

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des **Gemeinderates Grünwald (2008-2014)** am **Dienstag, den 26. Januar 2010** 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
	Kneidl Uschi
	Dr. Knittel Wilhelm
	Kraus Helmut
	Kuny Wolfgang
	Dr. Paeschke Christine
	Portenlänger-Braunisch Barbara
	Reinhart-Maier Ingrid
	Ritz Michael
	Sedlmair Gerhard
	Splettstößer Reinhard
	Schmidt Oliver
	Staehele Katrina
	Steininger Alexander
	Wagner Antje
	Zettel Robert

NICHT ANWESEND:	Dr. Graeven Christina
	Dr. Victor-Becker Katja

VERWALTUNG:

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

GAST:

Zu Top 163:	Weigl Christian, Architekturbüro Goergens & Miklautz
-------------	--

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.

161. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Der **TOP 164 - Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 573/2 an der Zeillerstraße 5 (B 47); Vorstellung und Billigung Planentwurf;** wird abgesetzt.

1. Bürgermeister Neusiedl begründet dies damit, dass in der vorberatenden Behandlung im Ausschuss für Planung und Entwicklung am 21.01.2010 noch keine Empfehlung an den Gemeinderat beschlossen werden konnte. Vielmehr wurde das Planungsbüro mit einer ergänzenden Visualisierung verschiedener Planungsvarianten beauftragt.

Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

162. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15. Dezember 2009;

Die oben bezeichnete Niederschrift wird einstimmig angenommen.

163. Änderung Bebauungsplan Nr. B 5 (NEU: B 46); Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB; Abwägung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellung- nahmen;

GR-Mitglied Portenlänger-Braunisch ist Eigentümerin eines Grundstückes innerhalb des Plangebietes und deshalb wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung i.S. Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan-Entwurf lag in der Zeit vom 09.11.2009 bis einschließlich 10.12.2009 im Rahmen der sog. vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats öffentlich aus – es handelt sich hierbei um ein Vorverfahren und nicht um die eigentliche Öffentliche Auslegung i.S. des Baugesetzbuches.

Innerhalb der o.g. Beteiligungsfrist sind Anregungen eingegangen, die der Ausschuss für Planung und Entwicklung in seiner Sitzung am 21.01.2010 vorberaten hat und der Gemeinderat letztendlich beschlussmäßig im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung behandeln muss.

Das Architekturbüro Goergens & Miklautz hat hierzu folgende Abwägungsvorschläge im Benehmen mit dem Rechtsanwalt Geislinger und der Gemeinde Grünwald ausgearbeitet; diese wurden in nichtöffentlicher Sitzung des Ausschusses für Planung und Entwicklung am 21.01.2010 mit folgenden Beschlussempfehlungen an den Gemeinderat behandelt:

Schreiben der Träger öffentlicher Belange

Landratsamt München, Sq. 7.1.3 v. 03.12.2009

Punkt 2.4.1

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entwickelt sich hinsichtlich der Art der Nutzung teilweise nicht aus dem rechtsgültigem Flächennutzungsplan, der nur Wohnbaufläche darstellt. Nachdem die Gemeinde für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die frühzeitige Trägerbeteiligung im "normalen" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchführt (vgl. Anschreiben der Gemeinde vom 28.10.2009), ist für den vorgenannten Bebauungsplanentwurf noch eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung könnte aber auch im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt werden. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist; hierbei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu berichtigen.

In den vorliegenden Unterlagen (Präambel der Satzung bzw. Begründung vgl. Seite 10 3.1) und im Anschreiben der Gemeinde ist klar zum Ausdruck zu bringen, welches Verfahren die Gemeinde durchführen will.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Die Gemeinde beabsichtigt, ein Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Sie wird das im nächsten Verfahrensschritt entsprechend klarstellen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.2

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist nicht 100% identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 5; dadurch behält der Bebauungsplan Nr. B 5 in Teilen noch seine Gültigkeit. Das bedeutet, dass die im Bebauungsplan Nr. B 5 festgesetzten Sichtdreiecke nach wie vor festgesetzt sind, da sie teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. B 46 liegen. Wir empfehlen deshalb, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 46 entsprechend zu erweitern, damit die Sichtdreiecke, die nicht mehr erforderlich sind, aufgehoben werden können.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird nicht entsprochen. Die Hereinnahme der alten Sichtdreiecke wäre möglicherweise geeignet, Verwirrung zu erzeugen. Stattdessen wird wie folgt verfahren: Da der Bebauungsplan B 46 hinsichtlich seiner räumlichen Geltung bis auf die genannten früheren Sichtdreiecke mit dem alten Bebauungsplan B 5 identisch ist, wird der

Bebauungsplan B 5 förmlich aufgehoben. Damit werden im Ergebnis die Festsetzungen zu den veralteten Sichtdreiecken aufgehoben und der Bebauungsplan B 5 im Übrigen durch den Bebauungsplan B 46 ersetzt. Der Planer wird daher beauftragt, die Satzung in Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen um die Bestimmung zu ergänzen, dass der Bebauungsplan Nr. 5 vom 1.3.1971 aufgehoben wird.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.3

A 3.3 (Anm: Ausnahmen für Grundstücke, die die Mindestgrundstücksgröße bereits unterschreiten): U. E. geht diese Festsetzung ins Leere. Die Festsetzung würde erst bei einer Grundstücksgröße von 560 qm und kleiner greifen. Nach unseren Unterlagen (GIS) gibt es im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes nur ein Grundstück (Flurnummer 468/8) das diese Voraussetzung erfüllen würde. Dieses Grundstück liegt aber außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Empfehlung des Landratsamtes wird entsprochen. Der Planer wird beauftragt, Festsetzung A 3.3 zu streichen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.4

A 4.1.3 (Anm: Art der Nutzung im rückwärtigen Bereich des MI): Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im Bestand vorhanden sind. Ist auf einem Bestandsgrundstück nur die Nutzung zulässig, die bereits auf dem Bestandsgrundstück vorhanden ist oder sind alle in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen auf dem Grundstück ausnahmsweise zulässig? Die Festsetzung ist diesbezüglich klarer zu formulieren.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen eindeutig definiert ist. Es sind hierbei zwei getrennte Tatbestände formuliert worden, die unabhängig voneinander gelten:

Zum Einen ist eine bereits vorhandene Nutzung nach Nr. 2 bis 5 des § 6 Abs 2 BauNVO, sofern sie im Bestand bereits vorhanden ist, auch künftig ausnahmsweise zulässig, was bedeutet, dass es sich zunächst nur um genau diese vorhandene Nutzung handelt.

