

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des Bauausschusses am **Montag, den 9. April 2018** 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	(anwesend ab 19.04 Uhr)
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid	
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael	
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard	
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard	
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander	
Gemeinderatsmitglied	Wassermann Edith	

VERWALTUNG:

VFW	Heinrich Stefanie
VFW	Jung Antje
Dipl.Ing. (FH)	Kleßinger Peter
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFA	Schlecht-Gassner Martina

GÄSTE:

Ingenieurbüro Färber	Färber Martin
mahl.gebhard.konzepte	Forster Michael
Ingenieurbüro Färber	Hübsch Nicolas

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

832. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung und deren Ergänzung;

Beschluss:

Die Tagesordnung und deren Ergänzung **werden angenommen.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

833. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05. März 2018;

Beschluss:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05.03.2018 **wird genehmigt.**

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

834. Antrag M.P. Projekt zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 501/2 an der Wilhelm-Keim-Str. 25;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer Sammelwerbeanlage **nicht zu erteilen**, da diese der Werbeanlagensatzung widerspricht.

Das Landratsamt München wird gebeten, sowohl die Einhaltung der mit der Baugenehmigung festgelegten Nutzungen (überwiegende Wohnnutzung) als auch die tatsächlich ausgeführte Versiegelung (betrifft östliche Erschließungsfläche, welche entgegen der Baugenehmigung Az: 4.1-0437/11/V realisiert wurde) im Vergleich zur genehmigten Planung zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

835. Bauantrag Dr. Christina Süss zur Errichtung eines Wohnhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 611/52 an der Kaiser-Ludwig-Str. 34;

Beschluss:

Der Bauausschuss **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses und einer Doppelgarage **herzustellen**.

Die Doppelgarage ist näher zur Straße zu situieren, um zum einen die Bäume Nr. 53 und 54 zu schützen und den Grad der Versiegelung zu verringern.

Der Abgrabung auf der Gebäudeostseite wird zugestimmt.

Der Baum Nr. 2 ist zu erhalten. Während der Bauphase und auch künftig ist auf einen umfangreichen Wurzelschutz bei der Rotbuche Nr. 27 (Nachbarbaum) zu achten. Eine ökologische Baubegleitung sollte hier beauftragt werden.

Es sind vier weitere Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

836. Bauantrag Mamisch Immobilien GmbH zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 563/2 Am Düllanger 4;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage **nicht herzustellen**.

Der beantragten Fällung der Eiche (Nr.1) wird nicht zugestimmt. Zum Erhalt der Eiche ist die Situierung des Gebäudes umzuplanen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 4

837. Voranfrage Schwesinger Frach Architekten zur Bebauung Grundstück Fl. Nr. 629/26 an der Robert-Koch-Str. 13a;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, zu den vorliegenden Varianten der Grundstücksbebauung an der Robert-Koch-Str. 13a das Einvernehmen wie **nachfolgend dargelegt in Aussicht zu stellen**:

1. *Fügt sich das in den beiliegenden Plänen dargestellte Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein?*

1.1 – bezogen auf die Planungsvariante 1

Bei der Variante 1 handelt es sich um die sog. klassische Villa in E + 1 + D-Bebauung. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Die Art der baulichen Nutzung ist als zulässige Wohnnutzung geplant und entspricht der Umgebungsbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung, also Grund- und Geschossflächenzahl werden rechnerisch mit der Hauptnutzung eingehalten – lediglich die Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird, bedingt durch die überlange Zufahrt zum Hinterliegergrundstück einerseits und durch eine geplante Tiefgarage andererseits überschritten – in solchen Fällen ist / wie üblich / eine entsprechende Befreiung zu formulieren. In Bezug auf die Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll und der Bauweise (hier ist offen oder geschlossene Bauweise gemeint) wird mit dieser Variante eingehalten.

1.2 – bezogen auf die Planungsvariante 2

Bei der Variante 2 handelt es sich um einen modernen Baukörper (Bauhaus) in E + 1 – Bebauung. Ansonsten ist der Vortrag hier identisch zu Variante 1.

