

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Grünwald (2008-2014) am Dienstag, den 30. Juni 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. Graeven Christina Kneidl Uschi Dr. Knittel Wilhelm Kraus Helmut Kuny Wolfgang Dr. Paeschke Christine Portenlänger-Braunisch Barbara Reinhart-Maier Ingrid Sedlmair Gerhard Splettstößer Reinhard Schmidt Oliver Staehe Katrina Steininger Alexander Wagner Antje Zettel Robert

NICHT ANWESEND:	Groenewegen-Weik Ulrike Dr. Forster Dieter Dr. Victor-Becker Katja
-----------------	--

VERWALTUNG:

Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
Technischer Leiter	Reger Wolfgang
VFW	Gantner Peter
VFW	Rank Ulrich
Dipl.Ing. (FH)	Kleßinger Peter

GÄSTE:

Zu Top 122/123:	Weigl Christian, Architekturbüro Goergens & Miklautz Geislinger Josef, Rechtsanwalt Kanzlei Seufert u. Kollegen Dr. Grünwald, Rechtsanwalt Kanzlei Seufert u. Kollegen
-----------------	--

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.

120. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

121. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 26. Mai 2009;

Die oben bezeichnete Niederschrift wird einstimmig angenommen.

122. Änderung Bebauungsplan Nr. B 5 – Erweiterung des Geltungsbereiches sowie Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs.1 i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB;

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.2008 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 5 gefasst. Der Umfang der Änderung bezog sich zunächst auf den Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. B 5, da man in dem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich künftig auch Bürogebäude entlang der Südlichen Münchner Straße zulassen möchte, dies basierend auf den Antrag des Grundeigentümers Hr. Schmid für das Grundstück Fl.Nr. 600/7 an der Südlichen Münchner Str. 42b. Der Aufstellungsbeschluss für die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. B 5 für den Baubereich A wurde öffentlich bekanntgemacht.

Das Architekturbüro Goergens & Miklautz wurde mit der Ausarbeitung und Erstellung des Änderungsbebauungsplanes beauftragt. Das Büro hat das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes B 5 städtebaulich betrachtet und das Ergebnis der Bestandsaufnahme der Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt München) im Beisein von Rechtsanwalt Hr. Geislinger vorgestellt. In dieser Besprechung am 05.05.2009 kamen die Beteiligten zu der Aussage, dass die ursprüngliche Planung, das Baugebiet A isoliert in ein Mischgebiet umzuplanen, aus städtebaulicher und juristischer Sicht nicht empfehlenswert ist.

Vielmehr ist der gesamte Bebauungsplanumgriff in das Änderungsverfahren zu geben, da sich auch in den übrigen Teilgebieten infolge der fortschreitenden Entwicklungen der letzten Jahrzehnte städtebaulicher Handlungsbedarf aufgezeigt hat – dies wurde durch Herrn Weigl in der erstellten Bestandsaufnahme in der vorberatenden Sitzung des Ausschusses für Planung und Entwicklung am 23.06.2009 sehr ausführlich vorgestellt.

Die Verwaltung ist aufgrund des vorstehenden begründeten Inhalts desgleichen der Auffassung, dass der Umfang der Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 5 den gesamten Geltungsbereich betrifft, d.h. dass der gesamte Bebauungsplan in das Verfahren gegeben werden soll.

Formal muss deshalb der Aufstellungsbeschluss mit dem erweiterten Umfang der Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 5 öffentlich bekannt gemacht werden.

Im Anschluss daran wird man auf der Basis der bereits erfolgten Bestandsaufnahme festzulegen haben, welche Teilbereiche nach der Baunutzungsverordnung zu ändern sind (Abgrenzung des allgemeinen Wohngebiets zum Mischgebiet innerhalb der einzelnen Teilbereiche).

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. B 5 gibt es die Teilbereiche A – H.

Im **Teilbereich A** findet heute überwiegend Wohnen statt – lediglich im südlichen und nördlichen Bereich, zur Staatsstraße hin orientiert, sind heute sog. „Freie Berufe“ (Ärzte, Architekten usw.) niedergelassen.

