet wird dies mit den umfangreich erforderlichen Befreiungen, die die Grundzüge der Planung berühren.

Die Beantwortung der Fragen ist Inhalt dieses Beschlusses.

1. *Vorrangig sollen zwei Doppelhäuser verwirklicht werden. In Anlehnung an die Bebauung auf der Westseite werden die neuen Gebäude giebelständig zu Oberhachinger Straße situiert. Bei Ausnutzung der Grundfläche ist es leider nicht*

*möglich, das Doppelhaus an der Oberhachinger Straße innerhalb der Baugrenze einzuplanen.*

**Frage:**

*Wäre es möglich, die hintere Baugrenze des südlichen Baufeldes mit ca. 2 m zu überbauen?*

**Antwort:**

Zunächst ist festzustellen, dass der Bebauungsplan für den entlang der Oberhachinger Straße angeordneten Bauraum auf dem gegenständlichen Baugrundstück ein Mischgebiet festlegt, in dem Wohngebäude unzulässig sind. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich, dass die Gemeinde diese Festlegung aufgrund der starken Verkehrs- und Lärmbelastung der Kreisstraße M 11 getroffen hat. Insofern wäre für die Bebauung mit Wohngebäuden eine Befreiung von der Festlegung der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Durch die Variante mit den zwei Doppelhäusern wird der festgesetzte Bauraum um ca. 2 m überschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bis dato keine Überschreitungen der festgesetzten Bauräume. Insgesamt wirkt die Anordnung auf dem Grundstück, insbesondere hinsichtlich der Stellplätze, die zum Teil mitten im Grundstück geplant werden, nicht ideal.

- 2. Als Bebauungsvariante wäre auch ein Vierspänner vorstellbar und wünschenswert, ähnlich dem der Anlage auf der Westseite. Die Vorteile hierbei wären das der Abstand zur Oberhachinger Straße zugunsten einer größeren Grün und Vorgartenfläche vergrößert werden würde. Die Parkierung könnte entsprechend der westlichen Bebauung als Garagenhof an der Oberhachinger Straße eingeplant werden. Es wären keine Zufahrten in der Mitte des Grundstücks notwendig.*

**Frage:**

*Wäre es möglich für diese Art der Bebauung eine Befreiung von dem Bauraum nach dem Bebauungsplan zu erhalten, um entsprechend der Nachbarbebauung einen Vierspänner errichten zu können?*

**Antwort:**

Auch hier wäre analog der Frage 1 eine Befreiung für die Wohnnutzung erforderlich.

Eine vollständige Durchbrechung bzw. Überschreitung des festgesetzten Bauraumes erscheint unverhältnismäßig und würde diese Alternative auch den benachbarten Grundstücken eröffnen, was die Festsetzung des Bebauungsplans - mit Ziel Erhaltung eines Grünstreifens - völlig aushebelt. Auf dem westlich gelegenen Grundstück besteht dieser Bauraum nicht. Daher kann dies nicht als Bezugsbebauung herangezogen werden.

Mit der Errichtung eines Vierspanners würde die völlige Aufweichung/Durchbrechung der mittigen Baugrenze als auch der Widerspruch zur Festlegung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ dem Bebauungsplan völlig widersprechen und die Grundzüge der Planung berühren. Da hier maßgebliche Inhalte des Bebauungsplanes (bebaubare Grundstücksflächen, Art der baulichen Nutzung, Bauweise) berührt werden. Aufgrund der umfangreich erforderlichen Befreiungen sollte das Einvernehmen für diese Bebauung **nicht in Aussicht gestellt werden**.

- 3. Bei Doppelhaushälften, wie in Grünwald üblich, macht es nur Sinn, dieses in E+D zu planen. Um bei einem Gebäude mit E+D eine vernünftige Dachgeschossplanung zu erhalten, ist es notwendig, die Dachneigung und damit auch die Firsthöhe zu erhöhen.*

**Frage:**

*Wäre es möglich die im Bebauungsplan vorgegebene Firsthöhe von 5,50 m und auch die Dachneigung von max. 30° auf 45° zu erhöhen? Die neue Firsthöhe bei E+D würde der Firsthöhe laut Bebauung von E+1 entsprechen.*

**Antwort:**

Im südlichen Bauraum entlang der Oberhachinger Straße ist eine eingeschossige Bebauung mit Wandhöhe 5,50 m, Sattel- od. Walmdach mit 22-30° und Flach- od. Pultdach mit bis zu 15° zulässig, was entsprechend der Begründung zum Ziel hatte entlang der Straße „abschirmende, niedrige Bebauung für nichtstörende Betriebe in Verbindung mit Mauern“ zu realisieren.

