

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des **Gemeinderates Grünwald (2008-2014)** am **Dienstag**, den **27. Januar 2009** um **19.00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan
2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
3. Bürgermeisterin	Nöbel Renate
GR – Mitglieder	Altmann Christian
	Bechler Ulrich
	Brauner Tobias
	Dr. Bühler Thomas
	Dr. Forster Dieter
	Dr. Graeven Christina
	Dr. Knittel Wilhelm
	Kraus Helmut
	Kuny Wolfgang
	Dr. Paeschke Christine
	Portenlänger-Braunisch Barbara (ab TOP 80, 19.10 Uhr)
	Reinhart-Maier Ingrid
	Sedlmair Gerhard
	Splettstößer Reinhard
	Schmidt Oliver (ab TOP 80, 19.10 Uhr)
	Staehe Katrina
	Steininger Alexander
	Dr. Victor-Becker Katja
	Wagner Antje
	Zettel Robert

NICHT ANWESEND:	Groenewegen-Weik Ulrike
	Kneidl Uschi

VERWALTUNG:

Geschäftsleiter	Jobst Dietmar
Kämmerer	Bader Raimund
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
Technischer Leiter	Reger Wolfgang
VFW	Rank Ulrich
Dipl.Ing. (FH)	Kleßinger Peter

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Gemeinderates beträgt 24 + 1. Bürgermeister; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Gemeinderates und der 1. Bürgermeister erschienen. Der Gemeinderat ist beschlussfähig.

78. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

79. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16. Dezember 2008;

Die oben bezeichnete Niederschrift wird einstimmig angenommen.

80. Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 573/2 an der Zeillerstraße 5; Erlass einer Veränderungssperrensatzung;

Der Bauausschuss hat sich in der nichtöffentlichen Sitzung am 19.01.2009 sehr eingehend mit dem vorliegenden Sachverhalt auseinandergesetzt und letztlich einstimmig für den Gemeinderat folgende Beschlussempfehlung abgegeben:

1. Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Geltungsbereich des gesamten Baugrundstückes i. S. § 30 Abs. 1 BauGB, insbesondere gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wegen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen der exakten Situierung der notwendigen Stellplätze, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 BauGB wegen der Darstellung der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Darstellungen von Schutzvorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft;
2. Erlass einer Veränderungssperrensatzung gem. § 14 BauGB;
3. Versagung des Einvernehmens zum vorliegenden Vorbescheidsantrag;

Grundlage für diese Beschlussempfehlung war der Wunsch des Bauantragstellers in Form eines Antrages auf Vorbescheid auf dem o.g. Grundstück zwei Wohnhäuser mit Garagen zu situieren.

Der Bauausschuss hat sich ursprünglich in seiner Sitzung am 07.07.2008 mit der Grundstücksbebauung (damals Nutzungsänderung Gasthaus in Bürogebäude, Antragsteller Glas) eingehend befasst und einstimmig das gemeindliche Einvernehmen versagt. Das Landratsamt München hat mit Stellungnahme vom 17.09.2008 den damaligen Vorbescheidsantrag abgelehnt, weil das geplante Vorhaben nach Rechtsmeinung der Bauaufsichtsbehörde u.a. im Außenbereich liegt.

O.g. Grundstück wurde an den aktuellen Bauwerber veräußert – es haben mittlerweile diverse Gespräche im Rahmen einer Bauberatung stattgefunden mit dem Inhalt, dass eine Wohnbebauung (anstelle Büronutzung) prinzipiell zulässig sei.

Die Gemeinde ist nach Aktenlage (u.a. Einbau von Gästezimmern, Bauantrag Portenlänger v. 1992) davon ausgegangen, dass als Zulässigkeitsvoraussetzung § 34 BauGB, also ein Vorhaben im Innenbereich zu Grunde lag.

Diese Einschätzung wurde in einem Fachgespräch am 19.01.2009 mit dem leitenden Verwaltungsbeamten Herrn Schuster des Landratsamtes München geteilt.

