

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des **Gemeinderates Grünwald** am **Dienstag**, den **28. März 2023** um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan
2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Ladewig Holger
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Mastrodonato Tobias
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
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	Zettel Robert

NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Zeppenfeld Joachim

VERWALTUNG:

Hauptamtsleiter	Dietz Tobias
Verwaltungsamtsrätin	Kautz Jana
Dipl.Ing. (FH)	Kleßinger Peter
Kämmerer	Leininger Fabian
VFW	Pleithner Rudi
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan
VFW	Salvermoser Christian

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

391. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die Tagesordnung wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

392. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 28.02.2023 und 21.03.2023;

Beschluss:

Die Niederschriften vom 28.02.2023 und 21.03.2023 werden genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

393. Haushalt 2023 und mittelfristige Finanzplanung 2022-2026;

Sachverhalt:

Eckdaten des Haushaltes 2023

Verwaltungshaushalt:	232.919.300 €
Vermögenshaushalt:	67.594.300 €
Gesamthaushalt:	300.513.600 €

Zuführung an den Vermögenshaushalt	0 €
Freie Spitze:	0 €
= Zuführung./. Kredittilgung	

Zuführung an den Verwaltungshaushalt	32.764.300 €
--------------------------------------	--------------

Zuführung an die Allgemeine Rücklage:	0 €
Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage	66.759.900 €
Entnahme Gebührenaussgleich Rücklagen	200.000 €

I. Einnahmen des Verwaltungshaushaltes

Gewerbesteuer	150.000.000,00 €
Einkommensteuer	11.500.000,00 €
Umsatzsteuer	8.700.000,00 €

Grundsteuer A + B	1.981.500,00 €
Gebühren und Mieten	10.249.800,00 €
Zuführung v. Vermögenshaushalt	32.764.300,00 €
kalk. Kosten Zinseinnahmen	8.147.500,00 €
sonst. Steuern u. Zuweisungen	9.576.200,00 €

II. Ausgaben des Verwaltungshaushaltes

Kreisumlage	141.282.300,00 €
Gewerbesteuerumlage	23.400.000,00 €
Sächlicher Verwaltungs- / Betriebsaufwand	31.439.700,00 €
Personalausgaben:	22.636.900,00 €
Zuwendungen und Zuschüsse	11.155.400,00 €
sonst. Finanzausgaben	3.005.000,00 €

III. Vermögenshaushalt

Der Schwerpunkt bei den Ausgaben des Vermögenshaushaltes liegt im Bereich der Hoch- (6.933.000 €) und Tiefbaumaßnahmen (2.245.000 €) und des Grunderwerbs (5.030.000 €). Hierfür werden in der Gesamtheit 14.208.000 € bereitgestellt. Für die Anschaffung vom beweglichen Vermögen werden 3.187.500 € eingeplant.

Die größeren Investitionen sind in den folgenden Bereichen geplant:

- **Hoch- und Tiefbaumaßnahmen gesamt: 9.178.000 €**

Größtes Projekt im Jahr 2023 ist der Ausbau der Photovoltaikanlagen auf Gebäuden der Gemeinde Grünwald. Hierfür werden 2,1 Mio. € bereitgestellt. Weitere 1,5 Mio. € wurden für den Neubau eines Wohnhauses an der Nibelungenstraße eingeplant. Bei der Parkgarage am Hirtenweg sollen die Aufzugsbereiche überdacht werden und der Gebäudedefunk ausgetauscht werden. Hierfür wurden 600 Tsd. € eingeplant. Für die Neuerschließung von Trinkwasservorkommen sowie die Erneuerung des Rohrleitungsnetzes des Wasserwerkes sind 700 Tsd. € vorgesehen.

- **Investitionsförderung gesamt: 17,2 Mio. €**

Der Großteil der Investitionsförderung ist mit 13,4 Mio. € bei der Erdwärme Grünwald eingeplant. Davon entfallen 3 Mio. € auf die Erschließung eines neuen Standorts mit einer neuen Bohrung in Laufzorn. Die Grünwalder Freizeitpark GmbH als gemeindliches Unternehmen der Gemeinde Grünwald wird mit 152 Tsd. € bezuschusst. Für den Neubau der Realschule Oberhaching wurden 1,8 Mio. € eingeplant. Des Weiteren wird die Straßenbeleuchtung auf LED-Technik mit rund 300 Tsd. € umgestellt. Die Zuschüsse im Rahmen der Energieeinsparprogramme werden um 720 Tsd. € auf insgesamt 1,2 Mio. € erhöht.

- **Für den Grunderwerb sind 5 Mio. € eingeplant.**

Finanzierung der Investitionen:

Zur Finanzierung der Investitionen steht im Jahr 2023 keine Zuführung vom Verwaltungshaushalt zur Verfügung. Dies ist vor allem auf die hohe Belastung durch die Kreisumlage zurückzuführen. (141 Mio. €). Die Gemeinde kann die Investitionen jedoch trotzdem zu 100 % aus Eigenmitteln durch die Entnahme aus der Allgemeinen Rücklage i. H. V. 66.759.900 € und den Sonderrücklagen i. H. v 200.000 € finanzieren.

Des Weiteren erhält die Gemeinde Investitionszuschüsse i. H. v. € Beiträge 93 Tsd. € und Rückzahlungen von Darlehen 541 Tsd. €.