Darüber hinaus sind weitere Tatbestände hinsichtlich Zufahrt, Parkierung und Immissionsschutz definiert, nach denen weitere Nutzungen der Nr. 2 bis 5 des § 6 Abs 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Notwendigkeit einer Präzisierung kann die Gemeinde nicht erkennen. Der Einwand wird daher zurückgewiesen, der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Die Vorlage eines Sachverständigengutachtens kann nicht durch eine Festsetzung im Bebauungsplan gefordert werden; hierfür gibt es im Bauplanungsrecht keine Rechtsgrundlage. Die Festsetzung ist entsprechend zu überarbeiten. Das gilt auch für Ziffer A 11.3, hier wird ebenfalls die Vorlage eines Gutachtens verlangt.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Da die Vorlage eines Sachverständigengutachtens nicht festgesetzt werden kann, wird der Planer beauftragt, die Festsetzung A 4.1.3 wie folgt zu ändern:

" In den Baubereichen MI 1.1 und MI 2.1 ist die zulässige Nutzung auf Nr. 1 des § 6 Abs. 2 BauNVO beschränkt. Nutzungen nach Nr. 2 bis 5 des § 6 Abs. 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im Bestand vorhanden sind oder wenn Zufahrt und Parkierung von der Münchner Straße erfolgen und von dem Vorhaben keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Hinweis: Im Falle einer nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung ist durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens nachzuweisen, dass hiervon keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen."

Mit Festsetzung A 11.3 wird in gleicher Weise verfahren.

(Hinweis an die Gemeinderäte: In dieser Weise wurde z.B. auch die Festsetzung für das SO3 im BP Wörnbrunn geregelt)

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.5

A 6.4, A 9.3: Von der festgesetzten Hauptfirstrichtung, Dachform bzw. Dachneigung kann abgewichen werden, wenn im Bestand bereits eine andere Firstrichtung, Dachform oder Dachneigung vorhanden ist. Gilt das nur bei Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen am bestehenden Gebäude, oder auch, wenn das Bestandsgebäude abgerissen und neu aufgebaut wird? Sofern nur der gegenwärtige Bestand geschützt werden soll, ist hierzu keine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Dieser genießt, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, Bestandsschutz. Die vorgenannten Ausführungen gelten sinngemäß auch für Festsetzung A 10.9 {Fassadengestaltung} und A 11.3 (Zufahrt und Parkierung).

Erläuterung der Architekten (zu Festsetzung 6.4, 9.3 und 10.9)

Ausgelöst wurde die Bebauungsplanänderung hauptsächlich durch den Wunsch, entlang der Südlichen Münchner Straße eine breitere Nutzungspalette und insbesondere mehr gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Hierdurch ergab sich die Chance, darüber hinaus erkannte Defizite der bisherigen Bauleitplanung aus dem Jahr 1971 zu beheben.

Der B 46 befindet sich jedoch in einem vollständig bebauten Gebiet. Die Umstrukturierungen, die durch den B 46 ermöglicht werden, haben einen sehr langen Zeithorizont. Deshalb wollten die Planer Eingriffe in den Bestand bisher weitgehend vermeiden. Das Plangebiet zerfällt allerdings (dank B5 alt) in Bereiche mit sehr homogenen Gestaltungsmerkmalen (entlang der Ludwig-

Ganghofer-Straße) und in Bereiche, die sehr uneinheitlich sind (entlang der südlichen Münchner Straße).

Aus solchen Gründen sind im Übrigen auch die Spielräume der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich Dachformen und Dachneigungen für das gesamte Gemeindegebiet sehr weit gefasst.

Gerade an der Südlichen Münchner Straße, die gewissermaßen das "Tor zur Ortsmitte" darstellt, wäre jedoch aus Sicht der Planer eine Aufwertung durch eine bessere Ortsbildgestaltung wünschenswert.

Deswegen plädieren die Planverfasser dafür, der Anregung des LRA nachzukommen und abweichende Firstrichtungen, Dachformen, Dachneigungen und Fassadengestaltungen auf den Bestandsschutz zu reduzieren.

Aufgrund der mit 7 : 4 Stimmen gefassten Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss: (zu Festsetzung 6.4, 9.3 und 10.9)

Der Anregung des LRA hinsichtlich Festsetzung 6.4 (Firstrichtung), 9.3 (Dachform und Dachneigung) sowie 10.9 (Fassadengestaltung) wird nachgekommen. Der Planer wird beauftragt, die dortigen Ausnahmen für den Bestand zu streichen, so dass hier zwar Bestandsschutz gilt, aber ein Neubau den Festsetzungen des BP entsprechen muss.

Abstimmungsergebnis: 14 : 8 Stimmen

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss: (zu Festsetzung 11.3)

Die Erschließung eines Grundstücks unterliegt oft schwer veränderbaren Randbedingungen. Hier möchte die Gemeinde die Ausnahmen im Bestand auch für die Zukunft zulassen, um nicht ungewollt nachteilig in den Bestand einzugreifen (siehe auch Beschluss 2.4.4 bez. Hinweis auf Sachverständigengutachten).

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.6

A 8.1. 8.2: Für den gesamten Geltungsbereich wurden zwingend 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung bzgl. der Wand- und Firsthöhe und die Begründung hierzu sind deshalb zu überarbeiten. (Anm.: weil dort auch die Wandhöhen eingeschossiger Gebäude geregelt ist, was nach Ansicht des LRA entbehrlich ist) . In Ziffer A 8.2 sollte es statt "Stockwerk" besser "Vollgeschoss" lauten.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Den Anregungen des Landratsamtes wird entsprochen. Der Planer wird beauftragt, Satzung und Begründung entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.7

A 9.1: Welche Dachform gilt für Grundstück Flurnummer 482/2? Auf Grund der Lage des Grundstücks kann das aus der Festsetzung nicht zweifelsfrei abgelesen werden.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Zur Klarstellung wird Festsetzung 9.1 wie folgt geändert:

"An der Südlichen Münchner Strasse **einschl. Flur Nr. 482/2** und auf der Westseite der Ludwig-Ganghofer-Strasse sind symmetrische Sattel- und Walmdächer zulässig. Auf der Ostseite der Ludwig-Ganghofer-Straße sind nur symmetrische Satteldächer zulässig."

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.8

A 11.2: Nach der Festsetzung müssen gewerbliche Nutzungen, die an Wohngebäude grenzen, ihre Stellplätze unterirdisch nachweisen. Welche Fälle sind damit gemeint? Gilt das nur, wenn auf einem Grundstück ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung an ein Gebäude mit Wohnnutzung angrenzt, oder soll die Festsetzung auch gelten, wenn ein eigenständiges Grundstück mit gewerblicher Nutzung an ein eigenständiges Grundstück mit Wohnnutzung angrenzt? Die Festsetzung ist diesbezüglich klarer zu formulieren.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Zur Klarstellung wird Festsetzung 11.2 wie folgt geändert:

"Gewerbliche Nutzungen, die **auf dem Grundstück an ein Wohngebäude oder an Nachbargrundstücke mit Wohnnutzung** grenzen, müssen ihre Stellplätze unterirdisch nachweisen. Ausnahmsweise kann auf eine unterirdische Unterbringung verzichtet werden, wenn (...)"

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.9

A 13.3 (Anm: Verweis auf Baumschutz gem. DIN 18920): Für Satz 1 gibt es im Bauplanungsrecht keine Rechtsgrundlage; er kann nur unter die Hinweise genommen werden.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Den Anregungen des Landratsamtes wird entsprochen. Der Planer wird beauftragt, die Satzung entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.10

A 13.5: Aus der Festsetzung muss klar erkennbar sein, welche Bäume zu pflanzen sind. Die Münchner Straßenbaumliste ist entweder der Satzung als Anlage beizugeben, oder es sind die zu pflanzenden Bäume in der Festsetzung aufzuführen.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Den Anregungen des Landratsamtes wird entsprochen. Der Planer wird beauftragt, die im Straßenraum zu pflanzenden Baumarten konkret zu benennen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Punkt 2.4.11

A 13.6 (Anm: Pflanzgebot je angefangene 200 m² Grundstück): Satz 2 kann nur unter die Hinweise genommen werden; für eine Festsetzung gibt es keine Rechtsgrundlage.

