

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des **Gemeinderates Grünwald** am **Dienstag**, den  
**26. Oktober 2021** um **19:00 Uhr** im Hubertus-Lindner-Saal des Bürgerhauses Römerschanz  
Grünwald

## ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan
2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Gast Corinna
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Mastrodonato Tobias
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander
Gemeinderatsmitglied	Vorwerk Daniel
Gemeinderatsmitglied	Wünsche Annabella
Gemeinderatsmitglied	Zahn Angela
Gemeinderatsmitglied	Zeppenfeld Joachim
Gemeinderatsmitglied	Zettel Robert

## NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
----------------------	--------------

## VERWALTUNG:

Dipl.Ing. (FH)	Fuchs Silvia
Verwaltungsamtsrätin	Kautz Jana
Dipl.Ing. (FH)	Kleßinger Peter
VA	Lesch Florian
Dipl.Päd. (Univ.)	Manetstätter Susan
VFW	Pleithner Rudi
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFA	Zürn Fabian

## GÄSTE:

Die gesetzliche Zahl der Mitglieder des Gemeinderates Grünwald beträgt 25; davon sind die oben angeführten Mitglieder des Gemeinderates Grünwald und der Vorsitzende erschienen. Das Gremium ist beschlussfähig.

## ÖFFENTLICHE PUNKTE

### 188. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

#### **Beschluss:**

Die Tagesordnung wird angenommen.

**Abstimmungsergebnis: 24 : 0**

### 189. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 28.09.2021;

---

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift vom 28.09.2021 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 24 : 0**

### 190. Bebauungsplan Nr. B 54 - Grundstücke zwischen der Dr.-Lindner-Straße und Südl. Münchner Straße (Fl.Nrn. 590, 704, 705 Gemarkung Grünwald); Beschlussmäßige Behandlung/Abwägung zu den eingegangenen Anregungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB;

---

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 28.04.2020 zum vorliegenden Bauleitverfahren einstimmig den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Aushang war bis zum 29.06.2020 für jedermann einsehbar.

Das Stadtplanungsbüro Dragomir hat zum vorliegenden Bebauungsplan vorgegeben, dass eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen werden muss, desgleichen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP- sowie die Vermessung des Plangebietes. Diese Leistungen wurden jeweils an spezielle Ingenieurbüros von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Ausschreibungs- und Vergabegrundsätze vergeben.

Die vollständigen Verfahrensunterlagen (Satzung, Begründung, Lageplan, Lärmschutzgutachten und Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP-) wurden zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am 27.08.2020 bekannt gemacht und in der Zeit vom 03.09.2020 bis einschließlich 05.10.2020 zu jedermanns Einsicht ortsüblich

veröffentlicht. Zusätzlich wurden sämtliche Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. B 54 online auf der gemeindlichen Homepage bekannt gemacht.

Nach Vorliegen der Anregungen wurden diese vom Stadtplanungsbüro Dragomir ausgewertet und in der nachfolgenden Tabelle mit Beschlussvorschlägen für die Gemeinde im Rahmen der erforderlichen Abwägung dieser Anregungen vorbereitet.

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat sich bereits in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 10.12.2020 die nachfolgenden Anregungen der Träger öffentlicher Belange eingehend beraten und das Architekturbüro Dragomir gebeten, zwei Rechtsfragen zu klären (Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen und – zwischenzeitlich - geändertes Abstandsflächenrecht).

Die Klärung ist mittlerweile erfolgt und durch die Beschlussempfehlungen an den Gemeinderat in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planung und Entwicklung vorberatend am 13.10.2021 berücksichtigt.

Folgende Träger öffentlicher Belange brachten während des o.g. Auslegungszeitraumes keine Einwände gegen die Planung oder Anregungen vor:

- Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14), Schreiben vom 01.10.2020
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtentwicklungsplanung PLAN HA I/11-2, Schreiben vom 28.09.2020
- Regionaler Planungsverband München, Geschäftsstelle, Schreiben vom 05.10.2020

Anmerkung: Von der beteiligten Öffentlichkeit (Bürger, Anlieger, Nachbarn) wurden keine Anregungen vorgebracht.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht. Diese sind in der unten aufgeführten Tabelle in der linken Spalte eingetragen – in der rechten Spalte sind die Handlungsempfehlungen des Architekturbüros enthalten.

Inhalt	Erläuterung / Beschlussempfehlung
<b>T.1</b> <b>Staatliches Bauamt Freising</b> Schreiben vom 23.09.2020	
T.1.1 Sehr geehrte Damen und Herren, mit oben genanntem Schreiben haben wir den Bebauungsplan Nr. B54 i.S. § 13a BauGB für das Baugebiet „Östlich der Dr.-Lindner-Straße“ in der Fassung vom 28.07.2020 mit der Bitte um Stellungnahme erhalten. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung kann der geplanten Bauleitplanung nur unter folgenden Maßgaben zugestimmt werden: Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über bereits bestehende Zufahrten erfolgen, weitere unmittelbare Zufahrten zur Staatsstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.	Den Flurstücken Nr. 590, 705 und 704 sind Hausnummern der Südlichen Münchner Straße zugeordnet. Damit sind die Grundstücke ordnungsgemäß über diese Straße erschlossen. Um sicherzustellen, dass über die im Bestand zulässige Erschließung hinaus keine weiteren unmittelbaren Zufahrten auf die Staatsstraße errichtet werden können, wird vorgeschlagen, im Bebauungsplan unter „D. Festsetzungen durch Text“ folgende Festsetzung zu ergänzen: <b>„Für jedes Flurstück innerhalb des Planungsgebiets ist nur eine Zu- und Ausfahrt zur Südlichen Münchner Straße zulässig.“</b> In Verbindung mit der zulässigen Mindestgrundstücksgröße sind weitere Zufahrten dadurch ausgeschlossen.
T.1.2 Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen	Die von der Staatsstraße ausgehenden Lärmemissionen werden im Rahmen eines Schallgutachtens betrachtet. Die schalltechnische

	Untersuchung liegt zwischenzeitlich vor und enthält Empfehlungen zu konkreten Festsetzungen und Maßnahmen hinsichtlich des Umgangs mit den Emissionen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.
T.1.3 Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung beschließt der Gemeinderat:</b></p> <p>Der unter Ziffer T.1.1 formulierte Festsetzungsvorschlag wird angenommen und in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p><b>Abstimmung: 24 : 0</b></p>	
<b>T.2</b> <b>Stadtwerke München, SWM Infrastruktur</b> Schreiben vom 03.09.2020	
T.2.1 Unsere Erdgasversorgungsanlagen sind im beiliegenden Bestandsplanauszug Erdgas grün dargestellt. Unsere Erdgasleitung verläuft westlich und östlich der o.g. Flurstücke im Straßenbereich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Straßenflächen.
Es handelt sich dabei um Niederdruckleitungen. Das Gebäude in der „Südlichen Münchner Straße“ Hausnummer 45 wird über eine Anschlussleitung versorgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Hausanschlussleitungen dürfen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden.	Der Hinweis, dass Hausanschlussleitungen nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Gehölzen überpflanzt werden dürfen, wird unter E: Hinweis durch Text für den Bauvollzug in den Bebauungsplan aufgenommen.
T.2.2 Allgemeine Hinweise: Für Baumpflanzungen gilt ein Mindestabstand von 2,5 m zu allen Leitungen und Schachtbauwerken der SWM. Die Abstände werden zwischen der Baumachse und der Anlagenaußenkante gemessen. Wenn die Mindestabstände unterschritten werden sind im Abstandsbereich zwischen 1,5 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen zu prüfen und schriftlich zu vereinbaren. Die vorhandene Überdeckung unserer Erdgasversorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern; sie müssen unverändert in ihrer jetzigen Lage verbleiben.	Die Allgemeinen Hinweise zu Baumpflanzungen werden zur Kenntnis genommen und unter „E. Hinweis durch Text“ in den Bebauungsplan aufgenommen.
<p><b>Beschluss:</b></p> <p>Die Hinweise werden ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.</p>	
<b>T.3</b> <b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, PTI 25</b> Schreiben vom 24.09.2020	
T.3.1	