Im **Teilbereich B** findet entlang der Südlichen Münchner Straße fast nahezu gewerbliche Nutzung statt (künftig soll im Kreuzungsbereich Ludwig-Anzengruber-Straße ein Getränkemarkt entstehen – der heute an dieser Stelle ohne Änderung des B-Planes nicht zulässig wäre). Im rückwärtigen Quartier befinden sich ausschließlich Wohnhäuser.

Im **Teilbereich C** findet ausschließlich Wohnen statt.

Im **Teilbereich D** stellt sich die Situation wie im Bereich B dar.

Im **Teilbereich E** findet heute ausschließlich Gewerbe statt.

In den **Teilbereichen F – H** findet sowohl Wohnen als auch Gewerbe statt.

Anmerkung: Das Teilgebiet westlich der Südlichen Münchner Straße (B 32) wurde lediglich wegen der städtebaulichen Zusammenhänge und Wirkungen auf Basis der Bauleitplanung mit in diese Bestandsaufnahme einbezogen – dieser Bereich soll jedoch von der Änderung ausgenommen bleiben.

Wie künftig die o.g. Teilbereiche festgesetzt werden sollen (z.B. Mischgebiet mit Abgrenzung der rückwärtigen Quartiere in Form der sog. Knödellinie) trägt der beauftragte Planer Herr Weigl vom Architekturbüro Goergens & Miklutz und die ebenfalls beauftragten Rechtsanwälte Herrn Geislinger und Herrn Dr. Grünwald anhand einer Power-Präsentation sehr ausführlich vor.

Nach Vortrag des 1. Bürgermeisters Neusiedl sollen entlang der Südlichen Münchner Straße in der ersten Bauzeile der jeweiligen Bauquartiere neben Wohngebäuden künftig auch nichtstörende Gewerbebetriebe und Verwaltungsgebäude zulässig sein.

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat in seiner Sitzung am 23.06.2009 die einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat wie folgt abgegeben:

Änderung des gesamten Bebauungsplanes Nr. B 5.

In den Teilbereichen **A, B, D, E, F und H** soll als Art der baulichen Nutzung künftig jeweils ein **Mischgebiet – MI-** festgesetzt werden, wobei der Teilbereich H nach Norden in den Teilbereich G, um die heute bereits bestehende gewerblichen Nutzungen, erweitert werden soll.

Die Abgrenzung von Wohnen und Gewerbe innerhalb des jeweiligen Mischgebietes soll durch textliche Festsetzung erfolgen.

In den übrigen Teilbereichen **C und G** (reduziert um die o.g. gewerblichen Nutzungsbereiche) soll als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet – WA -** festgesetzt werden, wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 – 5 BauNVO nicht zugelassen werden sollen.

Der Gemeinderat nimmt den Vortrag der Verwaltung, der beauftragten Planer und Rechtsanwälte zur Kenntnis und **beschließt einstimmig** die Änderung des gesamten Bebauungsplanes Nr. B 5. (Frau Gemeinderätin Portenlänger-Braunisch hat aufgrund Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.)

In den Teilbereichen **A, B, D, E, F und H** soll als Art der baulichen Nutzung künftig jeweils ein **Mischgebiet – MI-** festgesetzt werden, wobei der Teilbereich H nach Norden in den

Teilbereich G, um die heute bereits bestehende gewerblichen Nutzungen, erweitert werden soll.

Die Abgrenzung von Wohnen und Gewerbe innerhalb des jeweiligen Mischgebietes soll durch textliche Festsetzung erfolgen.

In den übrigen Teilbereichen **C und G** (reduziert um die o.g. gewerblichen Nutzungsbereiche) soll als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet – WA** - festgesetzt werden, wobei die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 – 5 BauNVO nicht zugelassen werden sollen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten/erweiterten Geltungsbereich öffentlich bekannt zu machen.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen (Durchführung Verfahrenspunkt nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB-).

123. Bebauungsplan für das Grundstück FI.Nr. 573/2 an der Zeillerstraße 5; Festlegung der Planungsinhalte;

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.01.2009 mit 18 : 5 Stimmen beschlossen, folgende städtebauliche Maßnahmen zur Abklärung der Planungs- und Rechtssicherheit für die Bebauung des Grundstückes FI.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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wegen der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wegen der exakten Situierung der notwendigen Stellplätze, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 BauGB wegen der Darstellung der von der Bebauung freizuhaltenden 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 Gemeinde Grünwald hat zur Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes das Architekturbüro Goergens & Miklantz beauftragt.