Nach dieser Entnahme aus der allgemeinen Rücklage stehen noch erhebliche Rücklagemittel für künftige Investitionen in dreistelliger Millionenhöhe zur Verfügung.

Kreditaufnahme / Schulden:

Eine **Kreditaufnahme** ist nicht notwendig, alle Investitionen können durch die Entnahme aus der allgemeinen Rücklage finanziert werden.

Die Gemeinde Grünwald hat **keine Schulden** (Prokopfverschuldung von 0 €).

Hebesätze:

Gewerbsteuer	240 v. H. – unverändert -
Grundsteuer B	200 v. H. – unverändert -
Grundsteuer A	300 v. H. – unverändert -

Gebühren:

Zurzeit steht für 2023 keinerlei Gebührenerhöhungen an

Gewerbsteuer:

Im Jahr 2022 konnte letztendlich ein Rechnungsergebnis von 162.449.835 € erzielt werden. Die Jahressollstellung lässt jedoch auf ein etwas geringeres Jahresergebnis schließen. Daher wurden die Gewerbesteuererinnahmen mit 150 Mio. € veranschlagt. Damit liegt der Ansatz um 30 Mio. € unter dem Haushaltsansatz des Vorjahres.

Der Haushaltsplan 2023 und die mittelfristige Finanzplanung wurden ausführlich in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 07.02.2023 vorberaten.

Beschluss:

Der **Gemeinderat beschließt** nach Verlesung der Haushaltssatzung der Gemeinde Grünwald für das Haushaltsjahr 2023 diese Haushaltssatzung mit dem Haushaltsplan 2023 und seinen Anlagen.

Im Folgenden **beschließt der Gemeinderat** die mittelfristige Finanzplanung 2022 bis 2026 nach Verlesung der Ansätze für die Nachjahre je in Einnahmen und Ausgaben

im **Verwaltungshaushalt** mit:

im Jahre:	Einnahmen:	Ausgaben:
2023	232.919.300 €	232.919.300 €
2024	197.859.800 €	197.859.800 €
2025	197.872.700 €	197.872.700 €
2026	197.895.000 €	197.895.000 €

und im **Vermögenshaushalt** mit:

im Jahre:	Einnahmen:	Ausgaben:
2023	67.594.300 €	67.594.300 €
2024	42.815.500 €	42.815.500 €
2025	36.588.500 €	36.588.500 €
2026	12.536.500 €	12.536.500 €

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

- 394. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 – Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald - „Grünwalder Einkehr“ Wohn- und Geschäftsgebäude am nördlichen Ortseingang von Grünwald und westlich der Nördlichen Münchner Straße; Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB;
Abwägung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen;**
-

Beschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.10.2022 einstimmig beschlossen, den Bebauungsplanentwurf des beauftragten Architekturbüros Goergens & Miklautz zu billigen und die sog. vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Dieses Vorverfahren wurde in der Zeit vom 04.11.2022 bis 12.12.2022 durchgeführt.

Innerhalb dieser Beteiligungsfrist sind Anregungen eingegangen, die der Ausschuss für Planung und Entwicklung bzw. der Gemeinderat letztendlich beschlussmäßig im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung behandelt. Das Architekturbüro Goergens & Miklautz hat hierzu folgende Abwägungsvorschläge ausgearbeitet:

Schreiben der Träger öffentlicher Belange (mit / ohne Anregungen):

Landratsamt München Bauen München, Schreiben vom 01.02.2023	mit Anregungen
---	----------------

Landratsamt München Grünordnung München, Schreiben vom 23.01.2023	mit Anregungen
---	----------------

Landratsamt München Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten München, Schreiben vom 07.12.2022	mit Anregungen
---	----------------

Landesamt München Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München, Schreiben vom 11.11.2022	mit Anregungen
---	----------------

Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde München, Schreiben vom 11.11.2022	mit Anregungen
---	----------------

Staatliches Bauamt Freising Hochbau, Straßenbau, Hochschulbau Freising, Schreiben vom 22.11.2022	mit Anregungen
--	----------------

Regionaler Planungsverband München München, Schreiben vom 30.11.2022	ohne Anregungen
--	-----------------

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
München, Schreiben vom 22.11.2022

mit Anregungen

Wasserwirtschaftsamt München
München, Schreiben vom 18.11.2022

mit Anregungen

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
München, Schreiben vom 29.11.2022

mit Anregungen

SWM Infrastruktur Region GmbH
München, Schreiben vom 11.11.2022

mit Anregungen

Gemeinde Grünwald
Umweltamt
Grünwald, Schreiben vom 30.11.2022

mit Anregungen

Gemeinde Oberhaching
Bauverwaltung
Oberhaching, Schreiben vom 03.11.2022

ohne Anregungen

Gemeinde Straßlach-Dingharting
Bauverwaltung
Straßlach, Schreiben vom 30.11.2022

ohne Anregungen

Landratsamt München
Bauen
München, Schreiben vom 01.02.2023

1. Auf der Planzeichnung wird als Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lediglich das Grundstück Fl.Nr. 619 angegeben. Wie auf dem Textteil der Satzung müssten hier die Teilflächen der Fl.Nrn. 620/2 und 631 ergänzt werden.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt auf der Planzeichnung die Fl.Nrn. 620/2 und 631 zu ergänzen.