Aufgrund der mit 9 : 2 Stimmen gefassten Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Den Anregungen des Landratsamtes wird nicht entsprochen. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Befugnis zur Festsetzung von Pflanzungen auch die Befugnis zur Regelung einer bestimmten Pflanzdichte umfasst. Der Einwand wird daher zurückgewiesen, der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Abstimmungsergebnis: 18 : 4 Stimmen

Punkt 2.4.12

Die Planzeichen B 2.1 und B 2.2 (Anm: bestehende Bäume, zu erhalten) sind unter die Festsetzungen zu nehmen, sonst entfalten sie keine rechtliche Wirkung.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Die Planzeichen sollen unter den Hinweisen verbleiben, da der Planungsumgriff, der sich ausschließlich in bereits bebauten Bereichen befindet, zu groß ist, als dass jeder dargestellte Bestandsbaum einzeln bewertet werden kann. Deshalb wird der Planer beauftragt den Zusatz "zu erhalten", der Festsetzungscharakter hat, herauszunehmen. Die Festlegung, welche Bäume zu erhalten sind, regelt bereits die Baumschutzverordnung der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Redaktionelles

1.

Die Sichtdreiecke (A 7.7) sind in der Planzeichnung noch zu vermaßen.

2.
Im Bereich der Ludwig-Ganghofer-Straße wurde in der Planzeichnung bei den Grundstücken Flurnummern 476/12 und 475/3 entlang der Baugrenze eine Straßenbegrenzungslinie eingezeichnet. U. E. handelt es sich hierbei um einen Zeichenfehler. Um Berichtigung wird gebeten.
3.
In der Begründung sollte noch kurz erläutert werden, warum keine Gartenbau-betriebe und Vergnügungsstätten im MI zulässig sind.
4.
A 1.2: Hier muss es u. E. statt "oder" "und" lauten.
5.
In Ziffer 4.1.1 und 4.2.2 sollte statt "Beherbergungswesen" der im Gesetz verwendete Ausdruck "Beherbergungsgewerbe" verwendet werden.
6.
In Ziffer A 6.3 sollte noch ergänzt werden "Art. 6 Abs. 5 BayBO".
7.
Bei den Verfahrensvermerken ist zwischen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu differenzieren.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Den Anregungen des Landratsamtes wird entsprochen. Der Planer wird beauftragt, die redaktionellen Änderungen einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: **22 : 0 Stimmen**

Landratsamt München, Sg. 8.2, Tiefbau, Verkehrsplanung, Abfallwirtschaft und Grünordnung, Schreiben v. 30.11.2009

Zu A –Festsetzungen:

Wir begrüßen, dass der vorhandene Baumbestand im Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Zu 13.6 Es könnte dazu gefügt werden, dass bereits vorhandene Gehölze angerechnet werden.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Anregung des Landratsamtes wird entsprochen. Der Planer wird beauftragt, die Satzung entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis: **22 : 0 Stimmen**

Zu B – Hinweise:

2.2 Damit die Bäume auch rechtlich gesichert sind, müssten sie in die Festsetzungen aufgenommen werden. Ein Hinweis entfaltet keine Bindungswirkung. Der vorhandene Baumbestandsplan sollte Bestandteil der Begründung werden.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss: (wie zuvor Sg. 7.1.3)

Die Planzeichen sollen unter den Hinweisen verbleiben, da der Planungsumgriff, der sich ausschließlich in bereits bebauten Bereichen befindet, zu groß ist, als dass jeder dargestellte Bestandsbaum einzeln bewertet werden kann. Deshalb wird der Planer beauftragt den Zusatz "zu erhalten", der Festsetzungscharakter hat, herauszunehmen. Die Festlegung, welche Bäume zu erhalten sind, regelt bereits die Baumschutzverordnung der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Landratsamt München, Sg. 9.1, Immissionsschutz und Recht der Abfallwirtschaft, Schreiben v. 01.12.2009

Mit der Planung besteht grundsätzliches Einverständnis. Sollten sich nach der Prüfung des in der Begründung angeführten Schallschutzgutachtens der Firma Müller BBM neuen Erkenntnisse ergeben, wird im nächsten Verfahrensschritt dazu ausführlich Stellung genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München v. 05.11.2009

Aus fachlicher Sicht haben wir im Rahmen unserer satzungsgemäßen Beratungstätigkeit zu dem o.g. Planverfahren keine ortsplanerische Empfehlung auszusprechen.

Bei den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Durchgrünung des Straßenraums ist auf die Vereinbarkeit mit der geplanten Entwicklung im Grünwalder Freizeitpark zu achten.

Die Gemeinde Grünwald nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Weitere Maßnahmen hält sie jedoch nicht für erforderlich.

Schließlich die Frage, ob der Teilbereich B32 weiterhin rechtskräftig bleibt.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Teilbereich des B32 ist wurde in der Bestandsaufnahme mitberücksichtigt, er ist aber nicht Bestandteil des B46. Das geht allerdings bereits eindeutig aus den Unterlagen hervor, eine Änderung ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Staatliches Bauamt Freising, Schreiben v. 11.11.2009

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung kann dem Bebauungsplan nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

Der betroffene Bereich der Staatsstraße 2072 liegt innerhalb der verkehrsrechtlichen und innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt derzeit 50 km/h. Bei der Straßenverkehrszählung 2005 wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke für den Gesamtverkehr von 11.534 KFZ/24h ermittelt. In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird unter Punkt 5.3 "Empfehlungen zur Aufwertung des Straßenraums" eine Gliederung des Straßenraums durch Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden Fahrbahn beschrieben. Diese Baumpflanzungen sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising, Servicestelle München abzustimmen. Dabei ist sicherzustellen, dass ein stetiger Fahrbahnrand entsteht. Die Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße sind dann dem neuen Fahrbahnverlauf anzupassen, nötigenfalls zu ergänzen. Es muss gewährleistet sein, dass das Straßenoberflächenwasser der Staatsstraße abgeleitet wird.

Eine Kostenbeteiligung des Baulastträgers der Staatsstraße zu den oben genannten baulichen Maßnahmen kann nicht in Aussicht gestellt werden. Sämtliche baulichen Maßnahmen an der Staatsstraße 2072 sind mit dem Staatlichen Bauamt Freising, Servicestelle München abzustimmen und im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Grünwald und der Straßenbauverwaltung rechtsgestalterisch zu regeln.

Ein Straßenumbau ist nicht Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Sollte sich die Gemeinde später zur Umsetzung der gestalterischen Empfehlungen entschließen, wird sie sich in der notwendigen Form mit dem staatlichen Bauamt Freising abstimmen.

Zur Kenntnis.

Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Private Schreiben

Notar Dr. Martin Schuck, Schreiben v. 23.07.2009

Ich beziehe mich auf den geplanten neuen Bebauungsplan, soweit hier die Ludwig-Ganghofer-Straße betroffen ist. Ich bin Eigentümer der Ludwig-Ganghofer-Str. 52, insoweit Teil C des neuen Bebauungsplans (Anm: Teil C des alten Bebauungsplanes, WA des neuen BP). Die Parkplatzsituation ist in der Straße mittlerweile miserabel, weil viele Grundstücke meist nur über eine Garage verfügen. Diesem Umstand sollte dadurch Rechnung getragen werden, dass die Eigentümer auf ihren Grundstücken genügend Stellplätze ausweisen können bzw., müssen, wenn sie einen Bauantrag stellen. Die Stellplatzausweisung sollte gleichzeitig nicht zu einer Verminderung des Baurechts im Übrigen führen.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der erforderliche Stellplatznachweis richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Grünwald, auf die die Satzung des B 46 in Festsetzung A 2.3 Bezug nimmt. Insofern gilt hier, was im Übrigen für das gesamte Gemeindegebiet gilt. Darüber hinaus gilt Festsetzung 11.0, die regelt, wo die Stellplätze nachzuweisen sind (z.B. ggf. in einer TG bei gewerblicher Nutzung, die an Wohnnutzung grenzt), um mögliche Konflikte im Vorfeld zu minimieren.

Weiterhin ist festzuhalten, dass der zu erbringende Stellplatznachweis als solcher generell nicht zu einer Verminderung des Baurechts führt. Es ist Sache des Eigentümers oder seines Planers, die Stellplätze so anzuordnen, dass eine Ausschöpfung des Baurechts möglich bleibt. Der Bebauungsplan nimmt hier keinerlei Einschränkungen vor.

Einen über die getroffenen Regelungen hinaus gehenden Handlungsbedarf kann die Gemeinde daher nicht erkennen. Der Bebauungsplan wird nicht geändert, der Einwand wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Da Teil C an das Gewerbegebiet direkt angrenzt und bis zur Tramlinie als Einheit anzusehen ist, sollte im Bereich C auch eine Büronutzung zulässig sein. Ich erinnere daran, dass in der Ludwig-Ganghofer-Str. ein Heizungsbauer und eine Gärtnerei ansässig ist, in der Ludwig-Anzengruber-Str. steht ein großes Ärztehaus und parallel dazu ist REWE und McDonald. Als Ausgleich für die Einengung der Ludwig-Ganghofer-Str. in ein Gewerbegebiet auf der einen Seite und der Tram auf der anderen Seite, sollte eine maßvolle Erhöhung des Baurechts erfolgen, da sonst die Grundstücke in Teil C durch die neue Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt werden.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Das WA des B 46 (ehemals Teil C des B5) grenzt nicht an ein Gewerbegebiet sondern an ein Mischgebiet. Auf halber Länge der Ludwig-Ganghofer-Straße ist das MI zusätzlich so gegliedert, dass im nördlichen Teil – und damit auch auf Höhe des Grundstücks des Einwenders – der Wohnanteil des Mischgebietes an der Ludwig-Ganghofer-Straße liegt. Auf diese Weise hat die Gemeinde mit Bedacht darauf geachtet, dass insgesamt ein verträglich Übergang zwischen den Gebietskategorien hinsichtlich der jeweils zulässigen Art der Nutzung gewährleistet ist. Insofern ist an dieser Stelle durch den B 46 auch kein signifikant neuer Zustand hergestellt worden, der im B 5 nicht bereits bestanden hätte.

Die vom Einwender unterstellte „Einengung“ in ein Gewerbegebiet auf der einen Seite und der Tram auf der anderen Seite findet also gar nicht statt. Genauso wenig kann die Gemeinde aus den oben genannten Gründen eine unzumutbare Beeinträchtigung der Grundstücke im ehem. Teil C des B 5 erkennen. Demzufolge sieht sie auch keine Veranlassung, eine weitere Ausdehnung gewerblicher Nutzungen oder gar Baurechterhöhungen festzusetzen.

Die Einwände werden daher zurückgewiesen, der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Glock, Liphart, Probst & Partner, Herr RA Dr. Eichhorn, Schreiben v. 07.12.2009

Wir zeigen an, dass wir

- Frau Gabriele Baumann, Ludwig-Anzengruber-Str. 4, 82031 Grünwald
- Herrn Dr.-Ing. Manfred W. Keuser, Ludwig-Ganghofer-Str. 33a, 82031 Grünwald
- Herrn Ivo Martin, Ludwig-Ganghofer-Str. 33, 82031 Grünwald und
- Eheleute Kurt und Hedwig Staudt, Ludwig-Ganghofer-Str. 33, 82031 Grünwald

anwältlich vertreten. Eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwältlich versichert, bei Bedarf können wir eine auf uns lautende Vollmacht gerne nachreichen. In der Sache selbst nehmen wir zum aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. B 46 namens und im Auftrag unserer Mandanten wie folgt Stellung:

1.

Das als "MI 2.1" bezeichnete Gebiet im rückwärtigen Bereich des Gevierts Südliche Münchner Straße, Ludwig-Anzengruber-Straße, Ludwig-Ganghofer-Straße und Reitzensteinstraße ist nach Ziffer 4.1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf eine Wohnnutzung beschränkt, Ziffer 4.1.3 formuliert hierzu, dass die zulässige Nutzung im MI 2.1 auf Nr. 1 des § 6 Abs. 2 BauNVO beschränkt ist. Damit entspricht die bauliche Nutzbarkeit in diesem Areal nicht dem eines Mischgebiets im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO, sondern dem eines reinen Wohngebietes im Sinne des § 3 Abs. 1 BauNVO. Somit liegt nach den bisherigen Festsetzungen zur Art der Nutzung ein sog. "Etikettenschwindel" vor, der nach der ständigen Rechtsprechung in der Verwaltungsgerichtsbarkeit unzulässig ist. Richtigerweise müsste - wenn die planerische Absicht der Gemeinde wie vorliegend umgesetzt werden soll - das als MI 2.1 bezeichnete Gebiet künftig als "WR" festgesetzt werden.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Bebauungsplan setzt – im Übrigen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde im Landratsamt – ein gegliedertes Mischgebiet fest. Hierbei sind im MI 2.1 zunächst nur Wohnnutzungen allgemein zulässig. Darüber hinaus sind auch andere Mischgebietsnutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Voraussetzungen, unter denen solche Ausnahmen zulässig sind, sind klar definiert. Ein sog. Etikettenschwindel liegt gerade nicht vor. Die unter dieser Bezeichnung in der Rechtsprechung und Literatur behandelten Fälle betreffen Konstellationen, in denen eine Kommune ein Mischgebiet festsetzt, innerhalb desselben aber beispielsweise Wohnnutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO generell ausschließt. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf lässt jedoch in seinem gesamten räumlichen Geltungsbereich verschiedene Mischgebietsnutzungen, und zwar sowohl Wohn- wie auch Nicht-Wohnnutzungen, allgemein oder ausnahmsweise zu. Die verschiedenen

Nutzungen werden lediglich im Rahmen des vom Gesetz zur Verfügung gestellten Rahmens gegliedert. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

2.