<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum Bebauungsplanes Nr. 54 nehmen wir wie-folgt Stellung: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. U. a. handelt es sich dabei um die Hauszuführungen für die Südliche Münchner Str. 45, 47 und 49. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese Telekommunikationsanlagen problemlos entfernt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hauszuführungen und deren Lage sind kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Grundsätzlich steht der Bebauungsplan Hauszuführungen nicht entgegen.</p>
<p>T.3.2 Zudem befindet sich über Flurstück 705, Gemarkung Grünwald (Südliche Münchner Str. 45) von der Südlichen Münchner Str. zur Dr.-Lindner-Str. eine TK-Linie von 1965 als Durchleitung, von der aus die Grundstücke Südliche Münchner 45, 47, 49, Dr.-Lindner-Str. 3, 4, 5, 6, 6a,7, 7a und 7b versorgt werden. Vertragliche Unterlagen zu dieser Durchleitung liegen uns nicht vor.</p>	<p>Die Lage der Leitung wird in der Planzeichnung unter B. „Hinweise durch Planzeichen“ hinweislich aufgenommen. Die Legende wird entsprechend ergänzt. Zusätzlich wird unter E: „Hinweise durch Text“ aufgenommen, dass Erdarbeiten im Umfeld dieser Leitungen nur in Abstimmung mit der Telekom erfolgen dürfen.</p>
<p>T.3.3 Wir bitten den Vorhabenträger, für eine provisorische Sicherung / Änderung / Verlegung dieser TK-Linie oder Spartenbesprechungen, sich bitte frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) mit unserer Planungsabteilung (Kontaktaufnahme über Fertigungssteuerung, E-Mail: T_NL_Sued_PT125_FS@telekom.de) unter Angabe der Bearbeitungsnummer "w00000091448974" in Verbindung zu setzen. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen. Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise für eine provisorische Sicherung / Änderung/ Verlegung dieser TK-Linie oder Spartenbesprechungen sowie der Lageplan mit den eingezeichneten Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherren zur Berücksichtigung weitergegeben.</p>
<p>T.3.4 Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: <a href="mailto:fmb.bhh.auftrag@telekom.de">fmb.bhh.auftrag@telekom.de</a> so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an die Bauherren weitergegeben.</p>
<p>T.3.5 Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der</p>	<p>Eine Aufnahme dieser textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Verkehrsflächen enthalten sind. Der Hinweis zur Bauausführung wird zur Kenntnis genommen und</p>

Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.	an die Bauherren zur Berücksichtigung weitergegeben.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.	Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist im Rahmen des Bauvollzugs zu berücksichtigen. Es wird ein entsprechender Hinweis unter „E. hinweise durch Text“ in den Bebauungsplan aufgenommen.
Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.	Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird weiterhin im Bebauungsplanverfahren beteiligt.
<b>Beschluss:</b>  Die Hinweise werden ohne Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.	
<b>T.4</b> <b>Wasserwirtschaftsamt München</b> Schreiben vom 28.08.2020	
<b>T.4.1</b> Zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. 1. Ergänzungen des Bauleitplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht 1.1 Niederschlagswasserbeseitigung Unter Punkt E.3 ist aufgeführt, dass die NWFreiV zu beachten ist.  Ergänzender Hinweis: Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.  Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser verweisen wir als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
<b>T.4.2</b> 1.2 Grundwasser Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassertritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.   Der Hinweis zum Einholen einer

<p>Für das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.</p>	<p>wasserrechtlichen Genehmigung wird an die Bauherren weitergegeben. Aufgrund des erfahrungsgemäß sehr tiefen Grundwasserstandes in Grünwald (siehe Begründung) ist es jedoch unwahrscheinlich, dass grundwasserführende Schichten berührt werden.</p>
<p>T.4.3 1.3 Altlasten Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T.4.4 1.4 Bodenschutz Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T.4.5 1.5 Versiegelung Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. <a href="http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm">http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm</a></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,18 für die Hauptnutzung ist die Begrenzung der Flächenversiegelung im Planungsgebiet grundsätzlich sichergestellt. Für Stellplätze, Garagen, Unterbauungen und Nebenanlagen gilt nach § 19 (4) BauNVO, dass die GRZ durch diese Anlagen um bis zu 50% (also bis zu einer maximalen GRZ von 0,27) überschritten werden darf.</p> <p>Allerdings hat die Prüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Grundstück gezeigt, dass bei strenger Anwendung des § 19 (4) BauNVO die Möglichkeit der Nachverdichtung der betroffenen Grundstücke, die ja Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist, deutlich eingeschränkt wäre. Bei Ausnutzung der vollen GRZ von 0,18 durch das neue Hauptgebäude bliebe keine Fläche mehr für Anlagen nach § 19 (4) übrig, weil die Überschreitungsmöglichkeit von 50 % schon vollständig durch die bereits bestehenden Zufahrten und Nebenanlagen der Bestandsbebauung ausgeschöpft ist.</p> <p>Eine rechnerische Untersuchung der Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den betroffenen Grundstücken hat ergeben, dass eine Überschreitungsmöglichkeit durch Nebenanlagen bis zu maximal 70% (abweichend von der gesetzlichen 50%-Regelung) der zulässigen Grundfläche der Hauptnutzung eine auskömmliche Fläche für Haupt- und Nebenanlagen und unterirdische Anlagen ermöglichen würde.</p> <p>Um die Praxis einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme, insbesondere durch unterirdische Bauwerke, zu unterbinden, soll zudem im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass über die zulässige</p>

	<p>Überschreitungsmöglichkeit hinaus im Bauvollzug keine weiteren Überschreitungen nach § 19 (4) Satz 4 zugelassen werden können.</p> <p>Es wird daher vorgeschlagen, zum Maß der Nutzung folgende Festsetzung zu ergänzen:</p> <p>„Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig“.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen. Dabei ist insbesondere auch auf die hier vorliegende Sondersituation der angestrebten Nachverdichtung in Verbindung mit der zweiseitigen Erschließung für die betreffenden drei Grundstücke einzugehen.</p>
<p>T.4.6 1.6 Starkregenereignisse Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Festlegung von Erdgeschosshöhen bzw. der Ausbildung von Kellern etc. Beachtung finden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für die Bauausführung an den Bauherren weitergegeben.</p>
<p>Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für die Bauausführung an den Bauherren weitergegeben.</p>
<p><b>Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung beschließt der Gemeinderat:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Punkt T 4.5. ist die Textfestsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wie folgt zu ergänzen:</p> <p>„Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70% überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig“.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen. Dabei ist insbesondere auch auf die hier vorliegende Sondersituation der angestrebten Nachverdichtung in Verbindung mit der zweiseitigen Erschließung für die betreffenden drei Grundstücke einzugehen.</p> <p><b>Abstimmung: 24 : 0</b></p>	
<p><b>T.5</b> <b>Landratsamt München</b> Bauen Schreiben vom 28.10.2020 Bearbeitungsdatum 20.10.2020</p>	
<p>T.5.1 Der vorliegende Bebauungsplanentwurf soll innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne Nr. B 35 und Nr. B 15 ersetzen. Nach unseren Unterlagen bestehen im Plangebiet weitere Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. B 35 1. und 2. Änderung sowie die</p>	<p>Der Formulierungsvorschlag des Landratsamts München wird übernommen, der letzte Satz der Präambel entsprechend angepasst. Dieser lautet nun: „Der Bebauungsplan B54 – östlich der Dr.-Lindner-Straße ersetzt innerhalb seines</p>



Baulinienpläne zwischen Hugo-Junker-Straße, südliche Münchner Straße usw. und zwischen Isarhang, Perlacher Forst usw.). Wir bitten um Überprüfung, ob die genannten Pläne ebenfalls ersetzt werden sollen. Ggf. könnte die Formulierung lauten: „Der Bebauungsplan B 54 ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungspläne“.	Geltungsbereiches alle bisherigen Bebauungspläne“. Zudem wird vorgeschlagen, die Festsetzung unter Ziffer D.1 Verhältnis zu bestehenden Bebauungsplänen zu streichen, um eine Doppelung zu vermeiden.
T.5.2 Zur besseren Einordnung des Plangebietes in der Gemeinde sollten noch die Namen der angrenzenden Straßen in der Planzeichnung angegeben werden.	Die Straßennamen der angrenzenden Straßen „südliche Münchner Straße“ und Dr.-Lindner Straße werden in der Planzeichnung ergänzt.
T.5.3 Entlang der südlichen Münchner Straße und der Dr.-Lindner-Straße empfehlen wir der Gemeinde, noch die Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche vom privaten Baugrundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen und in die Planzeichnung einzutragen.	Die Straßenbegrenzungslinie wird in der Planzeichnung entlang der südlichen Münchner Straße sowie der Dr. Lindner-Straße, als Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zu den privaten Baugrundstücken ergänzt.
T.5.4 Unter Festsetzung A.3.2 ist ebenfalls die in der Planzeichnung festgesetzte GFZ von 0,22 aufzuführen.	Die Festsetzung A3.2 wird korrigiert.
T.5.5 Zur eindeutigen Bestimmung der Lage der Baugrenzen sind diese, ausgehend von den Grundstücksgrenzen, zu vermaßen.	In der Planzeichnung wird eine Bemaßung von den Grundstücksgrenzen zu den Baugrenzen ergänzt, sodass deren Lage eindeutig bestimmt werden kann.
T.5.6 Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Grundstücksgrenzen schwarz dargestellt. Hinweis B.3 ist diesbezüglich zu überprüfen.	Die Grundstücksgrenzen werden innerhalb des Geltungsbereichs schwarz dargestellt. Der Unterpunkt B: „Hinweise durch Text“ in der Legende wird entsprechend aktualisiert.
T.5.7 Das Planzeichen „vorhandene Bäume“ (B.4) wird in der Planzeichnung nicht verwendet.	Parallel zum Verfahren wurde eine Vermessung mit Baumaufmaß beauftragt. Diese liegt zwischenzeitlich vor. Der Baumbestand wird in die Planzeichnung eingearbeitet und dargestellt.
T.5.8 Da auch Doppelhäuser, die eine Realteilung bedingen, zulässig sind, bitten wir um Überprüfung, ob dies bei der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen (D.3) berücksichtigt wurde oder ob hier ggf. je Doppelhaushälfte geringere Mindestgrundstücksgrößen zulässig sein sollen.	Die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße wurde aus den Festsetzungen des BP 35 entwickelt, um sicherzustellen, dass sich das Planungsgebiet weiterhin in das übergeordnete planerische Konzept einer abgestuften städtebaulichen Dichte einfügt. Daher soll auch für Doppelhäuser keine Grundstücksteilung ermöglicht werden, die zu einer Unterschreitung der für diesen Bereich vorgesehenen Mindestgröße führt. Um einen möglichen Widerspruch zur festgesetzten Mindestgrundstücksgrenze zu vermeiden, wird vorgeschlagen, die Zulässigkeit von Doppelhäusern aus den Festsetzungen zu streichen. Festsetzung durch Planzeichen unter Ziffer A. 4 „ED“ wird geändert in „E“.
<b>Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung beschließt der Gemeinderat:</b>	
Die unter Ziffer T.5.1 bis T.5.8 formulierten Änderungsvorschläge werden angenommen und in die textlichen	

und zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

**Abstimmung: 24 : 0**

**T.5.9**

Zu Festsetzung D.4 weisen wir darauf hin, dass aufgrund der geänderten BayBO die Definition der Aufenthaltsräume nicht mehr für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 gilt. Maßgeblich für die Anrechnung der Räume im Nichtvollgeschoss ist die objektive Eignung der Räume als Aufenthaltsraum. Nachdem die Anrechnung in städtebaulicher Hinsicht im Regelfall nicht relevant ist und diese Regelung im Bauvollzug kaum zu gewährleisten ist, empfehlen wir, die Festsetzung diesbezüglich zu überprüfen und auf die Anrechnungsregel zu verzichten.

Die Festsetzung zur Anrechnung von Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen wurde aus dem Bebauungsplan B 35 entwickelt, um sicherzustellen, dass sich die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich weiterhin in das übergeordnete planerische Gesamtkonzept der Gemeinde einfügt. Gemäß der Begründung zur 1. Änderung des BP 35 fehlt der Gesetzgebung im Art. 2 Abs. 5 Satz 1 BayBO *„in Hinblick auf einen Dachausbau der Bezug auf das darunter liegende Geschoss, was zu (infra-) strukturellen Fehlentwicklungen (tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten, Einwohner, Stellplätze etc., bezogen auf die ausgewiesene Geschossfläche gemäß B 35) und gestalterischen Defiziten führen kann. Die Herstellung des Bezugs zwischen Dach und Gebäude ist der Gemeinde aus planerischen Gründen wichtig (s.a. Begründung zur Ortsgestaltungssatzung). So entstehen durch die „Aufblähung“ der Dachgrundfläche und der damit verbundenen Maximierung der möglichen „2/3 über 2,30 m“-Fläche im Dach sogenannte „Pilzhausformen“, die mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht in Einklang zu bringen sind. Darüber hinaus bewirkt ein solcher Dachausbau eine überproportionale Erhöhung der tatsächlich realisierten Geschossfläche, bezogen auf die Geschossflächenfestsetzungen des B 35.“* (vgl. 1. Änderung des Bebauungsplanes B35 der Gemeinde Grünwald – Gemeindeteile Geiseltasteig und Grünwald – Begründung –, S. 5f). Insofern ist die Festsetzung städtebaulich relevant, um die Entstehung unerwünschter „Pilzhausformen“ und die dadurch mögliche überproportionale Überschreitung der festgesetzten GFZ-Obergrenzen zu vermeiden. Entscheidend ist zunächst, ob auf mehr als 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Raumhöhe von 2,30 m erreicht wird. Wenn dies der Fall ist, wäre genauer zu betrachten, ob sich die dadurch entstehenden Räume als Aufenthaltsräume eignen. Anhand der eingereichten Unterlagen für einen Bau- oder Freistellungsantrag müsste diese Prüfung in der Regel möglich sein. Es wird daher vorgeschlagen, nicht auf die Festsetzung zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen zu verzichten.

**Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung beschließt der Gemeinderat:**

Die Festsetzung D.4 (neu D.3) wird beibehalten.

<b>Abstimmung: 24 : 0</b>	
<p>T.5.10 Da die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach BayBO angeordnet werden soll, ist Festsetzung D.6 aus Gründen der Rechtseindeutigkeit wie folgt zu formulieren: „Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.“</p>	<p>In Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte Novellierung der Bayerischen Bauordnung mit deutlich reduzierten Anforderungen an die Abstandsflächen soll für den Bebauungsplan nicht mehr die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet werden. Es wird vorgeschlagen, im Vorgriff auf die geplante Anpassung der gemeindlichen Abstandsflächensatzung zu den Abstandsflächen folgende Festsetzung zu ergänzen:</p> <p>Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge ist eine Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H, mindestens jedoch 3m, zulässig. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, kann die Verkürzung auf 0,4 H nur auf eine Außenwand angewendet werden. Wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksgrenzen gebaut, ist keine Verkürzung der Abstandsflächentiefe zulässig.“</p>
<p>T.5.11 Wir bitten um Überprüfung der Festsetzungen D.7.4 bis D.7.8 in Bezug auf die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgartenbereiche“, da u. a. nicht eindeutig aus der Satzung hervorgeht ist, ob der Vorgartenbereich zur südlichen Münchner Straße oder zur Dr.-Lindner-Straße orientiert ist. Ggf. ist hierfür eine Festsetzung mittels Planzeichnen besser geeignet. Auch wird unter D.7.4 auf Nutzungen Bezug genommen, die teilweise nach D.2 unzulässig sind.</p>	<p>Die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorgartenbereiche betrifft sowohl die an der Dr.-Lindner-Straße als auch die an der Südlichen Münchener Straße gelegenen Flächen. Zur Klarstellung wird vorgeschlagen, die Festsetzung unter Ziffer D. 7.4 (neu 8.5) wie folgt zu ändern: „Flächen bebauter Grundstücke zwischen dem tatsächlichen Rand der <b>angrenzenden Verkehrsflächen und den straßenzugewandten Baugrenzen</b> werden in einer Tiefe von 5 m als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgartenbereiche“ festgesetzt. Dies gilt nicht für die Vorgartenbereiche von <b>Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für die Vorgartenbereiche von ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetrieben.</b>“</p>
<p>T.5.12 In der Begründung (Seite 2, Ziffer 3.2.1) sollte noch die Werbeanlagensatzung der Gemeinde ergänzt werden.</p>	<p>Die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Grünwald wird unter Ziffer 3.2.1 in der Begründung ergänzt.</p>
<p><b>Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung beschließt der Gemeinderat:</b></p> <p>Die unter Ziffer T.5.10 bis T.5.11 formulierten Änderungsvorschläge werden angenommen und in die</p>	

textlichen Festsetzungen übernommen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.	
<b>Abstimmung: 24 : 0</b>	
<b>T. 6</b> <b>Landratsamt München</b> Sachgebiet 4.1.1.3 Bauleitplanung Schreiben vom 28.10.2020 Bearbeitungsdatum 23.09.2020	
T.6.1 B. Hinweise durch Planzeichen 4 Es sind in der Planzeichnung keine Bäume dargestellt. Entweder sollten die vorhandenen Bäume auf den Grundstücken und im 5-Meter- Umgriff darum noch eingemessen und dargestellt (und bei Erhaltungswürdigkeit als zu erhalten festgesetzt) werden oder das Planzeichen kann entfallen. Zumindest an der Nordwestgrenze von Flur Nr. 590 ist laut Luftbild ein großer Nachbarbaum zu sehen, der bis ins Bebauungsplan-gebiet mit der Krone ragt. Auch auf Flur Nr. 705 und 590 sind Bäume zu erkennen.	Eine Vermessung wurde beauftragt und liegt zwischenzeitlich vor. Darin werden die aktuellen Positionen vorhandener Baumstandorte erfasst. Die Ergebnisse werden eingearbeitet.
T.6.2 D. Festsetzungen durch Text 7.1 Diese Formulierung ist für eine Festsetzung zu ungenau und kann entfallen bzw. muss präzisiert werden.	Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung D. 7.1 „Das Gelände sowie der Baum- und Strauchbestand sind in ihrer natürlichen Form weitgehend zu erhalten.“ zu streichen.
T.6.3 D 7.2 Hier wird empfohlen, die Festsetzung zu ändern und sich z.B. am Bebauungsplan Nr. 41a zu orientieren: Die Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Pro angefangene 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung bzw. sind zwei Bäume 3. Wuchsordnung bzw. zwei Obstbäume zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume sind dabei anrechenbar, sofern sie der Mindestpflanzqualität entsprechen.	Die Formulierung der Festsetzung unter 7.2 (neu 8.2) wird wie folgt geändert: <b>„Die Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung bzw. sind zwei Bäume 3. Wuchsordnung bzw. zwei Obstbäume zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume sind dabei anrechenbar, sofern sie der Mindestpflanzqualität entsprechen.“</b> Um eine wirksame Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, zusätzlich folgenden Satz zu ergänzen: <b>„Von den zu pflanzenden Bäumen ist jeweils mindestens je ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung im Bereich der straßenbegleitenden privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Vorgartenbereiche zu pflanzen.“</b>
T.6.4 Ausgefallene Gehölze sind spätestens In der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig in der Wuchsordnung nach zu pflanzen. Wir bitten zusätzlich um eine Ergänzung hinsichtlich des spartenfreien Wurzelraumes für alle Baumpflanzungen: Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei	Es wird vorgeschlagen, unter D. 8.1 und D. 8.4 folgende Festsetzungen aufzunehmen: <b>D. 8.1 „Die Bepflanzung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der darauf-folgenden</b>