Abstimmung: 21 : 0

2. Ziff. A 2.2: Bei den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde ist noch zu ergänzen, ob diese in einer bestimmten Fassung (mit Angabe des jeweiligen Fassungsdatums) oder in der jeweils aktuellen Fassung gelten sollen (s. auch Begründung S. 9, Ziff. 3.4 und 3.5).

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt Festsetzung A 2.2 wie folgt zu ergänzen: „Soweit dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, gelten die örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Grünwald ergänzend, z.B. Stellplatzsatzung in Kraft getreten am 12.01.2008, Ortsgestaltungssatzung in Kraft getreten am 09.11.2012, Werbeanlagensatzung in Kraft getreten am

09.11.2012 und die Baumschutzverordnung im Stand vom 16.05.2013 (in Kraft getreten am 24.05.2013).“

Abstimmung: 21 : 0

3. Ziff. A 3.3: Bei Bauraum A1 ist in der Planzeichnung noch die Breite (Nord-Süd-Ausdehnung) des Bauraumteilbereiches („TBL“) zu vermaßen.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Breite (Nord-Süd-Ausdehnung des Bauraumteilbereiches „TBL“) bei Bauraum A zu vermaßen.

Abstimmung: 21 : 0

4. Ziff. A 5.1: Die angegebene GR im Planzeichen müsste in „2.050“ geändert werden, was dem durch Text und in der Planzeichnung festgesetzten Wert von 2.050 m² entspricht.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt den in Festsetzung A 5.1 angegebenen GR-Wert auf „2.050“ zu korrigieren.

Abstimmung: 21 : 0

5. Ziff. A 6.5: Hier wird geregelt, dass das natürliche Gelände grundsätzlich nicht durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert werden darf. In der Begründung (S. 15, Ziff. 5.1) wird hingegen erläutert, dass der Innenhof zwischen den Baukörpern angehoben werden soll. Wir bitten um Überprüfung der widersprüchlichen Angaben.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung a 6.5 wie folgt zu ergänzen: *„Ausgenommen von Satz 1 ist die Herstellung von aufgekanteten Pflanzflächen mit einer Höhe von maximal 50 cm über dem hergestellten Innenhof im Bereich zwischen den Bauräumen A, B und C.“*

Abstimmung: 21 : 0

6. Ziff. A 10.1: Auf der Ostseite des Gebäudes in Bauraum A sollen Werbeanlagen nur in Art und Größe des Bestandes zulässig sein. Die Bezugnahme auf bestehende Anlagen ist nicht zweckmäßig, da der Bestand veränderbar ist. Art und Größe der zulässigen Werbeanlagen müssten konkret festgesetzt werden.

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

Gemäß Festsetzung A 2.2 der Satzung (vgl. Ziffer 2 dieses Schreibens weiter oben) gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde vom 09.11.2012. Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt unter Festsetzung 10.0 folgende - auf das Planvorhaben abgestimmte Festsetzungen - zu den Werbeanlagen aufzunehmen, die von der Werbeanlagensatzung abweichen:

„10.1: Abweichend von Festsetzung A 2.2 gelten für Werbeanlagen folgende Festsetzungen:

10.2: Werbeanlagen an Fassaden sind nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Werbebanner, freistehende Werbeanlagen, Werbestehlen, Fahnenmasten sowie Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig.

10.3: Lichtwerbung, die Beleuchtung von Werbeanlagen sowie selbstleuchtende und hinterleuchtete Werbeanlagen, blinkende oder wechselnde Beleuchtung, Laufschriften und Lichtprojektionen auf Außenwänden oder auf den Boden öffentlicher Verkehrsflächen sind unzulässig.

Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, bezüglich einer späteren Bemusterung zu evtl. geplanten Werbeanlagen aufzunehmen.

Abstimmung: 21 :0

7. Ziff. A 13.11 und 14.7: Die Festsetzungen entsprechen der Regelung unter A 3.7 und können entfallen.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Festsetzungen A 13.11 und 14.7 zu streichen.

Abstimmung: 21 : 0

8. Ziff. A 13.13: Bauraum „B“ verläuft im Osten entlang der Grundstücksgrenze. Auch hierfür muss ein Grenzanbau zugelassen oder vorgeschrieben werden, wenn die überbaubaren Grundstücksgrenzen ausgeschöpft werden sollen. Zwar regelt der Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsflächen (s. Ziff. A 3.7), sodass das Maß der Tiefe der Abstandsflächen reduziert werden kann, allerdings ist eine Reduzierung auf „null“ nicht möglich. Der Grenzanbau kann nur über die Bauweise geregelt werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Erläuterungen in der Begründung (S. 13, Ziff. 4.11) sollten diesbezüglich ergänzt werden.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt folgende Festsetzung zwischen die Festsetzungen A 3.4 und A 3.5 neu aufzunehmen:

„Abweichende Bauweise im Bauraum B: grenzständige Errichtung eines Hauptgebäudes mit einer Länge von maximal 22,3 m entlang der Grundstücksgrenze im Osten ohne Grenzabstand zulässig.“

Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt S. 13, Punkt 4.11 der Begründung hinsichtlich der grenzständigen Bebauung zu ergänzen.