Die Wand- u. Firsthöhen sind jeweils auf die Anzahl der Geschosse bezogen festgelegt. Gleiche Festlegungen trifft die Ortsgestaltungssatzung, die sich bei diesen Festlegungen auch auf die jeweilige Anzahl der Geschosse bezieht.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Geltungsbereich bis heute zwar Flachdächer statt geneigter Dächer zugelassen wurden, die Festlegungen zur baulichen Gestaltung aber ansonsten eingehalten wurden.

4. *Wird der Erhöhung der Dachneigung und Firsthöhe nicht zugestimmt, wäre eine Dachgeschossplanung mit Einhaltung der Minstdachneigung laut B 36 möglich. Auch bei Einhaltung der Minstdachneigung nach Bebauungsplan wird die Firsthöhe trotzdem höher als im B36 vorgegeben. Eine Bebauung mit E+D wäre gar nicht möglich.*

**Frage:**

*Wäre es möglich, die Firsthöhe bei einer Bebauung mit E+D zu erhöhen, weil anders eine Bebauung mit ausgebautem Dach nicht möglich ist?*

*Bei einer Einhaltung der max. Dachneigung von 30° für dieses Baufenster käme eine Firsthöhe von 7,29 m heraus).*

**Antwort:**

Eine Bebauung in E+D, also mit einem ausgebauten, zu Wohnzwecken nutzbaren Dachgeschoss ist im vorliegenden Baufenster entlang der Oberhachinger Straße tatsächlich nicht möglich, weil eine Wohnnutzung städteplanerisch von der Gemeinde bei Erlass des Bebauungsplanes nicht vorgesehen war.

Aufgrund der umfangreichen Befreiungstatbestände und der Tatsache, dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden, kann das Einvernehmen der Gemeinde nicht in Aussicht gestellt werden.

**Abstimmungsergebnis: 8 : 2**

---

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

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 37 GO vor.

---

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

---

Es lagen keine Bauanträge nach Art. 58 BayBO vor.

---

**745. Erweiterung Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE 601-1 Hohlboden incl. Estrich - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für den Hohlboden am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. HG Fußbodensysteme aus 63871 Heinrichsthal einer Bruttoangebotssumme von 102.385,74 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**746. Erweiterung Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE 601-2 Schwimmender Estrich - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für den Schwimmenden Estrich am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Okatar aus 66663 Merzig mit einer Bruttoangebotssumme von 128.659,04 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

---

**747. Erweiterung Gymnasium Grünwald – Bauteil 4;  
VE 628 Prallwand - Vergabe;**

---

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Prallwand am Gymnasium BT 4 den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Ries Akkustik GmbH aus 86733 Alerheim mit einer Bruttoangebotssumme von 83.491,48 € **zu beauftragen**.

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

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0**

#### **748. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage von GR-Mitglied Reinhart-Maier bezüglich der aus Ihrer Sicht nicht eindeutigen Beschilderung hinsichtlich der Verkehrseinschränkung mit Staugefahr und Umleitung aufgrund der Straßenbaumaßnahmen an verschiedenen Ortsstraßen in Grünwald.

Gemäß Mitteilung des Landratsamtes sowie des Amtes für öffentliche Sicherheit und Ordnung soll die Beschilderung dem Verkehrsteilnehmer signalisieren, dass es in Grünwald zu Behinderungen kommen kann. Welche Auswirkungen die Behinderung durch die Baustelle haben kann oder wie viel Stau tatsächlich entsteht kann auf solchen Tafeln nicht dargestellt werden. Die Ankündigung einer Sperrung der Ortsdurchfahrt kann auch nicht dargestellt werden, da die Ortsdurchfahrt faktisch nicht gesperrt ist. Dies wären bewusst falsche Informationen. Eine Umleitungsmöglichkeit ist ausgeschildert.

In diesem Zusammenhang wurde auch um Überprüfung gebeten ob eine Tonnenlastbeschränkung für die Straße „Am Koglerberg“ verhängt werden könnte, da die Straße während der Baustelle vermehrt als vermeintliche Abkürzung benutzt und in Folge dessen blockiert wird.

Das Landratsamt führt hierzu aus, dass die Ortsstraßen in Grünwald gemäß Ihrer Widmung öffentliche Straßen sind und von jedermann jederzeit genutzt werden dürfen. Öffentliche Straßen dienen dem Gemeingebrauch und eine Beschränkung auf bestimmte Verkehrsarten ist zeitweise zulässig, beispielsweise wenn die Straße in einem schlechten Zustand ist oder die Gefahr besteht das sie beschädigt wird (Art. 15 BayStrWG). Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist jedoch kein Grund die Straße für bestimmte Verkehrsarten zu sperren und somit den Gemeingebrauch einzuschränken.