Der damals in der Sitzung vorliegende Antrag auf Vorbescheid wurde mit Schreiben vom 13.02.2009 seitens des Antragstellers, Herrn Dr. Wöhr, zurückgenommen.

Mit Schreiben vom 02.03.2009 beantragte Herr Dr. Wöhr die Wiederaufnahme des Baugenehmigungsverfahrens und bezog sich hierbei auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des südlichen Wohnhauses.

Die Gemeinde Grünwald hat diesen Vorgang in der öffentlichen Bauausschusssitzung am 16.03.2009 behandelt und mit 9 : 1 Stimmen das Einvernehmen versagt, unter Berücksichtigung des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens.

Mit Schreiben vom 07.05.2009, eingegangen am 11.05.2009 beantragte Herr Dr. Wöhr erneut auf den bereits zurückgenommenen Antrag auf Vorbescheid die Wiederaufnahme

des Baugenehmigungsverfahrens – jedoch sollte diesmal dieser Antrag nur für das nördliche Wohnhaus gelten. Dem Bauwerber wurde hierauf mitgeteilt, dass das Antragsverfahren von ihm abschließend zurückgezogen worden sei und deshalb nicht wieder aufgenommen werden kann.

Die weitere Vorgehensweise ist nunmehr nach Beratung/Diskussion in den zuständigen Gremien einen ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurf in die sogenannte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Verfahrenspunkt nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) zu bringen.

Die hierzu eingehenden Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden sind nach Abwägung in einem nächsten Schritt, nämlich die öffentliche Auslegung, zu behandeln.

Auch hierzu eingehende Stellungnahmen und Anregungen der beteiligten Öffentlichkeit und der Behörden sind sachgerecht abzuwägen und in einem neuerlichen Planentwurf zu billigen – soweit dann keine weiteren Anregungen eingegangen sein sollten – könnte der Gemeinderat den sogenannten Satzungsbeschluss fassen.

Das Zustandekommen eines Bebauungsplanes (= eine Satzung nach dem Bundesrecht) unterliegt daher diversen Verfahrensschritten mit genau festgelegten Zeiträumen.

Zu den ganzen öffentlichen Verfahrensschritten kann der Antragsteller jeweils Stellung nehmen – diese hat die Gemeinde nach pflichtgemäßen Ermessen unter den übrigen Belangen der Öffentlichkeit und der beteiligten Behörden sachgerecht untereinander abzuwägen.

Gegen Mittag am 30.06.2009 verteilte der Antragsteller per Email an den 1. Bürgermeister, alle Mitglieder des Gemeinderates, die Bauverwaltung und den einzelnen Pressestellen eine Einladung zum Baugrundstück an der Zeillerstraße um 17.00 Uhr. Der Inhalt dieser Mail stellte den bisherigen Werdegang und das Zustandekommen des Bebauungsplanes aus Sicht des Antragstellers dar.

Zur Richtigstellung des bisherigen Verwaltungsverfahrens hat die Bauverwaltung eine Erwiderung wie folgt ausgearbeitet:

Zu der kurzfristig eingegangenen Stellungnahme von Herrn Dr. Wöhr in o.g. Angelegenheit ist von Seiten der Bauverwaltung richtig zu stellen:

Die Gemeinde Grünwald hat in öffentlicher Sitzung am 27.01.2009 mehrheitlich den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss kam in einem ordnungsgemäßen Verfahren zustande – die Zielplanungsvorstellungen wurden öffentlich benannt und ebenso bekannt gemacht. Das alles sind übliche und gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensweisen.

Weiterhin ist es durchaus üblich, dass zur Sicherung der Planungsinteressen der Gemeinde eine Veränderungssperrensatzung beschlossen wird – das hat nichts mit Verhinderung, sondern mit Sicherung der Planung zu tun.

Der Bauverwaltung vollzieht die mehrheitlich gefassten Beschlüsse des Gemeinderates / dazu ist sie gesetzlich verpflichtet – das hat ebenfalls nichts mit Inkompetenz, Deckmäntelei, usw. zu tun – sondern ist schlicht bloßes Verwaltungshandeln.