Abstimmung: 21 : 0

9. Ziff. A 14.9: Die Regelung findet sich bereits unter Ziff. A 13.13 und kann entfallen.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung A 14.9 zu streichen und darüber hinaus Festsetzung A 13.13 wie folgt zu ergänzen: „... einer

eingehausten Tiefgaragenzufahrt gemäß Festsetzung A 13.6 mit angrenzender Nebenanlage/ Pergola gemäß Festsetzung A 14.1/A 14.4 mit einer Länge von ...“

Abstimmung: 21 : 0

10. Ziff. A 17.2: Hier wird geregelt, dass in Abhängigkeit zur Wohnfläche im Plangebiet mind. 60 m² Spielplatzfläche herzustellen sind. In der Planzeichnung müsste bei Planzeichen A 17.1 ergänzt werden, dass es sich bei den 60 m² um eine Mindestangabe handelt.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt in der Planzeichnung das Planzeichen A 17.1 mit „mind. 60 m²“ anzugeben

Abstimmung: 21 : 0

11. Ziff. A 20.1: Bei den Vorhaben- und Erschließungsplänen sollte das Fassungsdatum ergänzt werden.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Verfasser der Vorhabenpläne wird beauftragt das Fassungsdatum auf den Vorhabenplänen zu ergänzen.

Abstimmung: 21 : 0

12. Auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. A_V_AN_SCH_208 wird auf der Zeichnung „Schnitt B-B Bestand Einkehr – Haus C“ an der Nordseite des Hauses A eine Wandhöhe von 7,335 m angegeben. Dies widerspricht der festgesetzten max. zulässigen Wandhöhe für Bauraum A von 7,30 m. Wir bitten um Überprüfung.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Verfasser der Vorhabenpläne wird beauftragt die in den Vorhabenplänen angegebenen Wandhöhen zu prüfen und soweit erforderlich zu korrigieren.

Abstimmung: 21 : 0

13. Begründung S. 5, Ziff. 1.4: Mit vorliegendem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Wir bitten deshalb um Überprüfung der Ausführungen in der Begründung über die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes und dazu, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB richten.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt Punkt 1.4 der Begründung zu überarbeiten.

Abstimmung: 21 : 0

14. Begründung S. 6, Ziff. 2.3: Im 2. Absatz sollten auch die drei Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 35 erwähnt werden.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt in Punkt 2.3 der Begründung die zwei Änderungen des Bebauungsplans Nr. 35 wie folgt zu erwähnen: „Die SB Immobilien Entwicklungs GmbH ist Eigentümerin des Grundstückes Fl. Nr. 619, Gemarkung Grünwald. Das Grundstück liegt im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Grünwald in der Fassung vom 26.11.1996 (Inkrafttreten am 31.01.1997), geändert am 28.06.2005 (Inkrafttreten am 08.07.2005), zuletzt geändert am 31.07.2012 (Inkrafttreten am 08.11.2012).“

Abstimmung: 21 : 0

15. Begründung S. 10, Ziff. 4.1 und 4.2: Bei der Erläuterung des Vorhabens wird ausschließlich die geplante Wohnnutzung genannt. Nach der festgesetzten Art der Nutzung und den Vorhaben- und Erschließungsplänen sind weitere Nutzungen geplant (Büroflächen usw.), die hier ebenfalls Berücksichtigung finden sollten.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt in den Punkten 4.1 und 4.2 der Begründung die geplanten Nutzungen (Wohnnutzung, Büro) zu erläutern.

Abstimmung: 21 : 0

16. Begründung S. 16, Ziff. 5.2: An der Westseite des Baukörpers im Bauraum C soll das Gelände so gestaltet werden, dass das Untergeschoss mit Tageslicht belichtet werden kann. Wir bitten, das zu überprüfen, da die Belichtung des Untergeschosses nicht aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen abgelesen werden kann. (Schnitt C-C Haus B+C).

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

Der Anregung wird entsprochen. Im Westen des Bauraums C ist keine Belichtung des Untergeschosses geplant. Der Planverfasser wird daher beauftragt Punkt 5.2 diesbezüglich zu überarbeiten.

Abstimmung: 21 : 0

Zur Grünordnung und zum Immissionsschutz wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen, die Bestandteil unserer Stellungnahme sind. Aus Sicht des Naturschutzes erfolgt keine Äußerung.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 21 : 0

Grünordnung

München, Schreiben vom 23.01.2023

Der Freiflächengestaltungsplan Nr. 2a heißt laut Plankopf „Variante 1“, dies sollte korrigiert werden, da nur ein Freiflächengestaltungsplan vorliegt.

Inhaltlich sollte der Freiflächenplan mit den Festsetzungen übereinstimmen.

Zu korrigieren ist die Pflanzqualität der Straßenbäume *Acer platanoides* 'Allershausen' auf StU 30-35 cm.

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

Der Verfasser des Freiflächengestaltungsplans wird beauftragt den Plankopf des Freiflächengestaltungsplans zu überarbeiten. Und die Pflanzqualität der Bäume auf StU 30-35 cm zu erhöhen.

Abstimmung: 21 : 0

Statt der gefülltblühenden, für heimische Wildbienen und Insekten wertlosen Sorte 'Plena' empfehlen wir die Vogel-Kirsche *Prunus avium*, wobei der Standort auf der Tiefgarage zu überprüfen ist.

Auch andere heimische Baumarten wie *Acer campestre*, *Carpinus betulus* oder *Sorbus torminalis* wären geeignet.

