

N i e d e r s c h r i f t

über die **öffentliche** Sitzung des **Bauausschusses**
des Gemeinderates Grünwald am Montag, 14. April 2008, 19:00 Uhr

ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
GR-Mitglieder	Brandt Bärbel i.V.f. Dr. Cramer-Decker Hannelore
	Kuny Wolfgang i.V.f. Dr. Graeven Christina
	Nöbel Renate
	Richter Marlies
	Sauerteig Michael
	Schmidt Oliver
	Staehe Katrina
	Steiningr Alexander
	Sedlmair Gerhard
	Splettstößer Reinhard

Entschuldigt: ---

Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
Verw. Fachangestellte	Schlichenmaier Anija
Technischer Angestellter	Kleißinger Peter

Zeit und Ort der Sitzung waren den Mitgliedern ordnungsgemäß mitgeteilt.
Der Ausschuss ist beschlussfähig.

878. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung und deren Ergänzung;

Die vorliegende Tagesordnung und deren Ergänzung wird **einstimmig angenommen**.

879. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10. März 2008;

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 10. März 2008 wird **einstimmig genehmigt**.

880. Antrag Rainer Roedl auf Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 375/7 an der Martin-Haindl-Str. 4;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, dem vorliegenden Befreiungsantrag auf Erlass eines zusätzlichen Stellplatzes stattzugeben (i.S. § 4 Garagen- und Stellplatzordnung).

881. Antrag Andre Soulier zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 625/6 an der Robert-Koch-Str. 12;

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Eingabepläne und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen nach § 34 BauGB **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird befürwortet, da durch die wasserdurchlässige Oberfläche der Zufahrtsbereiche die Versickerungsfähigkeit kompensiert wird.

Folgende Abweichungen von der Ortsgestaltungssatzung werden befürwortet:

- Nichteinhaltung Wandhöhe mit dem Giebel in der Südansicht;
- Nichteinhaltung Abstand seitlicher Dachrand mit Gauben in West- und Ostansicht;

Die ausnahmsweisen Errichtung einer Abgrabung an der Gebäudewestseite wird befürwortet.

882. Antrag Dr. Tomislav und Mimoza Lukarov zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 329/9 an der Laufzoner Str. 37;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses **herzustellen**.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird befürwortet, da durch die wasserdurchlässige Oberfläche der Zufahrtsbereiche die Versickerungsfähigkeit kompensiert wird.

Eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der Zufahrtstiefe mit der Garage i.S. § 7 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung wird befürwortet.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,30 ist zwingend einzuhalten – entsprechende Reduzierungen in den Außenmaßen der Umfassungswände sind daher vorzunehmen.

883. Antrag Martin und Monika Ehinger zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage dem Grundstück Fl.Nr. 390/5 an der Wilhelm-Humser-Str. 10;

Das geplante Wohnhaus fügt sich nach Aussprache des Bauausschusses (Anzahl der Vollgeschosse, Dachneigung) i.S. § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die geplante Dachneigung ist zu flach und wird so nicht akzeptiert. Gleiches gilt für die Anzahl der geplanten zwei Vollgeschosse – im Umfeld sind lediglich Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem Dach als Nichtvollgeschoss realisiert worden. Das geplante Einfamilienhaus wirkt dadurch als Fremdkörper im Plangebiet.

Der Bauausschuss **beschließt** daher **einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 34 BauGB **nicht herzustellen**.

884. Antrag Michael Herbig auf Vorbescheid zum Neubau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage auf Grundstück Fl. Nr. 600/7 an der Südlichen Münchner Str. 42b;

Der Bauwerber will durch Antrag auf Vorbescheid die Frage geklärt haben, ob auf dem Grundstück an der Südlichen Münchner Straße 42b (gegenüber Elter Sports) im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ein Bürogebäude im Rahmen einer Ausnahme zulässig ist. Gemäß Betriebsbeschreibung soll in den geplanten Büroräumen (ca. 230m² Hauptnutzfläche) die Geschäftsführung und die Projektentwicklung für die Produktion von TV- und Spielfilmproduktion in der Unterhaltungsbranche untergebracht werden. Auch die Nachbearbeitung von Filmproduktionen (Schnitt und Ton) sollen in diesem Gebäude stattfinden. Im ständigen Betrieb soll das Büro von 5 bis 10 Mitarbeitern dauerhaft genutzt werden.