Zum Vorwurf einer öffentlichen Drohung bzw. Verzögerung der Bauleitplanung durch den Bauamtsleiter ist festzustellen, dass dieser gegenüber den Medien auf die Frage „wie lange wohl ein Bplan-Verfahren dauere“, gesagt hat: „Wir werden einen Bplan aufstellen – das kann ein bis zwei Jahre dauern“. Das stimmt - genau so ist es. Wer mehrfach mit der

Aufstellung von Bebauungsplänen befasst war und über eine langjährige Erfahrung verfügt, wird Ihnen versichern, dass der Werdegang von Aufstellungsbeschluss bis hin zur gültigen Rechtsnorm exakt so lange dauern kann.

Das lfd. Verfahren dauert nun schon ca. ein halbes Jahr - wir werden alsbald das öffentliche Verfahren der sog. vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung durchführen. Bis zur Planreife werden aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte zwangsläufig noch mehrere Monate vergehen.

Zu den weiteren Aussagen seitens des Antragstellers ist festzustellen, dass wir uns in einem öffentlichen Bauleitverfahren befinden und diese als Anregungen zum Verfahren werten könnten. Dies alles im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Abwägung usw. usw.

Unabhängig des Zustandekommens des Bebauungsplanes hat das Architekturbüro Goergens & Miklautz für das gegenständliche Grundstück auftragsgemäß eine umfangreiche Bestandsaufnahme (Fotos und Schrägluftbilder usw.) erarbeitet.

Herr Weigl vom Büro Goergens & Miklautz stellt diese Bestandsaufnahme, wie bereits im Ausschuss für Planung und Entwicklung am 23.06.2009 erfolgt, sehr ausführlich vor.

Wie die beauftragten Fachplaner und Rechtsanwälte sowie die Verwaltung sich zu dieser Grundstücksbebauung bereits äußerten, ist die künftige Bebauung dieses exponierten Grundstückes mit einer für Grünwald typischen Bebauung nicht zu vergleichen. Davon zeugt einerseits die vorhandene Topografie (extreme Hanglage), die vorhandene Baumsituation, die bisherige gewerbliche Nutzung als Gaststätte sowie die Alleinstellung einer Bebauung am Isarhochufer (mit Ausnahme der Burg und des Schlosshotels) in diesem Bereich.

Insbesondere der nördliche Teilbereich wäre wegen der extremen Hangsituation und der verbliebenen Bäume zu schützen und von Bebauung freizuhalten.

Welche städtebaulichen Planungsziele unter den vorgenannten Gegebenheiten realistisch erscheinen, wird durch das Architekturbüro, Herrn Weigl am Sitzungstag noch einmal anhand einer Power-Point-Präsentation dargelegt.

Räumliche Festsetzungen

- Kernfrage: Soll jenseits der Zeillerstraße eine weitergehende bauliche Entwicklung eingeleitet werden?
- eine städtebauliche Begründung oder Notwendigkeit gibt es hierfür nicht
- eine weitere bauliche Entwicklung erscheint weder nördlich noch westlich (Steilhang und Wald) sowie südlich (Schloss) sinnvoll
- der naturschutzrechtliche Eingriff ist noch ungeklärt, der reale Eingriff würde jedenfalls groß sein
- ein zweiter Bauraum wird ebenso isoliert wirken wie der erste
- eine "Baulücke" o. ä. liegt nicht vor
- eine "städtebauliche Reparatur" ist ebenfalls nicht erforderlich

Art der Nutzung (Fortsetzung)

- Kernfrage: wenn andere Nutzungen problematisch sind, warum kann dann nicht an der bisherigen Nutzung festgehalten werden?
- bisherige Nutzung - das Interesse des Eigentümers steht entgegen
- allerdings wurde diese Nutzung Jahrzehnte ausgeübt
- die Nutzung entspricht der exponierten Lage
- der Lindenwirt bliebe ein Identifikationsort im Gemeindegebiet
- der bauliche Bestand müsste nicht zwingend beseitigt werden
- gute Chance auf Akzeptanz bei den Bürgern
- zumindest keine "Verschlechterung" gegenüber der bestehenden Situation