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

Der Empfehlung zum Wechsel der Baumart im Innenhof von *Prunus avium* 'Plena' auf *Prunus avium* sollte aus Sicht der Planer nicht gefolgt werden. Aus gestalterischer Sicht sind für den Innenhof intensiv blühende Bäume gewünscht. Die Sorte 'Plena' erfüllt diesen Anspruch, hat gegenüber der Art jedoch den Vorteil, dass sie fast keinen Fruchtansatz bildet. Dies soll den Innenhof vor Verschmutzung durch herabfallende Kirschen schützen. Durch die vielen Grünflächen um den Innenhof sehen die Planer das Angebot für Insekten für ausreichend erfüllt an. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 21 : 0

Der Fällung von Bestandsbaum Nr. 12 können wir nicht zustimmen, es liegt kein Fällungsgrund vor und es ergibt aus grünordnerischer Sicht keinen Sinn, einen vitalen Ahorn zu fällen und an derselben Stelle einen neuen Ahornbaum zu pflanzen.

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

Der Planverfasser wird beauftragt Baum Nr. 12 (nordöstlich des Bauraums A2) in der Planzeichnung als Bestandsbaum darzustellen.

Abstimmung: 21 : 0

Baum Nr. 12 sollte ebenso wie die weiteren Bestandsbäume, die im Plan mit dem Planzeichen B.14.0 dargestellt sind, als zu erhalten festgesetzt werden. Dafür sollte das Planzeichen unter A.15 aufgenommen werden.

Textvorschlag Planzeichen:

Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser).

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

Der Planverfasser wird beauftragt; den Hinweis B 1.14 unter Festsetzung A 15 zu verschieben und mit folgendem Text festzusetzen: „*Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser).*“

Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt; Festsetzung A 15.4 wie folgt zu überarbeiten: „*Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen.*“

Abstimmung: 21 : 0

Zu A.15.2

Wir empfehlen, die zur Nördlichen Münchner Straße hin platzierten vier Neupflanzungen verbindlich festzusetzen. Statt der fünften Neupflanzung sollte der Ahorn Nr. 12 erhalten bleiben (s. o.). Deshalb sollte hier ein anderes Planzeichen gewählt und festgesetzt werden.

Die textliche Festsetzung könnte zum besseren Verständnis aufgeteilt werden:

- mit vorgegebenem Standort zu pflanzende Bäume 1. Wuchsordnung, StU 30-35 cm
- 9 weitere im Standort variable zu pflanzende Bäume 1. bis 2. Wuchsordnung, StU 20-25 cm

Textvorschlag:

An den mit Planzeichen (neu!) festgesetzten Standorten sind vier straßenbegleitende, standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Wuchsordnung in Arten und Sorten als Ergänzung zum Bestandsbaum Nr. 12 zu pflanzen. Vom vorgegebenen Standort kann um bis zu 3 m abgewichen werden.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mDb, StU 30-35 cm.

Es sind **außerdem** mindestens **neun** standortgerechte, **heimische** Laubbäume **1. oder 2.**

Wuchsordnung in Arten und Sorten zu pflanzen. Bäume 2. Wuchsordnung können auch als mehrstämmige **Solitärbäume (Stammbüsche)** gepflanzt werden.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mDb, StU 20-25 cm.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die obenstehenden Anregungen in die Bebauungsplanunterlagen einzuarbeiten.

Abstimmung: 21 : 0

Zu A.15.3

Für konkrete Angaben für eine gelungene Umsetzung empfehlen wir folgende Festsetzung für die Pflanzgruben:

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und weniger Pflegeaufwand sind für Baumneupflanzungen 1. Wuchsordnung (Großbäume über 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 28 - 36 m³ (bei 1,5 m Tiefe), für Baumneupflanzungen 2. Wuchsordnung (Bäume von 10 bis 20 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 20 - 28 m³ (bei 1,2 bis 1,5 m Tiefe) und für Baumneupflanzungen 3. Wuchsordnung (Bäume bis 10 m Höhe) Pflanzgruben mit einem Volumen von 13 - 20 m³ (bei 1,0 m Tiefe) herzustellen.

Eine Baumscheibe kann eine geringere offene Fläche aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem erfolgt. Dabei ist die Mindestgröße der offenen, unbefestigten Bodenfläche von 16 m² bei Bäumen 1. Wuchsordnung und von 9 m² bei Bäumen 2. bis 3. Wuchsordnung einzuhalten. Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und vor Verdichtung zu schützen.

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

Der in Festsetzung A 15.3 formulierte Verweis auf die „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) wird für hinreichend gehalten, zumal die zu pflanzenden Bäume in Bereichen vorgesehen sind, wo eine ausreichende durchwurzelbare Pflanzgrube sichergestellt werden kann. Eine konkretere Festsetzung hierzu ist daher entbehrlich. Der Planverfasser wird lediglich beauftragt Festsetzung A 15.3 wie folgt zu präzisieren: „...in der zur jeweiligen Baumpflanzung aktuell gültigen Fassung...“.

Abstimmung: 21 : 0

Zu A.15.4

Hier geht es um den Ersatz für ausgefallene Gehölze. Wir empfehlen, den Erhalt bestimmter Gehölze zu ergänzen, denn nur dann kann auch ein Ersatz gefordert werden. Bei den Ausführungen zu eventuellen Beschädigungen empfehlen wir Zurückhaltung. Mit „aus Sicherheitsgründen zu entfernende Gehölze“ ist eigentlich alles eingeschlossen, sowohl Verkehrssicherheit als auch der Schutz vor Ausbreitung von Krankheiten.