Der Stellplatznachweis wird erfüllt durch die Planung einer Tiefgarage mit acht Stellplätzen und die Situierung von zwei oberirdischen Stellplätzen.

Zur Kernfrage der Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung ist folgendes festzustellen:

Es gilt der Bebauungsplan Nr. B 5 aus dem Jahr 1971 und die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968. Unter Buchst. B.) Festsetzungen durch Text Ziffer 1. ist das Plangebiet – Teilbereich A - als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im WA sind gemäß Baunutzungsverordnung derartige Verwaltungs-/Bürogebäude nicht zulässig. In den südlich angegliederten Baubereichen D, E, F und G sind derartige Nutzungen und nach § 4 Abs. 3 vorgesehenen Ausnahmen (wie z.B. Verwaltungsbetriebe) allgemein zulässig – vgl. auch heute existierende Verwaltungsbetriebe wie in der Ludwig-Ganghofer-Straße oder an der Südlichen Münchner Straße / südlich der Lena-Christ-Straße.

In dem betreffenden und antragsgegenständlichen Baubereich A ist jedoch die beabsichtigte Nutzungsart – auch ausnahmsweise – nicht gestattet. Im Baubereich A lässt sich heute noch eindeutig ablesen, dass hier lediglich Wohnhäuser – in sehr untergeordneten Teilen auch Räume für freiberuflich Tätige – realisiert wurden. Rückblickend lässt sich darstellen, wie es zu diesem Antrag auf Vorbescheid kam.

Das gegenständliche Baugrundstück wird vom derzeitigen Eigentümer seit längerer Zeit als Wohngrundstück auf dem Immobilienmarkt angeboten – jedoch ohne Resonanz. Dies rührt insbesondere daher, dass offensichtlich niemand an der stark befahrenen Staatsstraße zu den hohen Investitionskosten wohnen/leben möchte. Erschwerend kommt hinzu, dass gegenüber auf dem Gelände des Grünwalder Freizeitparks und Tennisanlage Elter Sports, „Coco Loco“, div. Gaststätten (Il Peperoncino, „Mundus“, Axel Dreher Partyservice) und den häufigen Veranstaltungen erheblicher Parkdruck und damit verbundene Unruhe herrscht. Auch die angedachte Standortuntersuchung eines dreizügigen Gymnasiums verbessert nicht die Verkaufsabsichten des Grundstückes zu Wohnzwecken.

Insofern drängt sich auf, ob nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch eine Befreiung in Frage kommt. Berücksichtigt werden könnte auch die Tatsache, dass speziell entlang der Staatsstraße verstärkt Verwaltungsbetriebe (Bürovillen) entstanden sind.

In der anschließenden Diskussion des Bauausschusses wird der vorgenannte Sachverhalt in Bezug auf Erforderlichkeit eines Bebauungsplanes (Nichteinhaltung der Gebietsart/Befreiung) vertieft und deutlich zum Ausdruck gebracht, dass entlang der Staatsstraße innerhalb des Plangebiets allgemein eine andere Nutzung als Wohnen zugelassen werden sollte. In den rückwärtigen Bauquartieren (Ludwig-Ganghofer-Straße, Ludwig-Anzengruber-Straße und Ludwig-Thoma-Straße) sollte jedoch die vorhandene Wohnbebauung geschützt bleiben.

GR-Mitglied Kuny stellt hierzu den Antrag, die Entscheidung über den vorliegenden Vorbescheidsantrag zu vertagen und das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 5 mit Zulassung von Gewerbe an der Staatsstraße in die Wege zu leiten. Der Antrag wird mit **9 : 2 Stimmen abgelehnt**.