Hintergrund des vorstehend benannten "Etikettenschwindels" ist vermutlich die immissionsschutzrechtliche Problematik der vorgenommenen Festsetzungen. Die Gemeinde strebt eine Gebietstrennung zwischen überwiegend gewerblicher Nutzung entlang der Südlichen Münchner Straße und zwischen Wohnnutzung entlang der Ludwig-Ganghofer-Straße an. Richtigerweise müssen diese beiden Gebiete aber getrennt als GE bzw., MI einerseits, als WA bzw. WR andererseits festgesetzt werden. Entsprechend muss im Rahmen der Konfliktbewältigung sichergestellt sein, dass die beiden grundsätzlich konfliktierenden Nutzungen sich im Konkreten nicht beeinträchtigen. Diese Konfliktbewältigung darf nicht auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verlagert werden, es haben vielmehr bereits durch konkretisierende Festsetzungen im Bebauungsplan Festsetzungen zu erfolgen, die ein Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung zulassen. Da aus stadtgestalterischen Gründen Lärmschutzwände ausgeschlossen sein sollen, regen wir an, als gewerbliche Nutzung nur "nicht störende Gewerbebetriebe" zuzulassen. Nur durch eine derartige Einschränkung der gewerblichen Nutzung ist eine Konfliktbewältigung sichergestellt.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes würde die Gemeinde die Schutzbedürftigkeit der dort vorhandenen Wohnnutzungen missachten. Faktisch hat die Entwicklung zu einem gemischt genutzten Bereich zwischen der Südlichen Münchner Straße und der Ludwig-Ganghofer-Straße bereits eingesetzt, darüber hinaus möchte die Gemeinde diese Entwicklung für die Zukunft geordnet weiterentwickeln. Ein „Etikettenschwindel“, um den Wortlaut des Einwenders zu verwenden, wäre es eher, in dieser räumlichen Verflochtenheit zu Wohnnutzungen ein Gewerbegebiet anzusiedeln.

Die Gemeinde nimmt daher eine Gliederung vor, die die Nutzungen von West nach Ost maßvoll staffelt. Die angemahnte planerische Konfliktbewältigung geschieht zum Einen durch die bereits getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Zufahrten und Parkierung und zum Anderen eben gerade durch die Gliederung des Mischgebietes.

Im Übrigen sind nur frei stehende Lärmschutzwände unzulässig. Lärmschutz baulicher Art, also beispielweise in eine Carportanlage integriert oder in Form von sonstigen Nebenanlagen schließt das nicht aus.

Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich ein Immissionsschutzgutachten erstellt wurde, das auf diese Thematik ausführlich eingeht. Die dort empfohlenen Maßnahmen werden in der kommenden Fassung des Bebauungsplanes festgesetzt. Das gilt insbesondere für die flächenbezogenen Schallleistungspegel, die die vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Ludwig-Ganghofer-Straße vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen, verursacht durch den Lärm gewerblicher Anlagen, schützen.

Die Konfliktbewältigung findet also in angemessener Form auf der Ebene der Bauleitplanung statt. Eine Festsetzung von ausschließlich nicht störenden Gewerbebetrieben ist nicht erforderlich und würde darüber hinaus mit

bestehenden Nutzungen kollidieren. Der Einwand wird daher zurückgewiesen, der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

3.

Durch die Beschränkung des sog. MI 2.1 auf Wohnen (also faktische WR-Nutzung) wird die Nutzbarkeit der Grundstücke in diesem Areal stärker eingeschränkt als dies im weiter östlich gelegenen WA der Fall ist, in dem neben Wohnnutzung auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für Kirche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Dies kann aus unserer Sicht nicht planerischer Wille sein, das betroffene Areal streifenförmig in einen gewerblichen Teil, einen reinen Wohngebietsteil und einen allgemeinen Wohngebietsteil zu trennen.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Wie bereits ausgeführt, ist die Bandbreite der Nutzungen im MI 2.1. nicht auf Wohnen beschränkt. Vielmehr sind daneben auch andere Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Mit den in der Satzung festgelegten Kriterien für die ausnahmsweise Zulassung von anderen Nutzungen als Wohnen stellt die Gemeinde lediglich sicher, dass die verkehrliche Erschließung allein über die Südliche Münchener Straße erfolgt und schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen werden.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

4.

Zu den einzelnen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der aktuellen Festsetzungen werden wir ergänzend Stellung nehmen, sobald das in Aufstellung befindliche Fachgutachten vorliegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5.

Bezüglich des nördlichsten Grundstücks im Bereich des MI 2 fällt auf, dass in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zwar eine Zufahrt von der Südlichen Münchner Straße aus von der Gemeinde präferiert wird und nur in Ausnahmefällen davon abgewichen werden soll, gleichzeitig entlang dieses Grundstücks eine intensive Begrünung mit Bäumen stattfindet. Hier ist nach unserer Auffassung sicherzustellen, dass eine Zufahrt auf dieses Grundstück von der Südlichen Münchner Straße aus möglich ist, und die Zufahrt nicht aus Gründen der später zu pflanzenden Bäume zwingend von der Ludwig-Anzengruber-Straße aus zu erfolgen hat.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Bebauungsplan stellt lediglich den vorhandenen Baumbestand und keine Neupflanzungen dar. Das Planzeichen ist zudem nur als Hinweis und nicht als Festsetzung verankert. Alles andere regelt die Baumschutzverordnung der Gemeinde. Der Einwand wird daher zurückgewiesen, der Bebauungsplan wird nicht geändert.

(siehe auch Beschlüsse LRA zum Thema Baumbestand)

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

6.

Die zwingende Vorgabe von "mindestens" zwei Vollgeschossen im Bebauungsplan erscheint willkürlich. Nach der derartigen Festsetzung wäre es beispielsweise nicht möglich ein Gebäude mit nur einem Vollgeschoss zu errichten. Dies sollte aus eigentumsrechtlichen Gründen aber zulässig sein.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der B 5 (alt) hat eine aus heutiger Sicht fragwürdige Gewichtung vorgenommen, indem er nur in den rückwärtigen Bereichen zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt hatte. Städtebaulich sinnvoll wäre aber eher eine umgekehrte Gewichtung gewesen, mit der höheren Geschoszahl an der südlichen Münchner Straße. Dies lässt sich aber ohne Eingriffe in bestehendes Baurecht im rückwärtigen Bereich nicht mehr erreichen. Der Bebauungsplanentwurf fördert daher eine größere bauliche Homogenität und eine flächenschonende Bauweise. Willkürlich ist diese Festsetzung also keinesfalls, auf die diesbezügliche ausführliche Begründung auf Seite 24 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Der Einwand wird zurückgewiesen, der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

7.

Schließlich möchten wir die grundsätzliche Frage aufwerfen, ob es wegen der weitgehend bestehenden Bebauung in den im Umgriff des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke überhaupt erforderlich ist, den Bebauungsplan in dem vorgegebenen Umfang aufzustellen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, sollte es genügen, allein die entlang der Südlichen Münchner Straße gelegenen Grundstücke in den Umgriff mit einzubeziehen und hier eine Neuordnung der Nutzungen vorzunehmen.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der erforderliche Umgriff des Bebauungsplans wurde eingehend mit der Genehmigungsbehörde im Landratsamt erörtert. Er ist in dieser Form notwendig, da die Fragmente, die andernfalls vom B 5 (alt) übrig geblieben wären, nicht mehr haltbar gewesen wären. Außerdem dient die Maßnahme der Harmonisierung der Festzungen aller Bereiche im Plangebiet, was im anderen Fall nicht sinnvoll möglich gewesen wäre.