Diese Festsetzung sollte ans Ende von Ziffer A.15 verschoben werden, da sie einen guten Abschluss aller Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen darstellt.

Textvorschlag:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt folgende Festsetzung am Ende der Festsetzungen A 15.0 aufzunehmen: „*Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene oder aus Sicherheitsgründen zu entfernende Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Gehölzart derselben Wuchsordnung in den festgesetzten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen.*“

Abstimmung: 21 : 0

Zu A.15.5

Für Baumstandorte - auch auf Tiefgaragen - empfehlen wir grundsätzlich mindestens 1,0 m starkes, durchwurzelbares Pflanzsubstrat, für Bäume 2. Wuchsordnung sogar mindestens 1,2 m (siehe Textvorschlag zu A.15.3).

In Grünflächen, die nicht zur Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen sind, kann die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrats auf 0,6 m reduziert werden. Dieser Aufbau eignet sich nur für Strauch-, Bodendecker- oder Staudenpflanzungen, nicht für Kleinbäume 3. Ordnung und auch nicht für mittelgroße Bäume 2. Wuchsordnung.

Wir bitten, die Festsetzung entsprechend anzupassen, da 0,8 m Bodenaufbau nicht zur langfristigen Begrünung mit Bäumen geeignet ist.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der derzeitigen Planung stehen für die zwei Bäume im Innenhof 90 cm Pflanzsubstrat und 10 cm Drainageschicht zur Verfügung. Eine weitere Absenkung der TG-Decke ist aus technischen Gründen (lichte Mindesthöhe, mögliche Rampenlänge) nicht möglich. Aus fachlicher Sicht der Planer und technischen Erfahrungen in analogen Situationen sind 90 cm Substrat ausreichend für die Entwicklung von Bäumen 2. Wuchsordnung. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist daher nicht erforderlich.

Abstimmung: 21 : 0

Zu A.15.6

Diese Festsetzung sollte als vorletzte unter Ziffer A.15 aufgeführt werden. Falls das Bauvorhaben in Bauabschnitten erfolgt, könnte man „in der auf den Beginn der Nutzung des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode“ schreiben. Als letzte Festsetzung folgt dann gemäß Vorschlag die zu den Ersatzpflanzungen.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Festsetzung A 15.6 als vorletzte Festsetzung unter A 15 zu verschieben und wie folgt zu überarbeiten: *„Die Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen spätestens in der auf den Beginn der Nutzung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode auszuführen.“*

Abstimmung: 21 : 0

Zu A.15.8

Hier empfehlen wir die Festsetzung der Mindestpflanzqualität für Kletterpflanzen, z. B. Schling- und Kletterpflanzen: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100 cm Höhe.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Festsetzung A 15.8 wie folgt zu überarbeiten: *„Die seitlichen Einfassungen von Balkonen, Loggien und Dachloggien gemäß Festsetzung A 7.4 und A 9.2 sind mit Schling- und Kletterpflanzen mit folgender Mindestpflanzqualität zu beranken: Solitärpflanzen 3 x verpflanzt bzw. mit Ballen und 4-6 Trieben, 60-100cm Höhe“*

Abstimmung: 21 : 0

Zu A.16.1

Welche Heckenpflanzen sollen zulässig sein?

Hier empfehlen wir die Festsetzung standortgerechter, heimischer Laubsträucher und deren Mindestpflanzqualität, z. B. versetzte Sträucher 60-100 cm Höhe. Eventuell kann die Pflanzqualität unter Ziffer A.15 Grünordnung aufgenommen werden.

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

Auf die Festsetzung zur Eigenschaft „heimisch“ soll im Hinblick auf den Klimawandel verzichtet werden, da damit möglicherweise geeignete Pflanzenarten, deren Ursprung im mediterranen oder amerikanischen Raum liegt ausgeschlossen würden.

Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt folgenden Satz unter Festsetzung A 16.1 ergänzend aufzunehmen: *„Als Heckenpflanzen zulässig sind standortgerechte Laubsträucher in einer Mindestpflanzqualität versetzte Sträucher 60-100 cm“.*

Abstimmung: 21 : 0

Zu A.16.2

Hier fehlt die Bodenfreiheit für Kleintiere von mind. 10 cm. Wir bitten dies zu ergänzen.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt die Festsetzung A 16.2 wie folgt zu ergänzen: *„Zäune müssen mindestens einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen, damit die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet ist.“*

Abstimmung: 21 : 0

Landratsamt München

Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten

München, Schreiben vom 07.12.2022

Für das Gesamtprojekt aber besonders auch für die Errichtung der Tiefgarage (angrenzend an das südliche Wohngebiet) ist die AVV Baulärm (vom 19.08.1970), das Merkblatt zum Schutz vor Baulärm (LRA München) und das Merkblatt zur Staubminderung bei Baustellen (LRA München) zu beachten und die Anwohner rechtzeitig über lärmintensive Arbeiten zu informieren.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 21 : 0

Landesamt Augsburg

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Augsburg, Schreiben vom 25.11.2022