<p>Baumneupflanzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m<sup>3</sup></li> <li>• Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 - 28 m<sup>3</sup></li> <li>• Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m<sup>3</sup></li> <li>• Obstbäume: 13 - 18 m<sup>3</sup></li> </ul> <p>Hintergrundinformationen:</p> <p>Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben. Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m<sup>2</sup> aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den zusätzlichen technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raum bieten.</p>	<p><b>Pflanzperiode gleichwertig nach zu pflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen gem. D. 8.3 zu entsprechen.“</b></p> <p><b>D. 8.4 „Bei Neupflanzungen sind folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum vorzusehen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bäume 1. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 - 36 m<sup>3</sup></b></li> <li>• <b>Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20m Höhe): 21 - 28 m<sup>3</sup></b></li> <li>• <b>Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m<sup>3</sup></b></li> <li>• <b>Obstbäume: 13 - 18 m<sup>3</sup>“</b></li> </ul> <p>Die Hintergrundinformationen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>T.6.5 D.7.8</p> <p>Der Begriff „gärtnerisch anzulegen“ ist leider zu ungenau. Auch reine Schotterflächen können „gärtnerisch angelegt“ sein.</p> <p>Genauer wäre folgende Formulierung: Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Hauszugänge und der Garagenzufahrten nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig zu bepflanzen oder einzusäen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.</p> <p>Um zu gewährleisten, dass die Baumschutzverordnung der Gemeinde Grünwald ergänzend zum Bebauungsplan gilt, sollte auf diese in den Hinweisen aufmerksam gemacht werden.</p>	<p>Die Festsetzung wird unter D. 7.8 (neu 8.9) wie folgt übernommen:</p> <p><b>„Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der Hauszugänge und der Garagenzufahrten nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig zu bepflanzen oder einzusäen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig. „</b></p> <p>Der Hinweis auf die Baumschutz-verordnung wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>
<p><b>Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung beschließt der Gemeinderat:</b></p> <p>Die unter Ziffer T.6.2 bis T.6.5 formulierten Änderungsvorschläge werden angenommen und in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p><b>Abstimmung: 24 : 0</b></p>	
<p><b>T.7</b> <b>Landratsamt München</b> Sachgebiet 4.1.1.3 Bauleitplanung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten Schreiben vom 28.10.2020 Bearbeitungsdatum 01.09.2020</p>	
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen</p>	<p>Parallel zum Verfahren wurde ein</p>

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Es ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen, welche den Verkehrslärm der „Südlichen Münchner Straße“ untersucht.	Schallgutachten erstellt, welches die Verkehrslärmauswirkungen der südlichen Münchner Straße berücksichtigt. Das Gutachten liegt zwischenzeitlich vor und wird eingearbeitet.
<b>Beschluss:</b>  Kein Beschluss erforderlich.	
<b>T.8</b> <b>Landratsamt München</b> Sachgebiet 4.1.1.3 Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten Schreiben vom 28.10.2020 Bearbeitungsdatum: 08.09.2020	
Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Es wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt. Laut dieser Unterlage sind vertiefte Untersuchungen von Vögeln und Fledermäusen im Untersuchungsgebiet notwendig (Bestandsaufnahme). Die Bestandsaufnahme ist der UNB vorzulegen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann somit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	Ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde der UNB (z.Hd. Frau Astner) am 28.10.2020 zugesendet. Die Ergebnisse werden zusätzlich in die Begründung eingearbeitet.
<b>Beschluss:</b>  Kein Beschluss erforderlich.	
<b>T.9</b> <b>Regierung von Oberbayern</b> Schreiben vom 01.10.2020	
Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab: Die Gemeinde Grünwald beabsichtigt mit der o.g. Bauleitplanung im Bereich der Grundstücke der Fl.-Nrn. 590, 704 und 705 (Gemarkung Grünwald) insbesondere eine Anpassung der Baugrenzen und eine Flexibilisierung der Vollgeschosse vorzunehmen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind im landesplanerischen Betrachtungsmaßstab grundsätzlich unerheblich. Die o.g. Bauleitplanung ist landesplanerisch als raumverträglich zu bewerten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Beschluss:</b>  Kein Beschluss erforderlich.	
<b>T.10</b> <b>Landeshauptstadt München</b> Referat für Stadtplanung und Bauordnung Stadtentwicklungsplanung PLAN HA1/11-2	

Schreiben vom 28.09.2020	
Träger öffentlicher Belange: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/12 Blumenstraße 31, 80331 München  Kein Einwand	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Beschluss:</b>  Kein Beschluss erforderlich.	
<b>T.11</b> <b>RPV   Regionaler Planungsverband München</b> E-Mail vom 05.10.2020	
Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Verfahren keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Beschluss:</b>  Kein Beschluss erforderlich.	

### **Beschluss:**

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlungen des Ausschusses für Planung und Entwicklung fasst der Gemeinderat folgenden Gesamtbeschluss:

1. Den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Einzelbeschlüsse Rechnung getragen werden.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 – „Östlich Dr.-Lindner-Straße“ nach Maßgabe der vorstehenden Einzelbeschlüsse. Er erhält die Fassung vom 26.10.2021. Ihm wird die nach Maßgabe der vorstehenden Einzelbeschlüsse geänderte Begründung in der Fassung vom 26.10.2021 beigegeben.
3. Die Verwaltung wird gebeten, sobald die geänderte Satzung und Begründung durch das Stadtplanungsbüro Dragomir ausgearbeitet ist, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB – Öffentliche Auslegung durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 24 : 0**

**191. Bebauungsplan Nr. B 55 - Grünwalder Einkehr; Präsentation/Planung; Zwischenstand;**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat fasste aufgrund des einstimmigen Empfehlungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Entwicklung vom 11.03.2021 ebenfalls den einstimmigen Beschluss am 23.03.2021 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 619 und gleichzeitig die Planung mit einer Veränderungssperrensatzung zu sichern.

Ziel des Bauleitverfahrens ist, dass die mittlerweile unter „Ensembleschutz“ stehenden Raumbeziehungen (insbesondere Gebäudestellungen, Natur- und Verkehrsräume) eine besondere städtebauliche Entwicklung erfahren. Dazu haben bereits mit dem planenden Architekturbüro Brückner der neuen Eigentümer und dem von uns beauftragten Stadtplanungsbüro Goergens & Miklautz unter Hinzuziehung des Landesamtes für Denkmalpflege im zurückliegenden Sommer 2021 intensive Gespräche stattgefunden.

Erste Planansätze seitens der Antragsteller wurden wieder verworfen und im Lichte des Ensembleschutzes neu interpretiert. Zu den letzten Planinhalten wurde eine mehrere Seiten umfassende Präsentation vom Architekturbüro Brückner aus München erstellt – welche dieser Sitzungsvorlage anliegt.

Es ist nunmehr angedacht, die als Baudenkmal geschützte Heilig-Blut-Kapelle in das städtebauliche Ensemble räumlich mit einzubeziehen und die bisherige Gaststätte „Grünwalder Einkehr“ als Bestandsgebäude zu belassen. Die Anbauten in Form von Salettl, Kühlhaus und Nebenräume (insbesondere zum Isarhochufer hin) sollen beseitigt und stattdessen neue Gebäude im Süden der Gaststätte in Verbindung mit dem historisierenden Torbogen angeordnet werden.

Der Parkplatz im Norden wird künftig anders erschlossen, zusätzlich sollen weitere Stellplätze in einer Tiefgarage im südlichen Grundstücksbereich zur Ausführung kommen.