Der Umgriff des Bebauungsplans wird daher nicht geändert, der Einwand wird zurückgewiesen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Antrag der Bauverwaltung (Immissionsschutzgutachten)

Das inzwischen vorliegende Immissionsschutzgutachten wurde der Anlage zur Einsichtnahme beigelegt. Die Verwaltung beantragt, den Planer damit zu beauftragen, die dort empfohlenen Maßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Dem Antrag wird entsprochen, der Planer wird beauftragt, den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: 22 : 0 Stimmen

Weiteres Vorgehen:

Der **Gemeinderat** nimmt den Vortrag vom Architekturbüro Goergens & Miklautz und dem Rechtsanwalt Geislinger sowie der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt** aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung ebenfalls **einstimmig** die öffentliche Auslegung i.S. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats durchzuführen.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats mit vorheriger Bekanntmachung (1 Woche) beauftragt.

164. Bebauungsplan für das Grundstück Fl.Nr. 573/2 an der Zeillerstraße 5 (B 47); Vorstellung und Billigung Planentwurf;

Dieser Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

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

Sachstand zur 1.Bohrung des Grünwalder Geothermieprojektes;

Bereits in der Bauausschusssitzung am 18. Januar 2010 wurde über den Sachstand zur 1. Bohrung des Grünwalder Geothermieprojektes berichtet. Diese ersten Informationen waren vorsichtige Bekanntgaben, da erst längere Testreihen und Pumpversuche die Ergebnisse belastbarer gestalteten.

Die erste Bohrung des Geothermieprojekts Grünwald in Laufzorn ist nunmehr abgeschlossen. Wie uns von Anfang an die Fachleute prognostiziert haben, sind wir mit dieser Bohrung in einer Tiefe von 4.083m in der wasserführenden Schicht – dem sog. Malm – fündig geworden. Die ersten Testergebnisse (insges. 3 Tests) nach zwei durchgeführten Säuerungen hatten eine anfängliche Schüttung von 30-40l/s – nunmehr sind wir bei 88l/s

alleine mit der 1. Bohrung angelangt – das ist ein sehr gutes Ergebnis, da sich bekanntermaßen aufgrund der noch durchzuführenden 2. Bohrung die Fließraten erhöhen werden. Das bedeutet, dass wir mit hoher Wahrscheinlichkeit über den prognostizierten Werte von 100l/s zu liegen kommen. Neben der Schüttung ist die erwartete Temperatur ein weiteres und wichtiges Indiz für eine hervorragende Bohrung – die Temperatur liegt nach mehreren Testergebnissen bei ca. 128°C – wobei auch hier eine Erhöhung bei steigender Fließrate des Thermalwassers prognostiziert wird.

Die zweite Bohrung wird derzeit vorbereitet und beginnt lt. Angaben unseres Projektingenieurs Anfang Februar 2010. Der Bohransatzpunkt für diese zweite Bohrung liegt bereits bei 793m Tiefe, da – wie berichtet – aufgrund der Neigung dieser Bohrung diese als sog. Verpress- oder Reinjektionsbohrung verwendet werden soll. Es ist beabsichtigt bei der geplanten Endtiefe in ca. 3.500m (Länge ca. 6000m) im Monat Mai 2010 anzukommen. Anschließend erfolgen, wie bei der ersten Bohrung auch, mehrere Test- und Pumpversuche um die Ergiebigkeit des Thermalwasserkreislaufs auszuloten. Dabei sind wir jetzt sehr zuversichtlich die bisher genannten Daten zu Schüttung und Temperatur zu erreichen.

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

Grundstückskauf der Oberen Eierwiese und Stadibau-Grundstücke; Flur-Nrn. 200, 212, 212/2, 212/3, 212/4 und 212/5;

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.11.2009 den 1. Bürgermeister Jan Neusiedl einstimmig ermächtigt, den Kaufvertrag über den Erwerb der Flur-Nrn. 200, 212, 212/2, 212/3, 212/4 und 212/5 abzuschließen.

Verkäufer der Grundstücke:	Freistaat Bayern
Erwerber der Grundstücke:	Gemeinde Grünwald
Gesamtfläche:	75.496 m²
Kaufpreis:	22 Mio €

1. Bürgermeister Neusiedl ergänzt, dass am 17.12.2009 der Kaufvertrag von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wurde, so dass demnächst die Eintragung ins Grundbuch erfolgen kann.

167. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Terminänderung Gemeinderatssitzung von Dienstag, 30. auf Mittwoch, 24. März 2010

1. Bürgermeister Neusiedl teilt mit, dass der ursprünglich vorgesehene Termin 30. März (liegt in den Osterferien) auf Dienstag, den 23. März 2010 vorverlegt werden könnte. Allerdings findet an diesem 23. März 2010 auch ein GRÜNWALDER KONZERT statt. Letztendlich einigt man sich auf den **neuen Termin Mittwoch, 24. März 2010, 19.00 Uhr.**

Information über Anzahl der sog. Hartz IV-Empfänger und möglicher Hilfeleistungen durch die Gemeinde Grünwald (Stand Januar 2010)

(Anfrage Gemeinderatsmitglied Dr. Forster vom 27.10.2009, Beschluss-Nr. 145 ö);

Empfänger von Leistungen nach dem SGB II (sog. Hartz IV) (incl. Geringverdiener, die ergänzend Leistungen beziehen)	82 Personen
Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung)	48 Personen
Geringverdiener, die keine regelmäßigen Leistungen beziehen: (Nur bekannte Fälle, Dunkelziffer schätzungsweise doppelt so hoch)	14 Personen

Freiwillige soziale Leistungen der Gemeinde Grünwald:

- **Weihnachtszuwendung** an o.g. Gruppen
- „**Wunschzettelaktion**“ zu Weihnachten – gemeinsam mit Grünwald Hilft e.V, für bedürftige Eltern und Alleinerziehende
- **Osterzuwendung** an Härtefälle der o.g. Gruppen
- **Gutscheine für Schulmaterial** für bedürftige Eltern und Alleinerziehende (100 € pro Kind bei Einschulung – 50 € pro Kind in allen Folgeklassen)
- **Kostenübernahme für das Ferienprogramm** der Gemeinde für bedürftige Eltern und Alleinerziehende
- **Individuelle Hilfen**, die von anderen Trägern nicht geleistet werden, z.B. Kosten für Zahnprothese, Beschaffung eines Külschranks, Mitfinanzierung eines Treppenliftes, Kostenübernahme für Schulausflug usw.
(Für alle o.g. Gruppen werden die genannten Leistungen aus Stiftungs- oder Gemeindemitteln finanziert)
- **Hilfe bei Zwangsräumungen** durch Vernetzung mit Fachstellen, finanzielle Unterstützung und ggf. Notunterbringung
- **Übernahme von ungedeckten Kosten für ambulante Pflege**
- **Nachhilfeförderung** bei Kindern bedürftiger Familien
- **Enge Zusammenarbeit mit der Nachbarschaftshilfe Grünwald e.V.**
- **Vernetzung der sozialen Institutionen im Landkreis** durch das regelmäßig stattfindende sog. **Forum Soziale Dienste**

Sauberkeitszustand im Umfeld des Mc Donald's Restaurant's in der Südl. Münchner Straße;

In der Bürgerversammlung am 10.11.2009 wurde von einem Bürger moniert, dass im Umgriff des Mc Donald's Restaurant's auf dem Weg zur Straßenbahnhaltestelle und auch in Richtung Freizeitpark teilweise eine starke Verunreinigung durch weggeworfene Verpackungen der Mc Donald's-Kundschaft besteht.