1.3 – bezogen auf die Planungsvariante 3

In der Variante 3 ist der Bau von zwei Einfamilienhäusern geplant (in Frage 2. wird hier dann genauer eingegangen). Dabei soll das nördliche Wohnhaus in E + 1 + D-Bebauung und das südliche Wohnhaus in E + D-Bebauung realisiert werden; damit wird aus Sicht der Architekten das Maß der baulichen Nutzung optimal verwertet. Ansonsten gilt auch hier die Beurteilung durch die Bauverwaltung wie zu Variante 1.

2. *Wird der in der Planungsvariante 3 dargestellten Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern zugestimmt?*

Unter Bezugnahme der vorherrschenden und mit z.T. aneinandergebauten Einzel- und Doppelhäusern versehenen Umgebungsbebauung, wirkt die beabsichtigte Bebauung mit zwei freistehenden Wohnhäusern in der zweiten Baureihe eher deplatziert bzw. ist eine solche Bebauung bislang unmittelbar nicht vorhanden. Mit der Freistellung von Einzelhäusern ist zumeist ein höherer Erschließungsaufwand gegeben. Tendenziell neigt die Bauverwaltung dazu einem kompakten Baukörper gegenüber der kleinteiligen Bebauung den Vorzug zu geben, zumal die noch großzügigen Grundstücke mit wertvollem Baumbestand künftig in ähnlicher Lage und Weise bebaut werden könnten.

Für die **Planungsvariante 3** mit zwei Einfamilienhäusern wird ein Einvernehmen **nicht in Aussicht gestellt**.

Abstimmungsergebnis: 8 : 3

3. *Wird die Dachform der jeweiligen Planungsvorschläge – Variante 1 und 3 mit Mansardwalmdach, Variante 2 mit Flachdach – befürwortet?*

Das Mansard- oder Walmdach ist typisch für die Umgebungsbebauung – desgleichen ist auch der Gebäudetyp Bauhaus und das damit verbundene Flachdach in Geiseltal durchaus bekannt und vielfach verbaut worden. Alle alternativ angefragten Dachformen können daher befürwortet werden.

4. *Wird der Überschreitung der Grundfläche durch die Nebenanlagen, bedingt durch die lange Grundstückszufahrt und die Unterbauung mit einer Tiefgarage, in dem Maß wie in der vorliegenden Berechnung dargestellt, zugestimmt?*

Dass in Geiseltal häufig die Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen überschritten wird, hängt mit den großen Grundstücken und den niedrigen Nutzungszahlen zusammen. Es ist daher völlig üblich, dass hier entsprechende Befreiungen beantragt und zumeist auch durch die Baubehörden bewilligt werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

-
838. **Bauantrag Carsten Anhalt zum Bau eines Pools mit Poolhaus, Freisitz und Anbau am Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 785/10 an der Heckenrosenstraße 12 a;**

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen für die Errichtung eines Pools, eines Pool/Gartenhauses, eines Küchenanbaus und eines Freisitzes **herzustellen**.

Eine Überschreitung des Bauraumes nach Westen mit der Errichtung der Nebenanlagen und des Küchenanbaus wird aufgrund vorhandener Bezugsfälle im Planbereich befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

839. Bauantrag MS Edition 1 GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage auf einem Teil des Grundstücks Fl.Nr. 614/17 an der Waldfriedenstraße 1;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Poolanlage **nicht herzustellen**.

Die Grundfläche für die Nebenanlagen muss auf ein genehmigungsfähiges Maß reduziert werden. Die Berechnung der Grundfläche I ist um die Zugangstreppe EG - UG zu korrigieren.

Die Bäume Nr. 10 und 20 sind zwingend zu erhalten. Die Planung ist diesbezüglich entsprechend abzuändern. Es ist eine ökologische Bauüberwachung zu beauftragen, überdies sind die nicht zur Fällung freigegebenen Bäume auf Dauer zu erhalten und die Übrigen, zur Fällung freigegebenen Bäume (Nr. 21 und 22) erst bei tatsächlichem Baubeginn zu beseitigen. Das Landratsamt wird gebeten, dies zwangsgeldbewehrt zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 4

840. Bauantrag MS Edition 2 GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage und Pool auf einem Teil des Grundstücks Fl.Nr. 614/17 an der Waldfriedenstraße 1;

Beschluss:

GR-Mitglied Kraus ist gem. Art. 49 Gemeindeordnung von der Beratung und Beschlussfassung wegen persönlicher Beteiligung (Architekt) ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Dreifachgarage und Pool **herzustellen**.