Durch die alten und neuen Gebäudestellungen, dem großzügigen Freiraumkonzept, soll in Anlehnung der ursprünglichen Schwaige eine Hofsituation unter Berücksichtigung der denkmalwürdigen Situation zum Ausdruck kommen.

Auf die beiliegende Präsentation wird insbesondere verwiesen.

Mit Schreiben vom 13.09.2021 beantragen die neuen Eigentümer die Fortführung des Bauleitverfahrens als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB. Gleichzeitig erklärten sich die Eigentümer bereit die hieraus entstehenden Planungs- und Verfahrenskosten zu übernehmen.

Die Gemeinde Grünwald steht einem Wechsel der Verfahrensart von einem klassischen „Qualifizierten Bebauungsplan“ hin zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sehr positiv gegenüber. Die Verwaltung hat sich gegenüber den Vorhabenträgern bereits geäußert und gleichzeitig die Vorlage von entsprechend ausformulierten Eingabeplänen (auf Basis einer Entwurfsplanung) sowie Erstellung eines Durchführungsvertrages mit den üblichen Vertragsmodalitäten gefordert. Die Vorhabenträger und das von diesen beauftragte Architekturbüro Brückner erstellt diese Unterlagen unter Mitwirkung des von der Gemeinde beauftragten Architekturbüros Goergens & Miklautz in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Gemeinde Grünwald. Diese Planunterlagen werden Bestandteil des nächsten Verfahrensschrittes zur sog. vorgezogenen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB.

Nunmehr geht es in erster Linie darum, das geänderte Planungskonzept zur Kenntnis zu nehmen und einen Billigungsbeschluss zur Fortführung des bisherigen Bauleitverfahrens in ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu fassen.

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat sich in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 13.10.2021 sehr eingehend und wohlwollend mit der geänderten Planung zum Areal der Grünwalder Einkehr befasst und nachfolgende einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat abgegeben:

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung und die Präsentation zu der geänderten Planung zur Kenntnis.

Aus der Mitte des Gremiums wird die geänderte Planung sehr begrüßt.



Weiter **empfiehlt** der Ausschuss für Planung und Entwicklung **dem Gemeinderat** die Fortführung des bisherigen Bauleitverfahrens in ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB **zu billigen**.

#### **Beschluss:**

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung **billigt der Gemeinderat** die Fortführung des bisherigen Bauleitverfahrens Nr. B 55 „Grünwalder Einkehr“ für das Grundstück Fl.Nr. 619 in ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB.

**Abstimmungsergebnis: 24 : 0**

### **192. Gemeindliche Liegenschaft in der Nibelungenstr. 4 – geplante Neubebauung; Einholung der Honorarangebote von Architekturbüros;**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat am 21.07.2020 das Grundstück in der Nibelungenstr. 4 erworben.

Wie in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2020 durch die Verwaltung vorgetragen und in der Niederschrift entsprechend protokolliert, befindet sich auf dem 973m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Wohnhaus in E+1+D-Bauweise. Bei der damaligen Besichtigung war ein Wohnhaus in sehr einfachem Zustand vorzufinden, dass offensichtlich seit Errichtung nicht wesentlich saniert wurde.

Angepasst an die nachbarschaftliche Bebauung wäre eine Nutzung des Anwesens zu Wohnzwecken denkbar – insoweit ist eine Neubebauung anzustreben – so lautete der Vortrag der Verwaltung der zum einstimmigen Beschluss des Gemeinderates führte.

Um das Baurecht nun optimal auszunutzen wird vorgeschlagen, den sanierungsbedürftigen Altbestand abzubauen und durch ein neues Wohnhaus / Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu ersetzen.

Es könnten somit künftig z.B. fünf Wohneinheiten realisiert werden.

Aufgrund der Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und der hieraus möglichen Kubatur ermittelte die Bauverwaltung nach den aktuellen Werten entsprechend dem Baukostenindex nach erster grober Schätzung für einen Neubau eines Wohnhauses zzgl. einer Tiefgarage, dass die Planung für diese Maßnahmen nach HOAI unterhalb der EU-weiten ausschreibungspflichtigen Werte (214.000,00 € netto) vergeben werden könnte.

Wie in solchen Fällen üblich und durch das Bayer. Innenministerium (Oberste Baubehörde) vorgegeben, sind von der Verwaltung mindestens drei Angebote von geeigneten Architekturbüros einzuholen.

Seitens der Verwaltung werden folgende Architekturbüros vorgeschlagen:

- Architekturbüro Thomas Stroh
- Architekturbüro Steininger
- Biedermann Architekten

Die Verwaltung wird bei diesen Büros die Honorarangebote anfordern, auswerten und dem Gemeinderat eine Vergabeempfehlung zur Entscheidung vorlegen.

Zweckmäßig wäre auch die Vergaben dann künftig dem Bauausschuss zu übertragen.

Entsprechende Haushaltsmittel für den geplanten Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage müssen im Haushalt eingestellt werden.

### **Beschluss:**

Wie in der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 21.07.2020 durch die Verwaltung vorgetragen, befindet sich auf dem 973m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Wohnhaus in E+1+D-Bauweise. Bei der damaligen Besichtigung war ein Wohnhaus in sehr einfachem Zustand vorzufinden, dass offensichtlich seit Errichtung nicht wesentlich saniert wurde.

Um das Baurecht nun optimal auszunutzen wird vorgeschlagen, den sanierungsbedürftigen Altbestand abzurechen und durch ein neues Wohnhaus / Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu ersetzen. Es könnten somit künftig z.B. fünf Wohneinheiten realisiert werden.

Aufgrund der Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und der hieraus möglichen Kubatur ermittelte die Bauverwaltung nach den aktuellen Werten entsprechend dem Baukostenindex nach erster grober Schätzung für einen Neubau eines Wohnhauses zzgl. einer Tiefgarage, dass die Planung für diese Maßnahmen nach HOAI unterhalb der EU-weiten ausschreibungspflichtigen Werte (214.000,00 € netto) vergeben werden könnte.

Wie in solchen Fällen üblich und durch das Bayer. Innenministerium (Oberste Baubehörde) vorgegeben, sind von der Verwaltung mindestens drei Angebote von geeigneten Architekturbüros einzuholen.

Seitens der Verwaltung werden folgende Architekturbüros vorgeschlagen:

- Architekturbüro Thomas Stroh
- Architekturbüro Steininger
- Biedermann Architekten

Aus der Mitte des Gemeinderates werden weitere zwei Architekturbüros wie folgt vorgeschlagen:

- Architekturbüro Prof. Nagler
- Architekturbüro Prof. Meck

Das Architekturbüro Prof. Nagler und das Architekturbüro Meck sind ausweislich für nachhaltiges und ökologisches Bauen prädestiniert.

Die Verwaltung wird bei diesen Büros die Honorarangebote anfordern, auswerten und dem Gemeinderat eine Vergabeempfehlung zur Entscheidung vorlegen.

Zweckmäßig wäre auch die Bauvergaben dann künftig dem Bauausschuss zu übertragen.

Entsprechende Haushaltsmittel für den geplanten Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage müssen im Haushalt eingestellt werden.

**Der Gemeinderat** nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt** in der vorliegenden Grundstücksangelegenheit den Abbruch der Bestandsimmobilie und den Neubau eines Wohnhauses mit mehreren Wohneinheiten sowie die Errichtung einer Tiefgarage. Eine gemeinsame TG-Zufahrt mit dem Wohnhaus am Hirtenweg 1 ist zu prüfen.

Die Verwaltung wird bezüglich der Planungsleistungen mit der Angebotseinholung von den fünf ausgewählten Architekturbüros beauftragt. Die Auftragsvergabe erfolgt an den wirtschaftlichsten Bieter durch den Gemeinderat.

Der Gemeinderat **ermächtigt** den Bauausschuss zudem mit den entsprechenden Bauvergaben und die Bauverwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme.

Es sind entsprechende Haushaltsmittel für 2022 in den Haushalt einzustellen.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 3**

GR Mitglied Steinger von der Beratung und Beschlussfassung nach Art. 49 Abs. 1 GO ausgeschlossen.

---

**193. Anmietung bzw. Verpachtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung; Antrag GR-Mitglied Zeppenfeld vom 19.07.2021;**

---

**Sachverhalt:**

GR-Mitglied Zeppenfeld stellt den Antrag, dass die Geschäftsführung der Erdwärme Grünwald GmbH beauftragt wird, eine Anmietung bzw. Verpachtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung zu prüfen und dafür ein Konzept vorzulegen.

Das Geschäftsmodell der Dachpacht zum Betrieb von PV-Anlagen existiert seit der Einführung des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG) im Jahr 2001 und basiert auf der darin fixierten lukrativen Einspeisevergütung für PV-Strom. Das EEG bzw. das vorher existierende Stromeinspeisungsgesetz regeln die Pflicht der Energieversorgungsunternehmen (in Grünwald die Bayernwerk AG) regenerativen Strom vorrangig abzunehmen und zu vergüten, unabhängig von Lieferzeit und Liefermenge.