Desweiteren ist als planungsrechtlicher Maßstab ein sehr alter Baulinienplan aus dem Jahr 1925 bei der Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben und der Genehmigungsfähigkeit derselben heranzuziehen. Dieser Baulinienplan setzt im Bereich des bestehenden Gasthauses „Lindenwirt“ offenkundig einen Bauraum fest. Ansonsten werden bestehende Nebenanlagen, Bepflanzungen und Böschungslinien dargestellt. Der ursprünglich vorliegende Baulinienplan war eine Kopie in schwarz/weiß – es war daher nicht erkennbar, ob die Baugrenzen/linien und Bauräume als solche gelten sollen/können. Insbesondere strittig war ein nördlicher „Bauraum“, da dieser keinerlei Schraffur bzw. Textur enthielt – es könnte nach Meinung des Bauherrn ein zusätzlicher zweiter Bauraum oder aber die Darstellung eines baulichen Bestandes einer Nebenanlage sein, die heute nicht mehr existiert.

Weiterhin ist das Baugrundstück in weiten Teilen steil abfallend Richtung Westen und intensiv mit schützenswerten Bäumen versehen. Inwieweit hier weitergehende naturschutzrechtliche Regelungen (z.B. Isartalschutzverordnung, Bannwald, FFH-Richtlinien usw.) betroffen sind, ist nicht abschließend geklärt.

Mittlerweile liegt der Gemeinde eine Farbkopie des alten Baulinienplanes als Entscheidungsgrundlage vor, danach handelt es sich wohl um zwei getrennte Bauräume, wobei der nördliche Bauraum aufgrund seiner Lage (Höhenlage, Hangkante, Baumbestand) heute für eine Bebauung grundsätzlich ausscheidet.

Der Antragsteller möchte mit dem geänderten Vorbescheidsantrag (Eingang am 27.01.2009) zwei Einfamilienhäuser mit Garagen errichten. Neben dieser abgeänderten Eingabeplanung wurde ein neuerliches Schreiben des Antragstellers und seines Arch. Herrn Brandt jeweils vom 26.01.2009 an den Gemeinderat in Kopie verteilt.

Das südliche Einfamilienhaus ist – wie bisher - in E+1-Bebauung (Flachdach) innerhalb des zulässigen Bauraumes des heute stehenden Gasthauses „Lindenwirt“ geplant, die dazugehörigen Garagen sollen in einem Abstand von 5m in den Hang hinein gebaut werden. Das nördliche Einfamilienhaus in gleicher Bauweise (E+1, Flachdach) soll mit einem Abstand von 3m zur Zeillerstraße situiert werden. Dieser minimale Abstand ist durch die bestehende Hangsituation bedingt. Hierfür ist offenkundig eine Befreiung wegen Nichteinhaltung des Bauraumes erforderlich. Südlich dieses Hauses soll eine weitere Doppelgarage wiederum mit 3m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Ausführung kommen.

Weiterhin wurden aktuelle Fotos von seiten des Antragstellers (u.a. Fotomontage mit Bauraumdarstellung) und Fotos der Bauverwaltung über den derzeitigen baulichen Bestand und Nebenanlagen mit Baumkulisse sowie der bestehenden (sehr alten) Bodenplatte vorgestellt.

Wie Eingangs erwähnt, ist die planungsrechtliche Situation aufgrund der schlechten Lesbarkeit der alten Planungsinstrumente für die Gemeinde Grünwald ein eindeutiges Indiz, um Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen,(und zwar auf Seiten des Bauwerbers und der Gemeinde), einen Bebauungsplan aufzustellen. Gleichzeitig müsste hier eine Veränderungssperre erlassen werden, bis auf der Grundlage des Bebauungsplanes die sog. Planreife besteht.

Zur Planungssicherheit auf beiden Seiten ist festzustellen, dass durch eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (hier insbesondere: Bayr. Landesamt für Geologie, Naturschutzverbände, Landratsamt München und die Öffentlichkeit) Klarheit für die Zulässigkeit der angestrebten Grundstücksbebauung geschaffen werden kann. Gleichwohl ist die Gemeinde in Bezug auf die geplante nördliche Bebauung wegen der Hangsituation und der vorhandenen schützenswerten Bäume sowie der Tatsache, fehlender Bauraum bestrebt, Rechtssicherheit herzustellen.