Einer Befreiung für die lange Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück wird zugestimmt. Um die Versiegelung möglichst gering zu halten und auch den Erhalt der Bäume Nr. 28 und 29 zu gewährleisten, ist die Garage näher zur Straße zu situieren.

Die Buche Nr. 23 wird zur Fällung freigegeben. Die Buche Nr. 20 ist mit entsprechenden Schutzauflagen zu erhalten. Eine ökologische Baubegleitung wird gefordert, um den Erhalt und Schutz des Baumes während der Bauphase zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

841. Voranfrage Gerhard Sedlmair zur Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 225 am Stöcklkreuzweg 2;

Beschluss:

GR-Mitglied Steininger ist gemäß Art. 49 Gemeindeordnung als beauftragter Architekt von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

GR-Mitglied Sedlmair ist gemäß Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, das Einvernehmen für den Abriss der Werkshalle und die Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit Doppelgarage **in Aussicht zu stellen**.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

842. Antrag Christian Rößner auf isolierte Abweichung von der Ortsgestaltungssatzung zur Einfriedung auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/103 am Tatzelwurmweg 4;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, eine isolierte Befreiung für die errichtete Zaunanlage in Höhe von ca. 1,80 m **nicht herzustellen**. Der straßenseitige Zaun ist auf eine Höhe von insgesamt 1,60 m (inkl. Sockel) zu reduzieren.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

843. Antrag Thomas Schweiger auf isolierte Abweichung zur Errichtung einer Mauer, Grundstück Fl.Nr. 470/9 an der Eichleite 57;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, der beantragten isolierten Abweichung zur Errichtung einer Mauer **nicht zuzustimmen**. Das Landratsamt München

wird gebeten, geeignete Maßnahmen zur Beseitigung der widerrechtlich errichteten Mauer einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

844. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 37 GO;

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

- Tektur Alexander Sixt zum Freiflächengestaltungsplan: Baum- und Wurzelschutz auf dem Grundstück Fl.Nr. 580/13 an der Ebertstraße 9;
- Tektur Bavaria Concept FP GmbH zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen-Haus 1 auf dem Grundstück Fl.Nr. 627/11 am Bavariafilmplatz 6;
- Tektur Bavaria Concept FP GmbH zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen-Haus 2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 627/11 am Bavariafilmplatz 6;
- Tektur SIM Hausbau GmbH zum Freiflächengestaltungsplan auf dem Grundstück Fl.Nr. 378/7 an der Josef-Würth-Str. 14;
- 2. Tektur Borts GmbH -Änderung der Tiefgaragenaußentreppe- auf dem Grundstück Fl.Nr. 343/6 an der Otto-Heilmann-Str. 26;
- Nutzungsänderung Tanja und Robert Hargasser – Büro EG und Archiv UG – auf dem Grundstück Fl.Nr. 626/2 an der Nördlichen Münchner Str. 15 b;

845. Bekanntgabe von Bauanträgen nach Art. 58 BayBO;

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelte Bauanträge:

- Vorlage Roland und Vanilma Pahl zum Umbau eines überdachten Freisitzes zu einem Wohnraum; Anbau Wohnraum an bestehendes Einfamilienhaus und Teilausbau des Speichers zu einem Wohnraum auf dem Grundstück Fl. Nr. 184/46 an der Eibseestraße 9;

846. Gymnasium Grünwald; Vergabe Unterhaltsmaßnahme Außenanlagen;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Unterhaltungspflege der Außenanlagen am Gymnasium, die Fa. Majuntke aus 84048 Mainburg mit einer Bruttoangebotssumme von 77.252,48 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 23010.5000 sind ausreichend Haushaltsmittel vorhanden und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

847. Erneuerung der Oberflächen in der Oberhachinger Straße und in der Tölzer Straße; Umsetzung der Maßnahme;

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die vorgestellte Planung des IB Färber zur Kenntnis und **beschließt**, den 1. Bürgermeister Neusiedl mit der Unterzeichnung der Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Freising **zu bevollmächtigen** und **genehmigt** die vorgelegte Kostenschätzung für die Jahre 2018 und 2019.