Die Förderung von eingespeistem Photovoltaikstrom ist einer systematischen Degression unterzogen. Bei Inkrafttreten des EEG im Jahr 2001 lag die Vergütung pro kWh noch bei über 50 Cent, im Jahr 2021 ist sie bereits unter 8 Cent gefallen. Die Degression wurde eingeführt, weil die spezifischen Kosten von PV seit Einführung des EEG um ca. 70 % gesunken sind, außerdem ist es Ziel des EEG durch staatliche Förderung Strom von PV-Anlagen marktfähig zu machen. Die anfängliche Förderung soll damit obsolet werden.

Aufgrund der sinkenden Vergütung für Einspeisung wird der Eigenverbrauch des PV-Stroms zunehmend attraktiver und auch durch die Förderung von Stromspeichern und den Erlass der EEG-Umlage, welche normalerweise auf eigenverbrauchten Strom zu zahlen ist, subventioniert. Mit jeder eigenverbrauchten kWh erspart man sich den Strompreis, da man diese normalerweise aus dem öffentlichen Stromnetz beziehen müsste. Hier liegt die Ersparnis bei mittlerweile ca. 30 Cent, Tendenz steigend gegenüber ca. 7-8 Cent EEG-Vergütung für eingespeisten Strom, Tendenz fallend.

Eigenverbrauch ist jedoch nur möglich, wenn der Anlagenbetreiber und der Anschlussnutzer, der den Eigenverbrauch geltend machen möchte, personenidentisch sind. Ist das nicht der Fall, muss der Anlagenbetreiber den Strom in das öffentliche Netz einspeisen oder den Strom direkt im Gebäude an den Anschlussnutzer verkaufen. Dabei muss er aber alle Pflichten eines Stromanbieters wie gesetzeskonforme Stromverträge, Rechnungen, Messstellenbetrieb und die digitale Kommunikation mit den anderen Marktteilnehmern erfüllen. Der Anschlussnutzer behält dagegen weiterhin das Recht, jederzeit den Anbieter zu wechseln und muss den angebotenen Strom nicht abnehmen.

Soll Strom ohne die Vergütung nach EEG über das öffentliche Stromnetz an andere Endkunden verkauft werden, muss der Verkäufer über die bereits genannten Aufgaben hinaus weitere Pflichten erfüllen. Die Einhaltung der geltenden Marktregularien für Stromlieferung im öffentlichen Netz bedürfen einem umfangreichen energiewirtschaftlichen Know-how, speziellen EDV-Systemen für Energieversorgungsunternehmen sowie umfangreiche prognostizierbare Erzeugungskapazitäten.

Aktuell verkauft die Erdwärme Grünwald keinen Strom, sondern speist diesen gegen EEG-Vergütung ein bzw. verbraucht ihn selber. Die EWG verfügt über keine freien personellen Kapazitäten, weder um erzeugten Strom in Gebäude zu verkaufen, noch ihn über das öffentliche Stromnetz an andere Endkunden zu liefern. Der durch die EWG erzeugte Strom wird momentan nur auf Basis des EEGs eingespeist und entsprechend vergütet, ohne dass die EWG dabei als Stromversorger auftritt.

PV-Anlagen auf privaten Wohngebäuden rein durch EEG-Vergütung zumindest kostendeckend zu betreiben, ist aktuell nicht mehr möglich. Die spezifischen Kosten für ein kWp auf privaten Wohngebäuden belaufen sich aktuell je nach Anlagengröße auf ca. 1.300 € - 1.700 €. Die Erträge bei einer optimal ausgerichteten Anlage stehen dagegen mit maximal 1.600 € summiert auf den gesamten Förderzeitraum von 20 Jahren, Tendenz fallend. Die Betriebskosten der Anlage betragen in 20 Jahren zusätzlich ca. 300 € pro kWp. Der finanzielle Einsatz überschreitet damit den Ertrag auch ohne Berücksichtigung von Inflation, Zinsen und Risiko sowie notwendigem Projektierungs- und Verwaltungsaufwand bei Weitem. Aus diesem Grund ließen sich bei entsprechender Recherche auch keine Anbieter mehr für ein solches Unterfangen ermitteln. Dachflächen unter 700m<sup>2</sup> werden auf diese Weise nicht mehr für Photovoltaikanlagen gepachtet.

**Zur grundsätzlichen Steigerung der Anzahl an PV-Anlagen auf Gebäuden in der Gemeinde Grünwald, plant die Verwaltung** daher aktuell die Durchführung einer sogenannten PV-Beratungsaktion vor. Dabei werden interessierte Bürger im Rahmen einer kostenfreien Informationsveranstaltung die Vorteile und der Nutzen solcher Anlagen nähergebracht. Im Anschluss erstellt die Gemeinde für konkrete Interessenten im Rahmen eines Vor-Ort-Termins durch das Umweltamt eine vorläufige Anlagenplanung und holt diverse Angebote ein. Der Bürger wird von der Gemeinde bis zur Inbetriebnahme der Anlage begleitet und unterstützt. Dieses Projekt soll nachfrageabhängig wiederholt werden. Durch die Begleitung des Bürgers durch die Gemeinde erhält der Bürger eine unabhängige Betreuung und Beratung bis zum Abschluss des Vorhabens. Etwaige Unsicherheiten und Befürchtungen zum Thema PV sollen damit ausgeräumt und mehr Bürger dazu bewegen werden, sich auch selbstständig eine PV-Anlage auf ihrem Gebäude installieren zu lassen.

Das Photovoltaikpotenzial im Gemeindegebiet von Grünwald ist enorm. Um es zu schöpfen, bedarf es jedoch mehr als nur finanziellen Anreizen. Es müssen Gerüchte beseitigt, Bedenken ausgeräumt und Fehlinformationen widerlegt werden. Die Photovoltaik-Beratungsaktion hat das Ziel, Bürger vollumfänglich von der ersten Idee bis zur Inbetriebnahme der PV-Anlage zu beraten und zu betreuen und dadurch den Photovoltaikausbau in der Gemeinde beschleunigt voranzutreiben.

Die Vorteile für die teilnehmenden Bürger liegen dabei in der ganzheitlichen und unabhängigen Begleitung. Durch die Gemeinde erhalten sie eine neutrale, kompetente Beratung und Betreuung, gesammelte, vergleichbare und kostengünstige, aber qualitativ hochwertige Angebote sowie einen zuverlässigen Ansprechpartner für alle Fragen und Probleme während der Umsetzung.

Durch eine erfolgreiche Photovoltaik-Beratungsaktion kann die Gemeinde einen entscheidenden Schritt hin zur Erfüllung ihres Beitrags hin zu einer ökologischen Energieversorgung machen. Bürger, die in Ihrer Entscheidung noch schwanken, werde „mitgerissen“ und letztendlich durch umfassende Informationen überzeugt. Durch die gemeinschaftliche Aktion entsteht eine Gruppendynamik und gibt Allen Sicherheit in ihren Entscheidungen. Durch die verstärkte Anzahl

von erfolgreich und reibungslos installierten PV-Anlagen werden auch andere Bürger zur Anschaffung einer eigenen PV-Anlage motiviert.

Auch die teilnehmenden regionalen Installateurbetriebe profitieren von der Aktion. Die Gemeinde liefert einen großen Kundenkreis und eine erste Anlagenplanung, die bereits die wichtigsten Rahmenbedingungen des Vorhabens enthält. Dadurch können die Betriebe zügig und mit deutlich geringerem Aufwand Angebote erstellen. Die Kunden müssen nicht mehr von der PV-Anlage, sondern nur noch vom jeweiligen Betrieb überzeugt werden, was sich auch in den angebotenen Preisen ausdrücken sollte.

**Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt von einer Anmietung bzw. Verpachtung von Dachflächen zur Solarenergienutzung abzusehen.
2. Der Gemeinderat Grünwald beschließt die Durchführung einer sogenannten PV-Beratungsaktion wie von der Verwaltung dargestellt.

**Abstimmungsergebnis: 24 : 0**

---

**194. Aktualisierung des Solarpotenzialkatasters und Ausbau der Solarenergie in Grünwald; Antrag GR-Mitglied Zeppenfeld vom 19.07.2021;**

---

**Sachverhalt:**

GR-Mitglied Zeppenfeld stellt den Antrag, dass die Verwaltung beauftragt wird, das bestehende Solarpotentialkataster für Grünwald auf den neuesten Stand zu bringen oder ein eigenes Kataster zu erstellen. Nach der Aktualisierung wird beantragt, dass Besitzer von geeigneten Dachflächen gezielt angeschrieben und über die Vorteile bzw. das Förderprogramm der Gemeinde informiert und beraten werden.