Maß der Nutzung

- Kernfrage: welche Bedeutung haben B 25 und B35, kann / soll das Nutzungsmaß eingehalten oder unterschritten werden?
- Gründe für eine räumliche Ausweitung liegen nicht vor (s. Pkt. Räumliche Festsetzungen)
- die Entschädigungsfrist des B 25 ist (seit langem) abgelaufen, das Baurecht wurde nie realisiert
- ein künftiger BP könnte sich daher nahe am Bestand bewegen
- der Bestand schöpft die GFZ des B 35 zu ca. 85% aus, die GRZ wohl sogar zu ca. 100%
- darüber hinaus ist auch dessen Entschädigungsfrist abgelaufen
- die Teiländerung 2005 ändert daran nichts.

Zum Maß der baulichen Nutzung hat das Architekturbüro Goergens & Miklautz Nachberechnungen angestellt und kam dabei zu dem Ergebnis, dass die heute bestehenden Gebäude sowohl die Grund - als auch die Geschößflächenzahl nahezu ausgeschöpft haben. Dies bedeutet, dass eine konzentrierte Bebauung mit einem Bauraum am heutigen Bestand orientiert, nicht mit etwaig verbleibendem Baurecht (im Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung) kollidieren würde.

Von Seufert Rechtsanwälte geben Herr Josef Geislinger und Herr Dr. Grünewald (neuer Kollege von Hr. Geislinger) zu den juristisch relevanten Inhalten (insbesondere Entschädigungspflicht und Schadensersatz i.S. § 40 ff. BauGB u.a. im Bezug das Maß der baulichen Nutzung) Auskunft. Hierzu wird auf die Stellungnahme von Seufert Rechtsanwälte vom 03.06.2009 verwiesen.

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat in seiner Sitzung am 23.06.2009 den Vortrag der Verwaltung und des beauftragten Planers, Herrn Weigl von Goergens & Miklautz und der beauftragten Rechtsanwälte Herrn Geislinger und Herrn Dr. Grünewald zur Kenntnis genommen und folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat zur Ausarbeitung eines Planentwurfes in Form von Einzelabstimmungen gegeben:

1. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 – 5 BauNVO sollen nicht zugelassen werden.
Abstimmung: 10 : 1 Stimmen
2. Als Maß der baulichen Nutzung soll dasjenige Maß festgesetzt werden, welches der Bebauungsplan B 35 vom 31.01.1997 zulässt.
Abstimmung: 10 : 1 Stimmen
3. Es soll ein Bauraum festgesetzt werden, der sich am bestehenden Gebäude (ehemalige Gaststätte „Lindenwirt“) orientiert.
Abstimmung: 8 : 3 Stimmen
4. Im übrigen ist das Grundstück Fl.Nr. 573/2 ist von Bebauung freizuhalten (*z.B. durch Darstellung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Darstellungen von Schutzvorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft o.ä.*).
Abstimmung: 8 : 3 Stimmen

Weiterhin wurde durch den Ausschuss für Planung und Entwicklung an den Gemeinderat einstimmig empfohlen, die Verwaltung bei Vorliegen eines ausgearbeiteten Planentwurfes mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Bebauungsplanverfahren zu beauftragen (Durchführung Verfahrenspunkt nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB-).

1. Bürgermeister Neusiedl fragt GR-Mitglied Altmann, ob er in dieser Angelegenheit mandatiert sei. GR-Mitglied Altmann verneint dies.

Herr Rechtsanwalt Geislinger informiert den Gemeinderat darüber, dass unmittelbar nach der nichtöffentlichen Ausschusssitzung Herr Dr. Wöhr am 24.06.2009 bei ihm in der Kanzlei anrief und dezidiert über die nichtöffentlichen Inhalte dieser Sitzung berichtete. Herr Geislinger gibt hier zu bedenken, dass Inhalte aus nichtöffentlicher Sitzung nicht weitergegeben werden dürfen und bat den Gemeinderat eindrücklich das nicht zu tun.

GR-Mitglied Altmann erwidert hierauf, durch die Ausführungen durch den Rechtsanwalt Geislinger und dem 1. Bürgermeister entsteht hier der falsche Eindruck, er hätte die nichtöffentlichen Inhalte aus besagter Sitzung an den Antragsteller weiter gegeben – dem ist nicht so.