1. Das Flurstück mit der Nr. 619 an der Nördlichen Münchner Straße 2 in der Gemeinde Grünwald liegt direkt an der Hochuferkante des Isartals. Aufgrund der häufig auftretenden Hanginstabilitäten am Isarhochufer wird vom Landesamt für Umwelt (LfU) vor allem bei Neubauten ein Mindestabstand von 30 m gefordert (siehe auch unser Schreiben Nr. 414.3-106/442-3908 vom 15.11.2005 an die Gemeinde Grünwald). Im Jahr 1972 wurde in einem Gutachten des Bayerischen Geologischen Landesamts eine Bebauungsgrenze für das Isarhochufer im kompletten Gemeindegebiet empfohlen. Der auch darin empfohlene Abstand von 30 m zur Hangkante beinhaltet den Schutz für eine Zeitspanne, die für die Lebensdauer der bestehenden oder auch einer neuen Bebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit genügen

wird. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die detaillierten Untersuchungen des Geologischen Diensts für diesen Hangabschnitt bereits 50 Jahre zurückliegen. Der Zeitfaktor spielt hinsichtlich der Stabilität eines Hanges eine wesentliche Rolle. Laut dem der Anfrage beigefügten Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Schubert + Bauer GmbH wurde der Hangabschnitt aber 2021 erneut untersucht. Es werden daher gegen eine Bebauung unter den in dem Gutachten genannten Bedingungen von Seiten des LfU trotz Überschreitung der 1972 empfohlenen Bebauungsgrenze keine Einwände erhoben. Allerdings wird dringend empfohlen, dass die zu errichtenden Gebäude keine signifikante Auflast für das Hochufer darstellen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gebäude werden so geplant, dass diese keine signifikante Auflast für das Hochufer darstellen.

Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 21 : 0

2. Weiterhin wird dringend angeraten, jegliche Form von Oberflächenwasser nicht direkt in den Hang abzuleiten, sondern zu sammeln und möglichst nahe der östlichen Grundstücksgrenze in den Untergrund zu versickern.“

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

Dem Hinweis wird entsprochen. Das Niederschlagswasser auf den Dach- und Belagsflächen wird durch eine kontrollierte Oberflächenentwässerung gesammelt und in Rigolen mit vorgesetzten Absetzschächten versickert. In Richtung des Hangs findet keine Wasserzuleitung statt.

Abstimmung: 21 : 0

Landesamt München

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

München, Schreiben vom 11.11.2022

1. Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet und in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler:

E-1-84-122-1, Die ehemalige Schwaige Geiseltasteig und die zugehörige Kapelle Heilig Blut bilden als ältester bebauter Bereich des Grünwalder Ortsteils Geiseltasteig ein Ensemble. Die erste Erwähnung der Schwaige stammt aus dem 12. Jahrhundert als „Giselngastaie“. Doch schon zuvor dürfte es dort Besiedlungen gegeben haben, wie der Fund von Körpergräbern der frühen Bronzezeit in unmittelbarer Nähe zur Schwaige zeigt. Geiseltasteig ist um 1200 mit fünf Höfen zehentpflichtig zum Kloster Schäftlarn und wird 1426 in herzoglichen Besitz verkauft. Während des Landshuter Erbfolgekrieges brennt Geiseltasteig 1505 nieder. In der Zeit der Versteftung an Baltasar Rankebacher lässt dieser die Kapelle Heilig Blut 1627 erbauen. In der Kapelle wird 1735 ein neuer Altar geweiht. Zusammen mit weiteren Ansitzen entlang der Isar erhält der kurbayerische Generalleutnant Prinz Friedrich Wilhelm zu Isenburg und Büdingen Geiseltasteig als Ritterlehen. Aus

diesem Lehen gelangt es 1828 an den Weinhändler Peter Bader und nur neun Jahr später an den Münchner Oberbaurat Franz Karl Muffat, der ein neues Wohnhaus, Schlösschen genannt, erbaut. Nach dessen Tod 1868 wird der Besitz gerichtlich der Stadt München zugesprochen, die es im gleichen Jahr an den Rittmeister Camille Graf von Seyssel d'Aix verkauft. Der Graf lässt das Schlösschen erweitern, Pferde- und Kuhstall, ein Glashaus sowie ein Weißbierbrauhaus und eine Kegelbahn um 1880 neu erbauen und betreibt dort die Gaststätte „Zur Einkehr“. Nach dem Kauf der Heilmann'schen Immobiliengesellschaft 1900 wird der Gastbetrieb weiter ausgebaut, der Pferde- und Kuhstall zum „Großen Restaurationsraum“ und die Scheune in eine offene Restaurationshalle umgebaut. Nach der Eröffnung der Trambahn nach Grünwald mit einer Haltestelle in der Nähe entwickelt sich der Ort zu einem beliebten Ausflugslokal für die Münchner. Die Schwaige Geiseltasteig lag noch bis ins 20. Jahrhundert hinein auf einer weiträumigen Rodungsfläche ganz in Westen, unmittelbar am Isarhang. Seit dem 17. Jahrhundert ist mit dem Bau der Kapelle die kleine Ansiedlung durch den Weg von Harlaching nach Grünwald (heute: Nördliche Münchner Straße) in einen westlichen Bereich mit dem Schwaigeanwesen und den östlichen Bereich der Kapelle geteilt. Die in der Katasteraufnahme von 1809 besteht die Schwaige aus einem großen Wohnhaus im Süden und einem kleinen Wirtschaftsbau parallel dazu im Norden. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts hatte sich hieraus ein gutsartiger Hof entwickelt mit einem kleineren Wohnhaus im Süden und drei Wirtschaftsbauten zu den anderen Seiten. Diese Bauten werden bis zum frühen 20. Jahrhundert vollständig ersetzt und eine Umwidmung zugunsten der Gästebewirtung findet statt. Weitere Umbauten finden am Anfang des 20. Jahrhunderts statt. 1922 wird der „Große Restaurationssaal“ an der Ostseite entfernt, um hierdurch einen größeren Wirtsgarten zu gewinnen. Im Verlauf der Zeit werden auch die weiteren Bauten abgebrochen, nur das Haupthaus im Norden bleibt bestehen. Dieses wird 2008/09 umfassend erneuert und zudem neue, erdgeschossige Zubauten errichtet. Der kleine Ort ist in seiner Struktur sowie der Bebauung mit der Kapelle des 17. Jahrhunderts und dem Haupthaus der Gaststätte „Einkehr Geiseltasteig“ von 1880 beiderseits der Straße bis jetzt erhalten. Das Bild der ehem. Schwaige bzw. des späteren Ausflugslokals an der Isar wird hierdurch anschaulich vermittelt. Teils umgeben diesen noch Freiflächen, die eine Erinnerung an die ehem. Schwaige Geiseltasteig aufrechterhalten.