Das Solarpotenzialkataster (SPK) der Gemeinde Grünwald wird vom Landratsamt München für alle Landkreismunicipalitäten zur Verfügung gestellt. Durch Nachfrage im Landratsamt München wurde ermittelt, dass die zugrunde liegenden Luftaufnahmen aus dem Jahr 2012 stammen. Eine erneute Befliegung ist vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung für Anfang bis Mitte 2022 geplant. Die ausgewerteten Daten werden voraussichtlich Mitte bis Ende 2022 zur Verfügung stehen. Anschließend werden diese Daten an die Firma tetraeder.solar GmbH weitergeleitet, welche das SPK erstellt hat und dieses auch aktualisiert.

Das von der tetraeder.solar GmbH eingesetzte automatisierte Analyseverfahren wird für sämtliche SPKs der Landkreise München und Ebersberg sowie in weiten Teilen der BRD in insgesamt über 1.000 Kommunen eingesetzt und weiterentwickelt. Bei einer stichprobenartigen Prüfung des SPK konnten keine weiteren eindeutig fehlerhaften Analyseergebnisse von einzelnen Objekten identifiziert werden.

Eine manuell erstelltes SPK für die Gemeinde Grünwald würde einen im Vergleich zum Nutzen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeuten. Im Jahr 2018 gab es in Grünwald 3.120 Wohngebäude und mehrere Hundert gewerbliche und öffentliche Gebäude. Selbst bei einem vorsichtig geschätzten Aufwand von nur einer Stunde pro Dachfläche würde das einem Aufwand von über 87 Personen-Wochen entsprechen. Vermutlich wäre ein solches durch die Gemeinde beauftragtes SPK nicht eher zu realisieren, als das aktuelle SPK voraussichtlich aktualisiert wird.

Zusätzlich ist der finanzielle Aufwand zur Erstellung der Luftaufnahmen mit entsprechender Laser-Vermessungstechnik im gewünschten Turnus zu berücksichtigen. Demgegenüber stünde ein vergleichsweise geringer Nutzen, nämlich die Beseitigung fehlerhafter Analyseergebnisse verursacht durch Änderungen der Bebauung und des Bewuchses sowie der Reduzierung einer nicht genau bekannten, aber vermutlich äußerst geringen softwaretechnisch bedingten Fehlerquote im aktuellen Solarpotenzialkataster. Das Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung hat außerdem eine Verwertung von Befliegungsdaten, die früher als geplant durch die Gemeinde Grünwald beschafft würden, abgelehnt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Grünwald nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Der Gemeinderat beschließt von einer selbstständigen Aktualisierung bzw. Neuerstellung eines Solarpotenzialkataster abzusehen, abzuwarten bis das Landratsamt München das bestehende Solarpotenzialkataster aktualisiert und dementsprechend den Antrag nicht weiterzuverfolgen.

**Abstimmungsergebnis: 24 : 0**

#### **195. Zweckvereinbarung über den Betrieb einer Umladestation für Biomüll in Kirchstockach;**

---

##### **Sachverhalt:**

Der Verwertungsprozess für Bioabfälle in der Bioabfallvergärungsanlage (BAVA) in Kirchstockach wird zum 31.12.2021 eingestellt. In der Folge hat der Landkreis München eine Ausschreibung zur externen Verwertung der Bioabfälle ab 01.01.2022 durchgeführt und hierfür vier Lose gebildet.

Die Gemeinde Grünwald wurde zusammen mit weiteren zehn Landkreisgemeinden und dem Zweckverband München-Südost (ZVMSO) in Los 1 zusammengefasst, damit wie bisher auch in der BAVA-Anlage in Kirchstockach der Biomüll angeliefert werden kann und somit die Transportwege unverändert bleiben. Von dort werden die Bioabfälle dann an externe Verwerter außerhalb des Landkreisgebietes weiterverbracht.

Diese reine Umladung des Bioabfalls vor Ort wäre rechtlich gesehen der Tätigkeit der Sammlung und Beförderung zuzurechnen, die kraft Übertragungsverordnung (ÜVO) in den Aufgabenbereich der Städte und Gemeinden im Landkreis München fällt. Nach der ÜVO endet die Pflicht der Gemeinden zur Sammlung erst nach Verbringung der Abfälle zu der vom Landkreis bestimmten Abfallverwertungsanlage. Der Landkreis ist hingegen weiterhin für die Verwertung und Entsorgung der eingesammelten Abfälle zuständig.

Es ist deshalb beabsichtigt, in einer interkommunalen Kooperation zwischen den elf Landkreisgemeinden, dem ZVMSO und dem Landkreis München die stillgelegte Bioabfallvergärungsanlage in Kirchstockach als Umladestation für die in Los 1 umfassten Bioabfälle zu nutzen und so langfristig eine ordnungsgemäße Bioabfallentsorgung an der Schnittstelle zwischen Abfallsammlung und Abfallverwertung auf dem Hoheitsgebiet des Landkreises langfristig sicherzustellen.

Insgesamt ist der Betrieb einer Umladestation aus wirtschaftlicher und logistischer Sicht sinnvoll. Eine gebündelte Anlieferung des Bioabfalls vermeidet, dass nicht dezentral an entfernte Abfallverwertungsanlagen angeliefert werden muss. Es entlastet somit die Gemeinden mit unverhältnismäßigen Transportwegen und begünstigt die Gestaltung der Verwertung. Der Betrieb einer Umladestation am Standort Kirchstockach ermöglicht dem Landkreis, die in seinem Eigentum befindliche Bioabfallvergärungsanlage umzufunktionieren und hierbei Teile ihrer Infrastruktur weiter zu nutzen.

Für die Umladung in Kirchstockach ist der Landkreis München nun auf den Zweckverband München-Südost (ZVMSO) zugegangen. Der Zweckverband hat hier seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt, die Umladestation zum Selbstkostenpreis zu betreiben.

Damit eine Beauftragung des Zweckverbandes möglich wird, hat der Landkreis ein rechtliches Konstrukt erstellen lassen, dass eine vergaberechtlich konforme Übertragung dieser Umladetätigkeit auf den Zweckverband ermöglicht. Im Zuge einer interkommunalen Kooperation

kann dies mit einer Zweckvereinbarung erfolgen. Dieser Zweckvereinbarung muss auch die Gemeinde Grünwald beitreten, um weiterhin in Kirchstockach anliefern zu können.

Die hier vorliegende Fassung wird zwar noch als Entwurf betitelt, wird jedoch keinen großen Änderungen mehr unterliegen, die insbesondere Auswirkungen auf die Gemeinden haben dürften. So fehlt in der Zweckvereinbarung in § 5 Abs. 2 noch die genaue Bezifferung der voraussichtlichen Selbstkosten des Landkreises für die Überlassung der Umladestation. Die Kämmerei des Landkreises ist noch dabei einen möglichst genauen Wert zu erheben. Die Kosten werden jedoch einer jährlichen Endabrechnung unterliegen und zum anderen nicht nur zu Lasten der unterzeichnenden Gemeinden der Zweckvereinbarung gehen, sondern aller Landkreisgemeinden und dann zukünftig in der Gebührenkalkulation Berücksichtigung finden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Abschluss einer Zweckvereinbarung über den Betrieb einer Umladestation für Biomüll in Kirchstockach.

**Abstimmungsergebnis: 24 : 0**

#### **196. Berichterstattung aus den Ausschüssen sowie von aktuellen Vorgängen und Themen von besonderer Wichtigkeit;**

---

##### **Sachverhalt:**

##### **Informationen zum Stand der Errichtung der dauerhaften Ampelanlage an der Kreuzung Oberhachinger Straße/Sudetenstraße/Josef-Sammer-Straße;**

Herr Kleßinger informiert, dass nach Rücksprache beim zuständigen Straßenbauamt München über den aktuellen Stand zur Ampelbaustelle in der Oberhachinger Straße folgendes mitgeteilt wurde:

Die Fundamente, Induktionsschleifen und die Umleitungen wurden bereits eingebaut. Derzeit ist noch eine provisorische Ampel im Betrieb, die Mitte November ausgetauscht werden wird.

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

---

##### **Sachverhalt:**

Dringlichkeitsentscheidungen wurden nicht getroffen.

#### **198. Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gem. Art. 52 Abs. 3 GO;**

---

##### **Sachverhalt:**

Eine Bekanntgabe aus in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse lag nicht vor.



## **199. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

**Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Brauner aus der öffentlichen Sitzung vom 18.05.2021;**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Brauner fragt an, ob man die Ampelschaltung in der Oberhachinger Straße/Josef-Sammer-Straße insbesondere am Wochenende überprüfen könne bzw. welche Schaltregelungen hier angewendet werden.***

**Beantwortung:**

Nach der verkehrsrechtlichen Anordnung des Landratsamtes München sind die Ampelzeiten der provisorischen Ampelanlage wie folgt festgelegt:

Montag bis Freitag	07:00 Uhr bis 20:00 Uhr
Samstag	08:00 Uhr bis 19:00 Uhr

Die Verwaltung wird sich mit dem Landratsamt München in Verbindung setzen und klären, inwieweit es möglich ist, eine Ampelschaltung auf Anforderung an Sonntagen einzurichten.