Auch das gemeindliche Umweltamt war im Bezug auf schützenswerte Bäume auf dem Baugrundstück involviert und hat hierzu die beiliegende negative Stellungnahme abgegeben, aus der erkennbar ist, dass das Landratsamt München der geplanten nördlichen Bebauung nicht zustimmen wird.

Es werden daher folgende städtebauliche Maßnahmen zur Bereinigung des Sachverhalts empfohlen:

1. Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Geltungsbereich des gesamten Baugrundstückes i. S. § 30 Abs. 1 BauGB, insbesondere gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wegen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen der exakten Situierung der notwendigen Stellplätze, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 BauGB wegen der Darstellung der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Darstellungen von Schutzvorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft;
2. Erlass einer Veränderungssperrensatzung gem. § 14 BauGB;
3. Versagung des Einvernehmens zum vorliegenden Vorbescheidsantrag;

Zum Verfahren: Da es sich hier um einen Bebauungsplan in der Innenentwicklung handelt, könnte dieser nach § 13a Baugesetzbuch = sog. beschleunigtes Verfahren in das Verfahren gebracht werden.

Gleichwohl hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass eine Bebauung i.S. von § 34 BauGB und den übrigen bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen grundsätzlich möglich wäre. Hier wäre im Benehmen mit dem Landratsamt München zu prüfen, ob die erforderlichen Befreiungen und Abweichungen die Grundzüge der Planung berühren.

Der **Gemeinderat** nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** nach sehr eingehender Beratung **mit 18 : 5 Stimmen** der einstimmigen Beschlussempfehlung des Bauausschusses zu folgen und folgende städtebauliche Maßnahmen zur Abklärung der Planungs- und Rechtssicherheit für die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 573/2, Zeillerstr. 5 einzuleiten:

1. Beschluss zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit Geltungsbereich des gesamten Baugrundstückes i. S. § 30 Abs. 1 BauGB, insbesondere gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wegen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen der exakten Situierung der notwendigen Stellplätze, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 BauGB wegen der Darstellung der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Darstellungen von Schutzvorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft;
2. Erlass einer Veränderungssperrensatzung gem. § 14 BauGB;
3. Versagung des Einvernehmens zum vorliegenden Vorbescheidsantrag;

Die hier gefassten Beschlüsse und erforderlichen Bekanntmachungen sind durch die Verwaltung ortsüblich zu veröffentlichen.

81. Berichterstattung aus den Ausschüssen sowie von aktuellen Vorgängen und Themen besonderer Wichtigkeit;

Eine Berichterstattung fand nicht statt.

82. Bekanntgabe von Dringlichkeitsentscheidungen, die der 1. Bürgermeister gem. Art. 37 Abs. 3 GO anstelle des Gemeinderates getroffen hat;

Bekanntgaben von Dringlichkeitsentscheidungen sind nicht erfolgt.

83. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gem. Art. 52 Abs. 3 GO;

Bekanntgaben von in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüssen sind nicht erfolgt.

84. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Anfragen an die Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

**85. Errichtung eines staatlichen Gymnasiums in Grünwald;
Abschluss der Zweckvereinbarung mit dem Landkreis München;**

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Ziff. 3 Bayerisches Schulfinanzierungsgesetz (BaySchFG) sind die Landkreise und die kreisfreien Gemeinden Träger des Schulaufwands bei Gymnasien.

Der Landkreis München hat mit Grundsatzbeschlüssen festgelegt, dass bei der Errichtung von staatlichen Gymnasien anstelle des Landkreises auch ein Zweckverband oder eine einzelne Gemeinde treten kann.

Aus diesem Grund muss entsprechend der Bestimmungen des Gesetzes über die Kommunale Zusammenarbeit (Art. 7 ff KommZG) eine Zweckvereinbarung zwischen dem Landkreis München und der Gemeinde Grünwald über die Errichtung und dem Betrieb des Gymnasiums abgeschlossen werden.