Die Verwaltung informiert die Mitglieder des Bauausschusses über eine baustellenbedingte Behinderung in der Emil-Geis-Str. für ca. 3 Wochen, beginnend ab dem 16.10.2017 zur Verlegung von Fernwärmerohren.

Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier

GR-Mitglied Reinhart-Maier fragt an, ob bekannt ist, welchen Zweck die hohe Sperrholzmauer in der Nibelungenstr/Lohengrinstraße erfüllt. Die Verwaltung teilt mit, dass der Sachverhalt bekannt ist und die Bauaufsicht bereits informiert wurde. Der Sachstand wird in der nächsten Sitzung mitgeteilt.

Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier

GR-Mitglied Reinhart-Maier teilt mit, dass bei dem Bauvorhaben An den Römerhügeln 9 augenscheinlich verhältnismäßig viel Fläche vor dem Haus mit Garage, Zugang usw. versiegelt wird. Die Verwaltung teilt mit, dass das Bauvorhaben noch im Bau befindlich ist und im Bereich der Außenanlagen noch der fehlende Humus und die Bepflanzung eingebracht wird.

#### Anfrage GR-Mitglied Ritz

GR-Mitglied Ritz fragt an, wann die geplante Verwertung bzw. Bepflanzung des Geländes der ehemaligen Traglufthalle in Wörnbrunn aufgenommen wird, da hier noch keine Umsetzung bekannt ist. Die Verwaltung führt aus, dass aufgrund der bislang nicht absehbaren Entwicklung der Flüchtlingsthematik die Planungen aus dem Bebauungsplan Nr. B 42 bislang nicht weiterverfolgt wurden. Es ist angedacht, hier im Frühjahr mit dem beauftragten Architekturbüro Georgens & Miklautz das Freiraumkonzept (Wegebau, Streuobstwiese usw.) weiter zu verfolgen. Entsprechende Vorgespräche mit den Bayerischen Staatsforsten AöR, Herrn Strauch, haben bereits stattgefunden.

GR-Mitglied Ritz fragt weiter an, wie es sich mit dem sog. „Timberland-Hain“ verhält. Die Fläche ist ziemlich unansehnlich geworden, könnte die Gemeinde hier nicht tätig werden. Die Verwaltung antwortet hierauf, dass diese Freifläche außerhalb des Gemeindegebietes liegt und die Gemeinde somit nicht hoheitsrechtlich tätig werden kann. Aber auch hier kann die Verwaltung die zuständigen Bayerischen Staatsforsten um Überprüfung bitten.

#### Anfrage GR-Mitglied Wassermann

GR-Mitglied Wassermann teilt mit, dass in dem gemeindlichen Wohnhaus an der Laufzoner Str. 30 noch diverse bauliche Mängel bestehen. Die Verwaltung sichert die Aufnahme und Beseitigung dieser Mängel zu.

#### Anfrage GR-Mitglied Lindbüchl

GR-Mitglied Lindbüchl fragt an, ob die Verwaltung einen „Straßenrekultivierungsplan“ erstellt hat und ob dieser veröffentlicht werden kann. Die Verwaltung führt dazu aus, dass es natürlich üblich ist nach dem Einbau von diversen Sparten –insbesondere Fernwärmeleitungen- die Oberflächen wieder ordnungsgemäß herzustellen. Welche Bereiche jedoch aktuell von der Wiederherstellung betroffen sind, ist wegen der sehr unterschiedlichen Spartenlage und Einbausituation sehr kompliziert darstellbar. Eine Veröffentlichung eines solchen Planes ist technisch leider nicht machbar. Es besteht natürlich die Möglichkeit sich jederzeit im Bauamt über die geplanten Baumaßnahmen der Oberflächenwiederherstellungen zu informieren.

#### Anfrage GR-Mitglied Splettstößer

GR-Mitglied Splettstößer bittet um Aufklärung hinsichtlich der offensichtlich bestehenden Verzögerungen im Bauablauf beim Bauvorhaben „Haus der Begegnung“. Der Ausschussvorsitzende Herr Weidenbach erklärt, dass die Verwaltung hierzu in der nächsten Sitzung Stellung nehmen wird.

**Ende der Sitzung: 20:04 Uhr**



Der Vorsitzende:

Stephan Weidenbach  
2. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Anija Schlichenmaier  
VFW