1. Bürgermeister Neusiedl ergänzt, dass in einem Schreiben eines Rechtsanwaltes von Herrn Dr. Wöhr Herr Altmann als Rechtsanwalt erwähnt wurde. Um hier gem. Art. 49 der Gemeindeordnung eine eventuelle persönliche Beteiligung feststellen zu können, ist er wegen eines ordnungsgemäßen Sitzungsablaufs zu dieser Frage verpflichtet.

Im Rahmen der anschließenden Diskussion besteht im Gemeinderat weitgehend Einigkeit darüber, dass Art und Maß der baulichen Nutzung für dieses Grundstück wie vom Ausschuss für Planung und Entwicklung vorgeschlagen, umgesetzt werden soll.

Die Mandatsträger der Parteilosen Bürger Grünwald und der FDP lehnen die Empfehlung, nur einen Bauraum festzusetzen und den Norden des Grundstückes von Bebauung freizuhalten, aus gestalterischen Gründen ab. Ein zusätzliches Baufenster im Norden, mit der Möglichkeit zwei kleinere Gebäude entlang der Zeillerstraße zu situieren, wäre gefälliger.

GR-Mitglied Reinhart-Maier möchte von Rechtsanwalt Herrn Dr. Grünwald wissen, ob die Art der baulichen Nutzung auf reine Gaststättennutzung eingeschränkt werden könnte. Nachdem Herr Dr. Grünwald dies bejaht – stellt Frau Reinhart-Maier einen entsprechenden Antrag, dass ausschließlich Gaststättennutzung + Beherbergungsgewerbe als Art der baulichen Nutzung zugelassen werden soll.

Nach zahlreichen Wortmeldungen und Beiträgen zur künftigen Gestaltung, Situierung von Nebenanlagen und der Darstellung eines zweiten Bauraumes oder nicht nimmt der Gemeinderat den Vortrag der Verwaltung, der beauftragten Planer und Rechtsanwälte zur Kenntnis und fasst folgende Beschlüsse in Einzelabstimmungen:

1. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 – 5 BauNVO sollen nicht zugelassen werden.
Abstimmung: 21 : 1 Stimmen
(damit hat sich der o.g. Antrag von GR-Mitglied Reinhart-Maier erübrigt)
2. Als Maß der baulichen Nutzung soll dasjenige Maß festgesetzt werden, welches der Bebauungsplan B 35 vom 31.01.1997 zulässt.
Abstimmung: 22 : 0 Stimmen
3. Es soll ein Bauraum festgesetzt werden, der sich am bestehenden Gebäude (ehemalige Gaststätte „Lindenwirt“) orientiert.
Abstimmung: 17 : 5 Stimmen
4. Im Übrigen ist das Grundstück Fl.Nr. 573/2 ist von Bebauung freizuhalten (z.B. durch Darstellung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Darstellungen von Schutzvorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft o.ä.).
Abstimmung: 17 : 5 Stimmen

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung bei Vorliegen eines ausgearbeiteten Planentwurfes mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Bebauungsplanverfahren (Durchführung Verfahrenspunkt nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB-).

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

Anfrage beim Erzbischöflichen Ordinariat wegen evtl. Grundstückserwerb in der Hubertusstraße;

1. Bürgermeister Neusiedl berichtet, dass das Erzbischöfliche Ordinariat die Anfrage der Gemeinde zum Erwerb einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 610 an der Hubertusstraße für die Errichtung eines Hortgebäudes mit der Begründung ablehnt, dass eine Realisierung des Vorhabens die Nutzung des Grundstückes, insbesondere im Hinblick auf das jährliche Pfarrfest, erheblich einschränkt bzw. gefährdet wird.

Terminbekanntgabe für Feier anlässlich der Übergabe des fertiggestellten Burgmodells;

1. Bürgermeister Neusiedl berichtet, dass für die offizielle Übergabe des zwischenzeitlich fertig gestellten Modells „Schloss Grünwald“ mit Herrn Prof. Wamser der 21. Juli 2009 vereinbart wurde.

125. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Ausführungsart des Bauzauns bei Bauvorhaben Dr. Wöhr, Zeillerstraße;

(Anfrage Gemeinderatsmitglied Reinhart-Maier vom 26.05.2009 – Beschluss-Nr. 119 ö);

Es wurde die Frage gestellt, ob der Bauzaun beim „Lindenwirt“ in dieser Ausführungsart zulässig ist, da bei den derzeitigen Wetterereignissen dieser Zaun mehrfach auf die Fahrbahn gefallen sei und dadurch die Verkehrssicherheit in hohem Maße gefährdet.

Die Bauverwaltung hat das zuständige Landratsamt München – untere Bauaufsichtsbehörde – zeitnah und schriftlich über den Vorfall mit der Bitte um bauaufsichtliches Einschreiten informiert.

Anfragen an die Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

126. Sanierung und Umbau der Sauna im Grünwalder Freizeitpark;

Herr Architekt Steininger stellt seine Vorschläge für den Ausbau der Sauna, Projektstufe 1 (Vorentwurf), dem Gemeinderat vor.

Im Saunaraum wird der Bereich der Duschen umgestaltet und erweitert. Die Neugestaltung des 1. OGs umfasst die Abtrennung des Barbereichs zum Ruheraum durch eine Glaswand, eine Wellendecke aus satiniertem Glas zur Schließung der Deckenöffnung zum Saunaraum im EG, das Errichten eines zusätzlichen Ruheraums und einer neuen Holzterrasse. Zur Errichtung des noch fehlenden zweiten Fluchtwegs wird am Balkon zur Westseite eine Außentreppe errichtet. Im Untergeschoss sind ein neuer Lagerraum und der Bau eines zusätzlichen Lastenaufzugs geplant.

Diesbezüglich wird eine Kostenschätzung vorgelegt, beinhaltend:

1. Neueinrichtung des Ruheraums
2. Umbau des inneren Bereichs im Obergeschoss der Sauna
3. Maßnahmen im Untergeschoss
4. Mangelbeseitigung/ Schadensbehebung im Saunabereich im Erdgeschoss
5. Modernisierung der Saunaanlagen
6. Unvorhergesehenes

Der Verwaltungsrat beschließt in seiner Sitzung am 24.06.09 einstimmig, dem Gemeinderat zu empfehlen, dem Konzept von Herrn Architekt Steininger zur Umbau der Saunaanlage zuzustimmen.

Zusätzlich beschließt der Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 24.06.09 einstimmig, dem Gemeinderat zu empfehlen, Herrn Architekt Steininger mit der Leistungsphase 4-9 der Arbeiten in jenen Bereichen, die nicht vom Urheberrecht betroffen sind, zu beauftragen.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, Herrn Architekt Steininger auch mit der Leistungsphase 3 zu beauftragen, da ihm bisher nur die Leistungsphasen 1-2 übertragen wurde.

Ferner sollte im Zuge des Umbaus und der Sanierung der Sauna die bereits im Haushalt vorgesehene energetische Sanierung des Daches des gesamten Querbaus ausgeführt werden.

Der **Gemeinderat beschließt einstimmig**, sich dem einstimmigen Beschluss des Verwaltungsrats anzuschließen, dem Konzept von Herrn Architekt Steininger zur Umbau der Saunaanlage zuzustimmen.

Der **Gemeinderat beschließt einstimmig**, Herrn Architekt Steininger mit der Leistungsphase 3 - 9 der Arbeiten in jenen Bereichen, die nicht vom Urheberrecht betroffen sind, zu beauftragen.

Der **Gemeinderat beschließt einstimmig**, das gemeindliche Einvernehmen für den Umbau und die Erweiterung der Saunaanlage zu erteilen.

Der **Gemeinderat beschließt einstimmig**, Herrn Architekt Steininger mit der Leistungsphase 1 - 9, soweit erforderlich, für die energetische Sanierung des Querbaus zu beauftragen.