**Beantwortung der Anfrage GR-Mitglied Zeppenfeld aus der öffentlichen Sitzung vom 28.09.2021**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Zeppenfeld fragt an, wie weit die Umrüstung der LED-Beleuchtung in der Parkgarage vorangeschritten ist.***

Die Verwaltung führt aus, dass die Zu- und Ausfahrten zur Parkgarage bereits in 2020 mit LED Lichtbändern (seitlich) ausgestattet wurden.

Für die Treppenhäuser sind bereits Angebote für die Erneuerung der Beleuchtung in LED eingeholt worden. Hierfür werden Mittel in den Haushalt 2022 eingeplant.

Die Beleuchtung in der Parkgarage ist noch intakt und daher noch nicht auf LED getauscht. Es ist aber vorgesehen, dass auch diese Beleuchtung schrittweise in LED Lampen getauscht wird.

**Anfrage Gemeinderatsmitglied Schmidt;**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Schmidt fragt an, ob in einer der nächsten Sitzungen des Verwaltungsausschusses ein Bericht über die Auswertung der***

***Geschwindigkeitsmessgeräte im Gemeindegebiet sowie über die Auswertung des Messgerätes am Ortseingang in der Oberhachinger Straße erfolgen könne.***

1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine entsprechende Berichterstattung in einer der nächsten Sitzungen zu.

**Anfrage Gemeinderatsmitglied Zeppenfeld;**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Zeppenfeld fragt an, inwieweit man im Isaranzeiger über die beschlossene und nunmehr geltende 30 km/h-Regelung in der Dr.-Max-Straße berichten könne, da sich nach Aussagen von Anwohnerinnen und Anwohnern nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung gehalten wird. Die zuständige Polizeidienststelle Grünwald ist bereits informiert.***

1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine entsprechende Berichterstattung in einem der nächsten Isaranzeiger zu.

**Anfrage Gemeinderatsmitglied Zeppenfeld;**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Zeppenfeld fragt an, ob man den Bauhof oder die Gärtnerei darüber informieren könne, dass in der Joseph-Keilberth-Straße ein Baum in einer Grünfläche angefahren wurde, bereits schief stehe und drohe umzufallen.***

1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine entsprechende Weitergabe zu.

**Anfrage Gemeinderatsmitglied Ritz;**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Ritz fragt an, um welche genauen Mietverhältnisse es sich bei der Immobilie Tölzer Straße 14 handelt.***

1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine entsprechende Information in einer der nächsten nichtöffentlichen Sitzungen zu.

**Anfrage Gemeinderatsmitglied Kruse;**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Kruse fragt an, wie genau der Inhalt bei der Erstellung von Vorgaben zu der Ausschreibung - Neubau Wohnhaus in der Nibelungenstraße 4 - lauten werde.***

Die Verwaltung erklärt, dass dieses Verfahren dazu dient, zunächst den wirtschaftlichsten Architekten festzustellen. Mit diesem Büro werden dann im nächsten Schritt die Inhalte der Planung nach Vorgaben des Gemeinderates fixiert.

#### **Anfrage Gemeinderatsmitglied Kruse;**

##### **Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Kruse fragt an, wie der genaue Wortlaut des Auftrages an die Firma Finsterwalder in Bezug auf die Umgestaltung der Ortsmitte ist.***

1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine entsprechende Bekanntgabe des Wortlautes in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates zu.

#### **200. Übergabe der Trägerschaft des Jugendzentrums der Gemeinde Grünwald an den Kreisjugendring München-Land;**

---

##### **Sachverhalt:**

In den vergangenen 10 Jahren ist im Jugendzentrum leider eine hohe Fluktuation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verzeichnen gewesen. Die Gründe hierfür sind unter anderem das Fehlen von internen Aufstiegsmöglichkeiten, da die Gemeinde Grünwald nur das Jugendzentrum als einzige Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit unterhält. Die Lebens- und Arbeitsweltgestaltung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Offenen Kinder- und Jugendarbeit mit den besonderen Arbeitszeiten bis in den späten Abendbereich hinein sind meist nur für eine begrenzte Zeit deckungsgleich. Die durchschnittliche Verweildauer einer/eines Mitarbeiterin/Mitarbeiters in diesem Arbeitsbereich beträgt im Schnitt rund 3 bis 5 Jahre.

So steht die Gemeinde Grünwald als Träger des Jugendzentrums wieder vor der großen Herausforderung der Personal-Neubesetzung, besonders im Hinblick auf den sehr dünn besiedelten Arbeitsmarkt mit kompetenten und qualifizierten sozialpädagogischen Fachkräften. Auch aktuell ist dies leider der Fall.

Zusätzlich fordert die fachliche Steuerung und Begleitung des Bereiches der Jugendarbeit mit nur einer einzigen Einrichtung im Vergleich zu 10 Kindertageseinrichtungen im Bereich der vor- und außerschulischen Bildungs- und Erziehungsarbeit einen unverhältnismäßig hohen Zeitaufwand.

Im Vorfeld der Suche nach qualitätsfördernden Maßnahmen zur langfristigen und stabilen Sicherung einer effektiven und zielgerichteten offenen Kinder- und Jugendarbeit zu Wohle der Grünwalder Kinder und Jugendlichen fanden Gespräche mit dem Kreisjugendring München-Land statt, um eine möglichen Übertragung der Trägerschaft zu thematisieren. Frau Kluge als zuständige Bereichsleiterin für die regionale Jugendarbeit des Kreisjugendrings sicherte in diesen Gesprächen die Bereitschaft und den Wunsch für diesen Schritt zu.

Der Kreisjugendring München-Land betreibt im Landkreis München 29 der insgesamt 32 Einrichtungen in seiner Trägerschaft und verfügt über weitreichende Erfahrung in diesem Bereich und darüber hinaus in vielen anderen Arbeitsfeldern der öffentlichen Jugendhilfe. Als großer Träger verfügt er zudem über ein breites Portfolio motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen Möglichkeiten zur persönlichen Entwicklung offenstehen, die wir als Kommune nicht anbieten können.

Die Zusammenarbeit mit dem Kreisjugendring München-Land im Rahmen der Schulsozialarbeit sowie der offenen Ganztagsarbeit an der Martin-Kneidl-Grundschule und dem Gymnasium Grünwald ist seit Jahren sehr erfolgreich. Auch mit dem Jugendzentrum gibt es langjährige Kooperationsprojekte für die Grünwalder Grundschulkinder.

Die Gemeinde Grünwald würde der Sachaufwandsträger, wie in den beiden Grünwalder Schulen für die Räumlichkeiten bleiben und weiterhin fachliche Impulse im Steuerungselement, unter anderem in den Beiratssitzungen setzen.

Eine Trägerübergabe wäre für Januar 2022 anzuvisieren, wobei die praktische Tätigkeit im Jugendzentrum nach abgeschlossener Personalfindung aufgenommen werden kann.

Derzeit sind im Stellenplan 2021 eine 1,0 Stelle in EG S 12 sowie 3,0 Stellen in EG S 11b vorhanden. Die Personalkosten belaufen sich jährlich entsprechend auf 260.000,-- €.

Diese Personalkosten wären sodann entsprechend dem Kreisjugendring als Zuschuss zur Aufgabenerfüllung zu gewähren.

**Der Verwaltungsausschuss** hat sich in seiner Sitzung **am 12.10.2021** ausführlich mit dem Sachverhalt befasst und **empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig**, die Trägerschaft für das Jugendzentrum der Gemeinde Grünwald zum 01.01.2022 an den Kreisjugendring München-Land zu übergaben.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt

1. Die Trägerschaft für das Jugendzentrum Grünwald zum 01.01.2022 an den Kreisjugendring München-Land zu übergeben.
2. 1. Bürgermeister Neusiedl wird hierzu ermächtigt mit dem Kreisjugendring München-Land einen entsprechenden Vertrag zum Betrieb des Jugendzentrums abzuschließen.
3. Die Gemeinde Grünwald gewährt dem Kreisjugendring München-Land zur entsprechenden Aufgabenerfüllung einen Zuschuss für Personalkosten nach tatsächlicher Abrechnung.
4. Die Verwaltung wird zudem beauftragt eine entsprechende Satzungsänderung vorzubereiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

#### **Abstimmungsergebnis: 23 : 0**

Gemeinderatsmitglied Kruse war während der Abstimmung nicht anwesend.

**Ende der Sitzung: 20:35 Uhr**

Der Vorsitzende:

Niederschriftsführer:

Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister

Tobias Dietz  
für TOP

Raimund Bader  
für TOP

Stefan Rothörl  
für TOP