Der Bauausschuss **beschließt** letztlich **mit 9 : 2 Stimmen**, das gemeindliche Einvernehmen **herzustellen**.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. B 5 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird befürwortet.

Der Bauausschuss legt durch diesen Beschluss fest, dass ausdrücklich nur für die direkt an der Staatsstraße Südliche Münchner Straße angrenzenden Grundstücke solche Befreiungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. B 5 bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Ausnahme für „nichtstörende Gewerbebetriebe“ in Geviert „A“, allgemeines Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes) zulässig sind, nicht aber für die vorhandene Wohnbebauung an der Ludwig-Thoma-, Ludwig-Ganghofer- und Ludwig-Anzengruber-Straße.

885. Antrag Albert Schmid zum Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/13 an den Römerhügeln;

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen **herzustellen**.

Eine Abweichung wegen Errichtung eines ca. 1,50m hohen Kniestocks wird nach § 13 Satz 1 Bst. c) Ortsgestaltungssatzung befürwortet.

Eine Befreiung wegen Nichteinhaltung der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen wird befürwortet.

Für dieses Grundstück sind gemäß Bebauungsplan Nr. B 16 mind. zwei kleinkronige, mittelhohe Bäume zu pflanzen.

886. Tekturantrag Birgit und Jürgen Paskert-Reining zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 521/4 an der Peter-Ostermayr-Str. 6;

Der Bauausschuss nimmt Einsicht in die Eingabepläne und **beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen für die vorliegenden Tekturpläne in der Fassung vom 11.04.2008 **herzustellen**.

Das veränderte Gelände auf der Gebäudewest- und ostseite kann in diesem Umfang ausnahmsweise akzeptiert werden.

887. Anfragen und Bekanntgaben;

Die Verwaltung gibt bekannt, dass die Baugenehmigung für die Gaststätte „Grünwalder Einkehr“ an der Nördlichen Münchner Straße erteilt worden ist und der Bauwerber nun nach langer Abstinenz die Gaststätte entsprechend umbauen und den Betrieb wieder aufnehmen kann.

Die Verwaltung informiert den Bauausschuss über das Bauvorhaben Nördliche Münchner Straße 31; hier stellte sich bei der Behandlung in der Januar-Sitzung die Frage, ob durch die Balustrade an der Gebäudewestseite die Trauflinie unzulässigerweise durchbrochen würde. Der Bauwerber hat der Verwaltung diese Annahme mittels einer Detailzeichnung widerlegt. Der Bauausschuss nimmt hiervon Kenntnis.

Weiter lässt die Verwaltung wissen, dass im Rahmen der „Energievision 2050“ geprüft wurde, ob eine Energiegewinnung durch Abwasser effizient wäre. Tatsächlich ist die Durchflussmenge an häuslichen und gewerblichen Abwasser in Grünwald nicht ausreichend um einen wirtschaftlichen Einsatz eines solchen Projekts zu realisieren.

GR-Mitglied Brandt erkundigt sich bezüglich Möglichkeiten, die vielen Werbetransparente, die gerade im Bereich des Marktplatzes häufig aufgehängt werden, zu verbieten. Die Verwaltung erklärt hierzu, dass es kaum eine Handhabe gibt, da diese Werbetransparente baurechtlich bis zu einer Dauer von zwei Monaten angebracht werden dürfen. Die Gewerbetreibenden sind sich dessen wohl bewusst, daher würden nach diesem Zeitraum meist wieder andere Banner angebracht und die zwei Monate beginnen von neuem zu laufen. Die Verwaltung sagt trotzdem zu, hier eine Handhabe zu suchen.

GR-Mitglied Sauerteig möchte zu diesem Thema wissen, ob denn die Größe der Banner völlig irrelevant sei?! Als Beispiel wird die Firma „Montana“ in der Dr.-Max-Straße genannt. Die Verwaltung erklärt, dass die Größe tatsächlich nicht entscheidend sei und dass im Fall „Montana“ diese direkt angeschrieben wurden und bereits vor Erhalt des Schreibens die Werbeanlage entfernt hatten.

Ende der öffentlichen Sitzung um 20.59 Uhr.