Ende der Sitzung: 21.10 Uhr

Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

GR - Sitzung vom 30. Juni 2009 - öffentlich - TOP 125

GR - Mitglied	Anfrage	Beantwortung
Altmann	Es wird darum gebeten, künftig bei Wahlen darauf zu achten, dass bei den Wahlhelfern in den Wahllokalen eine entsprechende Anzahl von Parteimitgliedern an Hand der Wahlliste berücksichtigt wird.	1. Bürgermeister Neusiedl berichtet, dass bei der Europawahl erfreulicher Weise überdurchschnittlich viele Wahlhelfer zur Verfügung standen, so dass nicht alle Bewerbungen berücksichtigt werden konnten. Bei künftigen Wahlen die Anregung aber berücksichtigt werde.
Reinhart-Maier	Es wird festgestellt, dass der Fahrkartenautomat am Derbolfinger Platz nur noch Münzen, aber keine Geldscheine mehr annimmt. Ist hier eine Umstellung des Automaten erfolgt.	1. Bürgermeister Neusiedl erläutert, dass eventuell das Geldscheinfach überfüllt sein könnte. Eine Klärung wird durch das Ordnungsamt vorgenommen.
Bechler	Bei den letzten Unwettern stand der neu errichtete Übergangs-Parkplatz an der Laufzoner Straße nahezu vollständig unter Wasser. Kann hier Abhilfe geschaffen werden.	Bauamtsleiter Rothörl berichtet, dass dieser Zustand ebenfalls beobachtet wurde. Lösungsmöglichkeiten werden untersucht.
Kneidl	Der Bereich um die Linde in der Straße Auf der Eierwiese ist in einem sehr verwahrlosten Zustand.	1. Bürgermeister Neusiedl sichert die Erledigung durch die Gemeindegärtnerei zu.
Portenlänger-Braunisch	Der Bereich um das Naturdenkmal Buchenhang ist mit sehr viel Rasen- und Baumrückschnitt der anliegenden Grundstückseigentümer belagert.	1. Bürgermeister Neusiedl sichert die Erledigung durch das Umweltamt zu.
Zettel	Auf der Staatsstraße zur Grünwalder Brücke sind blau Markierungen angebracht. Sind hier Reparaturmaßnahmen geplant?	Bauamtsleiter Rothörl sichert eine Überprüfung der Sachlage zu.
Zettel	Auf der Grünwalder Brücke ist zunehmend Schwerlastverkehr festzustellen.	1. Bürgermeister Neusiedl berichtet, dass entsprechend der Straßenverkehrsordnung nicht das Gewicht der Ladung, sondern das tatsächliche Gewicht des Fahrzeuges maßgebend sei. Somit ist es zulässig, dass beim zulässigen Gewicht von 16 t ein leeres Schwerkraftfahrzeug die Brücke überquert. Von der örtlichen Polizei wurden bereits mehrmals Kontrollen durchgeführt, die jedoch zu keinem negativen Ergebnis geführt haben, da die kontrollierten LKW's leer waren.

GR - Mitglied	Anfrage	Beantwortung
Steininger	Bei der Internet-Suchmaschine Google kann unter Google-street-view nach einzelnen Straßen in nahezu allen Gebieten Deutschlands gesucht werden. Hierzu sind von Google beauftragte Unternehmen in den Gemeinde unterwegs, um Straßen und Gebäude zu fotografieren. Kann hier zum Schutz der Bürger die Gemeinde einschreiten, bzw. dem Bürger entsprechende Informationen geben, um sich dagegen zu wehren?	1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine entsprechende Überprüfung der Rechtslage zu.
Brauner	Kann beim Bau der neuen Tiefgarage an der Oberhachinger Straße eine entsprechende Bautafel angebracht werden?	Bauamtsleiter Rothörl berichtet, dass entsprechende Schilder bereits fertig gestellt sind und demnächst montiert werden.
Brauner	Bei der Baustelle Tiefgarage ist die Durchfahrt Nibelungenstraße gesperrt. Jedoch nehmen dies die Autofahrer zu spät wahr, da der Bauzaun noch etliche Meter in die Nibelungenstraße einmündet.	Bauamtsleiter Rothörl berichtet, dass hierzu eine Ortsbegehung stattfindet und die Verkehrssituation durch eine geradlinige Bauzaunführung sowie durch entsprechende Hinweisschilder verbessert werde.
Brauner	Wird der neu errichtet Übergangs-Parkplatz an der Laufzorer Straße durch die umliegenden Anwohner benutzt.	1. Bürgermeister Neusiedl berichtet, dass der Parkplatz sehr gut frequentiert wird.