Für die gewerblichen Anlieger werden Regelungen für die Erreichbarkeit erarbeitet. Zudem erfolgt eine rechtzeitige Bürgerinformation.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 63000.5100 eingestellt und verfügbar.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

848. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Erläuterung zur Protokollerklärung GR-Mitglied Wassermann zu TOP 824

In der Bauausschusssitzung vom 5. März 2018 unter TOP 824 wurde die Vergabe der Freianlagen für die Erweiterung des Gymnasium Grünwald –Bauteil 4- beschlossen. GR-Mitglied Wassermann stimmte aufgrund der hohen Angebotssumme von 1.681.139,55 € gegen den Beschlussvorschlag, da nicht ersichtlich war welchen Umfang und Arbeiten das Angebot abdeckt. Herr Michael H. Forster vom Büro mahl.gebhard.kozepte erläutert den Bauausschussmitgliedern anhand einer Präsentation den Umfang der Arbeiten und die daraus resultierende Angebotssumme.

Bekanntgabe der Auftragsvergabe Umbau Lüftung Kiosk - Grünwalder Freizeitpark GmbH - TOP 829

In der Bauausschusssitzung vom 5. März 2018 wurde beschlossen, 1. Bürgermeister Neusiedl mit der Vergabe der Umbauarbeiten für die Lüftung im Kiosk der Grünwalder Freizeitpark GmbH an den wirtschaftlichsten Bieter zu bevollmächtigen. Die Verwaltung gibt bekannt, dass der Auftrag an die Fa. Aristotherm GmbH & Co. KG, Heimgartenstr. 12 in 84030 Ergolding zu Kosten in Höhe von 134.270,08 € vergeben wurde.

Anfrage GR-Mitglied Kraus in der Gemeinderatssitzung am 20.03.2018

GR-Mitglied Kraus regte in der Gemeinderatssitzung vom 20. März 2018 an, für das geplante Wohnhaus Südl. Münchner Str. 18 eine aktuelle Kostenberechnung in der nächsten Bauausschusssitzung vorzustellen. Die mit dem Projekt beauftragten Architekten Schwesinger & Frach werden die aktuelle Kostenberechnung in der Bauausschusssitzung am 07. Mai 2018 vorstellen.

Anfrage GR-Mitglied Ritz

GR-Mitglied Ritz bittet um Überprüfung der Baustelle des Bauvorhabens an der Dr.-Max-Str. 57 hinsichtlich des Baumschutzes und des Baumbestandes, da hier augenscheinlich viel Baumbestand entfernt wurde. Die Verwaltung sichert eine Weiterleitung an das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde zu.

Anfrage GR-Mitglied Sedlmair

GR-Mitglied Sedlmair stellt fest, dass die Abdeckung des Abwasserrohrs an der Mauer am Treppenaufgang zum Flößersteig beschädigt ist und eine Unfallgefahr darstellt. Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass die Beschädigung bekannt ist und die Instandsetzung des Rohres bereits beauftragt wurde.

Mitteilung GR-Mitglied Kraus

GR-Mitglied Kraus bittet darum, zukünftig bei Korrespondenzen mit dem Finanzamt zur Verkehrswertermittlung eines Grundstücks um Beachtung und Erwähnung einer möglichen Verkehrswertminderung durch eventuell schützenswerten Baumbestand auf dem Grundstück. Die Verwaltung nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis.

849. Freiwillige Feuerwehr in Grünwald - Ausbau des Dachgeschosses; Vergabe der Heizungsarbeiten;

Beschluss:

Der Bauausschuss folgt dem Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, für die Sanierung des Dachgeschosses in der Feuerwehr den wirtschaftlichsten Bieter, die Fa. Traub aus 82031 Grünwald mit einer Bruttoangebotssumme von 69.665,56 € **zu beauftragen**.

Auf der Haushaltsstelle 13000.9400 sind für das Haushaltsjahr 2018 ausreichend Mittel vorhanden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Ende der Sitzung: 21:12 Uhr

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Stephan Weidenbach
2. Bürgermeister

Stefan Rothörl
Bauamtsleiter