Das Landratsamt München hat mit Schreiben vom 10.09.2008 einen ersten Entwurf der noch abzuschließenden Zweckvereinbarung vorgelegt. Die Gemeinde hat zu diesem vorgelegten ersten Entwurf entsprechende Änderungsvorschläge beim Landkreis angemeldet. Anlässlich einer am 19.11.2008 im Landratsamt München stattgefundenen Besprechung wurden diese Anregungen und Änderungswünsche diskutiert und zum ganz überwiegenden Teil dann auch in dem nunmehr vorgelegten 2. Entwurf (Stand 19.11.2008) der Zweckvereinbarung eingearbeitet.

Die Vorlage der überarbeiteten Fassung erfolgte durch das Landratsamt am 21.01.2009. Der Kreistag und der Gemeinderat müssen dieser Zweckvereinbarung zustimmen.

Im wesentlichen gehen die Gemeinde Grünwald und der Landkreis München mit dem Abschluss dieser Zweckvereinbarung folgende Verpflichtungen ein:

- Übernahme aller Kosten für den Neubau (erstmalige Errichtung) des Gymnasiums durch die Gemeinde abzüglich des Landkreisanteils von 30% der zuweisungsfähigen Kosten
- Bereitstellung eines voll erschlossenen Grundstückes durch die Gemeinde ohne finanzielle Beteiligung des Landkreises
- der Landkreis München übernimmt 100% des laufenden jährlichen Schulaufwands
- der Freistaat Bayern trägt den Personalaufwand zu 100%

Die Gemeinde wird zudem bei der Regierung von Oberbayern einen Antrag auf Zuweisungen des Freistaates Bayern im kommunalen Finanzausgleich (Art. 10 FAG) stellen.

Der **Gemeinderat beschließt einstimmig** den Abschluss der Zweckvereinbarung „Staatliches Gymnasium Grünwald“ zwischen dem Landkreis München und der Gemeinde Grünwald in der vorgelegten Fassung (2. Entwurf, Stand 19.11.2008).

Es wird zum besseren Verständnis und Klarstellung dringend empfohlen, § 7 Abs. 2 der Zweckvereinbarung wie folgt zu formulieren:

„Der Landkreis erhält in diesem Falle von der Gemeinde eine Pauschalabfindung in Höhe von 30 % der Differenz des Zeitwertes zur Summe der für die Neu-, Um- und Erweiterungsbauten des Gymnasiums oder Teile derselben geleisteten Zuschüsse des Landkreises.“

Der Entwurf der Zweckvereinbarung ist Bestandteil dieser Niederschrift.

Ende der Sitzung: 19.50 Uhr

Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

GR - Sitzung vom 27. Januar 2009 - öffentlich - TOP 84

GR - Mitglied	Anfrage	Beantwortung
Wagner	Nach meiner Kenntnis ist die Verwendung von Streusalz im Bereich der öffentlichen Wege im Gemeindebereich nicht zugelassen. Gleiches gilt doch für den Freizeitpark – es ist mir aufgefallen, dass im Freizeitpark in den letzten Tagen bei diesen frostigen Temperaturen anstatt Splitt Streusalz verwendet wurde. Wie kann man das in Zukunft vermeiden?	1. Bürgermeister Neusiedl erklärt hierauf, dass die Verwaltung mit dem Grünwalder Freizeitpark Kontakt aufnehmen wird und den Verantwortlichen dort die Verwendung von Streusalz im Bereich der öffentlichen Wege untersagt sowie darauf hinwirkt, dies im Gelände ebenfalls zu vermeiden.
Portenlänger-Braunisch	Es wurde festgestellt, dass die Streusandkisten im Gemeindegebiet aufgrund der starken Nachfrage alle leer waren und dringend mit Splitt nachgefüllt werden müssen.	1. Bürgermeister Neusiedl erläutert, dass in der Tat die 52 vorhandenen Streusandkisten durch die Anlieger aufgrund der derzeitigen Witterung stark nachgefragt wurden, auch durch die hierfür beauftragten privaten Hausmeisterfirmen und dadurch sehr schnell leer wurden. Nach Rücksprache mit dem Bauamt wurden diese Streusandkisten am 27.01.2009 allesamt nachgefüllt.