Die Gemeinde ist zwischenzeitlich an die Leitung des Restaurants herangetreten. Der Geschäftsführer der Betriebs GmbH, Herr Michael Heinritzi, hat mit Schreiben vom 04.01.2010 mitgeteilt, dass sich die Firma Mc Donald's auf freiwilliger Basis mit einem firmeneigenen Reinigungsdienst bemühen wird, die Situation deutlich zu verbessern.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Kraus:

Wie ist der Sachstand Machbarkeitsstudie/Standortanalyse für das künftige Gymnasium in Grünwald?

1. Bürgermeister Neusiedl stellt den bisherigen zeitlichen Ablauf des Projektes dar:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.03.2007 (Beschluss-Nr. 557 ö) zunächst die Erstellung einer Bedarfsanalyse für ein Gymnasium durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beschlossen. Diese Bedarfsanalyse wurde dann in der Gemeinderatssitzung am 23.10.2007 (Beschluss-Nr. 624 ö) vorgestellt. In der gleichen Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, die weiteren notwendigen Maßnahmen für ein Staatliches Gymnasium beim Bayerische Staatsministerium für Unterricht und Kultus voranzutreiben. Mit Schreiben vom 05.11.2007 erfolgte dann der formelle Antrag auf Errichtung eines Staatlichen Gymnasiums beim Bayerischen Kultusministerium.

Nach nur neun Monaten haben dann das Bayerische Finanzministerium (Schreiben vom 11.07.2008) sowie das Bayerische Kultusministerium (Schreiben vom 22.07.2008) der Errichtung eines Staatlichen Gymnasiums in Grünwald zugestimmt.

Nach dem Bayerischen Schulfinanzierungsgesetz sind bekanntlich grundsätzlich die kreisfreien Städte bzw. Landkreise die Träger der weiterführenden Schulen, also auch der Gymnasien. Im Landkreis München haben diese Aufgabe (historisch bedingt) die jeweiligen gegründeten Schulzweckverbände übernommen.

Nachdem bei den Planungsüberlegungen für ein Grünwalder Gymnasium kein Interesse von Nachbargemeinden bestand, evtl. in einen neu zu gründenden Zweckverband einzutreten, hat die Gemeinde Grünwald mit dem Landkreis München Verhandlungen über den Abschluss einer sog. Zweckvereinbarung über die Errichtung und den Betrieb eines Staatlichen Gymnasiums aufgenommen. Bei diesem rechtlichen Konstrukt der „Zweckvereinbarung“ handelt es sich um eine Besonderheit. Dies machte es notwendig, auch unter Einbindung juristischer Beratung, einen völlig neuen Vertragstext auszuarbeiten und zu verhandeln, der dann auch die Zustimmung der Regierung von Oberbayern finden musste.

Nach abschließender Genehmigung der Zweckvereinbarung durch den Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 27.01.2009 (Beschluss-Nr. 85) sowie der anschließenden Genehmigung durch den Kreistag München konnte am 28.04.2009 die Unterzeichnung durch Frau Landrätin Rumschöttel und Herrn 1. Bürgermeister Neusiedl erfolgen. Erst mit Unterzeichnung dieser Zweckvereinbarung hat die Gemeinde Grünwald die Legitimation, in eigener Verantwortung ein Staatliches Gymnasium zu errichten und zu betreiben.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.11.2007 (Beschluss-Nr. 751 nö) wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Situierung des Gymnasiums auf dem Gelände des Freizeitparks beauftragt. Als Ergänzung wurde anschließend noch die Untersuchung einer evtl. Umnutzung von Bestandsgebäuden auf dem Gelände des Freizeitparks beauftragt.

Bekanntlich liegt ein Antrag Bündnis 90/Die Grünen vor, auch alternative Standorte zu prüfen. Durch den nunmehr zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossenen Grunderwerb Obere Eierwiese eröffnen sich grundsätzlich neue mögliche Überlegungsspielräume für die Gemeinde.

Zwischenzeitlich hat der Landkreis München durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen Schulbedarfsplan in Auftrag gegeben und ausarbeiten lassen. Dieser Schulbedarfsplan 2020 wurde im Kreisausschuss am 29.09.2009 vorgestellt. In Teilen dieses Schulbedarfsplans wurden nicht unerhebliche Abweichungen zur Bevölkerungsentwicklung und Schülerzahlentwicklung in der Gemeinde Grünwald

dargestellt, was in der dortigen Kreisausschusssitzung zu Irritationen und deutlicher Kritik der Kreisräte am Planungsbüro geführt hat.

Der Landkreis München ist deshalb an die Gemeinden herangetreten, Stellung zu den Ausführungen im Schulbedarfsplan 2020 zu nehmen. Die Gemeinde Grünwald hat dies mit Schreiben vom 05.11.2009 getan und insbesondere auf die Diskrepanzen zwischen der Bedarfsanalyse, die ja Grundlage für den Antrag beim Bayerischen Kultusministerium war, aufgezeigt.

Am 03.02.2010 sollen in der nächsten Sitzung im Landratsamt zum Thema Schulbedarfsplan die Stellungnahmen der einzelnen Gemeinden neu bewertet und in den Schulbedarfsplan eingearbeitet werden. In diesem Zusammenhang verweist 1. Bürgermeister Neusiedl auch auf den Antrag von GR Bechler auf Überprüfung der Bestandsanalyse hinsichtlich der Schülerzahlentwicklung.

1. Bürgermeister Neusiedl stellt unmissverständlich fest, dass er unverändert zur Errichtung eines Staatlichen Gymnasiums in Grünwald stehe.

Als nächster Arbeitsschritt wird die Vorstellung der Machbarkeitsstudie/Standortanalyse des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München im Gemeinderat sein. Zeitliche Zielsetzung für diese Vorstellung ist die März-Sitzung 2010.

Weitere Anfragen an die Verwaltung sind in der Anlage beigefügt.

Ende der Sitzung: 21.30 Uhr

Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

GR - Sitzung vom 26. Januar 2010 - öffentlich - TOP 167

GR - Mitglied	Anfrage	Beantwortung
<p>Reinhart-Maier</p>	<p>Im Landkreis München ist leider die Einführung eines MVV-Sozialtickets gescheitert. Könnte hier nicht die Gemeinde sozialbedürftigen Bürgern helfen?</p>	<p>1. Bürgermeister Neusiedl berichtet, dass mehrere Gemeinden Jahrestickets kaufen und diese dann mit nicht unerheblichem Verwaltungsaufwand bei Nachfrage an bedürftige Mitbürger zur Benutzung ausleihen.</p> <p>Die Gemeinde Grünwald handhabt dies etwas unbürokratischer. Bei Bedarf bzw. Nachfrage werden entstehende Einzelfahrtkosten durch die Gemeinde Grünwald erstattet.</p>
<p>Nöbel</p>	<p>Im Mai diesen Jahres findet der Ökumenische Kirchentag in München statt. Kann die Gemeinde mithelfen, Unterkünfte für die Kirchentagsteilnehmer zur Verfügung zu stellen?</p>	<p>Die Gemeinden wurden bereits im Februar 2009 durch den Bayer. Städtetag sowie des 2. Ökumenischen Kirchentags München 2010 e.V. (Schreiben vom 16.02.2009) angeschrieben mit der Bitte, Klassenzimmer für die Übernachtung der Kirchentagsteilnehmer zur Verfügung zu stellen. Nach berechtigten Einwänden der Schulleitung der Martin-Kneidl-VS hat dann die Gemeinde dem Quartiermeister des Kirchentages angeboten, die Dreifachturnhalle (Helmi-Mühlbauer-Halle) als Übernachtungsmöglichkeit zu nutzen. Die Bedingungen wären dort ideal, insbesondere sind ausreichende Sanitäranlagen (Toiletten, Duschen etc.) vorhanden. Dies wurde dem Kirchentag mit Schreiben vom 27.04.2009 mitgeteilt. Als mögliche Nutzungszeit wurde der 12. bis 16. Mai 2010 angeboten.</p> <p>Mit Erfassungsbogen vom 13.10.2009 des ökumenischen Kirchentages wurden die Daten erneut abgefragt. Zwischenzeitlich hat auch eine Ortseinsicht stattgefunden, allerdings liegt bis heute keine schriftliche Aussage des Quartiermeisters vor, ob das Angebot der Gemeinde Grünwald auch tatsächlich und wenn ja, in welchem Umfang, angenommen wird. Der Eindruck der Gemeinde ist auch, dass insbesondere auch Privatquartiere gesucht werden.</p>

GR - Mitglied	Anfrage	Beantwortung
<p>Altmann</p>	<p>Die Protokollierung in der Niederschrift vom 15.12.2009 (TOP 160) zur Anfrage von GR Brauner wegen dem Ende November 2009 stattgefundenen Hubschrauberflug über Grünwald mit Landung auf dem Parkplatz der Freiwilligen Feuerwehr an der Oberhachinger Straße ist etwas missverständlich. Dies könnte im schlimmsten Falle zu der Unterstellung führen, die mitfliegenden Mitarbeiter stünden im Verdacht der Vorteilsannahme.</p>	<p>1. Bürgermeister Neusiedl betont, wie bereits in der Sitzung vom 15.12.2009, dass es sich um keinen dienstlich veranlassten Flug handelte. Vielmehr hat der Bauunternehmer der Tiefgarage einen Privatflug über seine Baustelle unternommen. Hierzu hat er zwei Mitarbeiter der Bauverwaltung eingeladen. Diese Mitarbeiter haben ihn als Bürgermeister vorab von dieser Einladung informiert. Von seiner Seite wurde hierfür die Erlaubnis erteilt.</p>
<p>Ritz</p>	<p>Warum wurde der Gemeinderat nicht über den Erlass eines Bescheides nach dem Landesstraf- und Verordnungsgesetz zur Unterbindung der Baumfällungen auf dem Grundstück Zeillerstraße informiert? Angeblich soll der Bescheidempfänger Dr. Wöhr zwischenzeitlich gegen diesen Bescheid Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht eingereicht haben. Wie ist der Sachstand?</p>	<p>1. Bürgermeister Neusiedl stellt zunächst fest, dass es sich beim Erlass eines Bescheides um laufende Verwaltung handelt, für den die Zustimmung eines Ausschusses oder des Gemeinderates nicht notwendig ist. Darüberhinaus wurde in der vergangenen Bauausschuss-Sitzung das dortige Gremium aufgrund einer entsprechenden Anfrage, welche Rechtsstreitsachen anhängig sind, informiert. Zudem wurde der Vorgang in der öffentlichen Presse mehrmals ausführlich dargestellt.</p> <p>Die Gemeinde Grünwald hat am 01.12.2009 einen Bescheid nach Landesstraf- und Verordnungsgesetz gegenüber Herrn Dr. Wöhr erlassen, um weitere Baumfällungen auf dem Grundstück Zeillerstraße 5 zu verhindern. Gegen diesen Bescheid hat Herr Dr. Wöhr am 08.01.2010 beim Bayerischen Verwaltungsgericht München Klage eingereicht.</p> <p>Der anwaltliche Vertreter der Gemeinde, Herr RA Geislinger, hat auf diese Klageschrift mit Schriftsatz vom 14.01.2010 an das Bayerische Verwaltungsgericht erwidert.</p>

GR - Mitglied	Anfrage	Beantwortung
Brauner	Zuletzt am 16.01.2010 konnte man in der SZ München einen Bericht lesen, wonach die Gemeinde Pullach zum Thema Südring sehr aktiv ist. Der dortige Gemeinderat hat sich offensichtlich mit dieser Angelegenheit schon mehrmals befasst und dabei seine Bedenken und Einwände geltend gemacht. Warum ist zum Thema Südring im Grünwalder Gemeinderat noch keine Information etc. erfolgt?	<p>1. Bürgermeister Neusiedl berichtet, dass es eine Arbeitsgruppe der Bürgermeister aus den betroffenen Südgemeinden gibt, die sich regelmäßig treffen.</p> <p>Es ist richtig, dass andere Gemeinden zu diesem Thema Resolutionen verabschiedet haben, die allerdings keine rechtliche Wirkung auslösen. Die Gemeinde Grünwald hat in ihrer Historie von solchen Resolutionen immer abgesehen.</p> <p>Sollte es zu einem ordentlichen Planfeststellungsverfahren kommen, werden dann die betroffenen Gemeinden ohnehin angehört und haben die Gelegenheit, rechtliche Bedenken, Einwände oder Hinweise zu äußern.</p> <p>Er wird den Mitgliedern des Gemeinderates die bisher vorliegenden drei Zwischenberichte der Machbarkeitsstudie der Autobahndirektion Südbayern zur Information zukommen lassen. Ein Endbericht liegt noch nicht vor, er wird voraussichtlich im Laufe des Frühjahrs 2010 erfolgen.</p>
Ritz	Könnte die Verwaltung in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates über den aktuellen Stand der Kleinkinderbetreuung (Krippenplätze) berichten?	Es erfolgt grundsätzlich eine alljährliche Aktualisierung und Fortschreibung der Betreuungssituation für Kinder im Gemeindebereich Grünwald. Der Gemeinderat wird in einer der nächsten Sitzungen darüber informiert.
Ritz	Der örtlichen Tagespresse (SZ) konnte entnommen werden, dass in der LH München die Klage eines Bauträgers gegen die Münchner Baumschutzverordnung Erfolg hatte. Da es sich hierbei um einen Passus handelt, der in fast wortgleicher Fassung auch in der Grünwalder Baumschutzverordnung zu finden ist, sollte durch die Verwaltung geprüft werden, ob hier nicht eine Änderung notwendig und sinnvoll sei, um evtl. bestehende Rechtsunsicherheiten zu vermeiden.	1. Bürgermeister Neusiedl sagt eine entsprechende Überprüfung zu. Darüberhinaus stellt er fest, dass die Gemeinde Grünwald sich in Kenntnis der Risiken der Festlegungen in der Münchner Baumschutzverordnung nicht an die dortige Fassung angelehnt hat, sondern in Abstimmung mit dem LRA München eine eigenständige Baumschutzverordnung ausarbeitete.