D-1-84-122-20, Kapelle Hl. Blut, kleiner barocker Saalbau mit dreiseitigem Chorabschluss, geschwungenem Westgiebel und massivem Dachreiter mit Zwiebelhaube, 1627; mit Ausstattung.

Wir bitten um Berücksichtigung dieser Denkmäler und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt den vollständigen Listentext unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen und den Umgriff der Denkmäler – soweit möglich - in der Planzeichnung darzustellen. Darüber hinaus wird der Planverfasser beauftragt folgenden Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen: *“Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie*

Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.“

Abstimmung: 21 : 0

2. Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der in der Satzung enthaltene Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist in diesem Fall aus denkmalfachlicher Sicht nicht ausreichend. Wegen der geringen Entfernung des bekannten Bodendenkmals **D-1-7935-0010 Körpergräber der frühen Bronzezeit** sind im Bereich des Vorhabens weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmal_pflegethemen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_ueberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Planverfasser wird beauftragt folgenden Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen: *„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“*

Abstimmung: 21 : 0

Regierung von Oberbayern

Höhere Landesplanungsbehörde

München, Schreiben vom 11.11.2022

1. Planung:

Anlass der Planung ist der Wunsch des Grundstückseigentümers, den baulichen Bestand abzubrechen und das Grundstück neu zu bebauen. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 619 mit ca. 0,37 ha (Bauland) sowie Flächen im öffentlichen Straßenraum (Fl.-Nr. 631/14, Teilfläche von 620/2). Der Geltungsbereich, das im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt wird, wird im Norden und Osten von bewaldetem Steilhang des Isarhochufers begrenzt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den öffentlichen Straßenraum und im Süden an Wohnnutzungen.

Bewertung und Ergebnis:

Gemäß Regionalplan München (RP 14) tangiert das Planareal den Regionalen Grünzug Nr. 9 „Isartal“. Regionale Grünzüge dienen gemäß RP 14-Ziel B II Z 4.6.1 dem Bioklima und dem Luftaustausch, der Siedlungsgliederung sowie der Erholungsvorsorge. Zu diesem Zweck dürfen sie über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten

Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert, oder gar unterbrochen werden. Jedoch sind Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen im Einzelfall möglich, sofern sie den genannten Funktionen nicht entgegenstehen.

Der vorliegende Bestand, die heutige Grünwalder Einkehr, wurde erstmals zwischen 1155 und 1160 urkundlich erwähnt. Auch sind die Flächen bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Die neue Bebauung stellt den Planunterlagen zufolge eine maßvolle Nachverdichtung mit Berücksichtigung eines Freiflächenkonzepts vor. Vor diesem Hintergrund ist an dieser Stelle kein Zielkonflikt in Verbindung mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs anzuführen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets, die sich zusätzlich durch die westlich angrenzende Isarhangkante definiert, wird gebeten, sich in besonderem Maße mit den Belangen der unteren Naturschutzbehörde ins Einvernehmen zu setzen.

Die o.g. Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

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

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 21 : 0

Staatliches Bauamt Freising
Hochbau, Straßenbau, Hochschulbau
Freising, Schreiben vom 22.11.2022

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

1. Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Plangebietes soll über zwei Zufahrten direkt an die Staatsstraße 2072 erfolgen.

Mit der Anlage der nördlichen Zufahrt zum Parkplatz besteht Einverständnis. Hier ist lediglich die Lage der Fläche für Müllsammelbehälter zu prüfen. Diese Fläche darf nicht innerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder liegen.

Stellplätze sind grundsätzlich so anzulegen, dass ausreichend Wendefläche auf dem Grundstück vorhanden ist, um ein Vorwärtseinfahren in die Staatsstraße sicherzustellen.

Die Tiefgarage im südlichen Bereich des Baugebiets ist mit einer einspurigen Rampe dimensioniert. Des Weiteren ist im Bereich der Tiefgaragenzufahrt kein ausreichender Stauraum für Fahrzeuge vorgesehen. Die im

Verkehrsgutachten vom 02.05.2022 empfohlene Signalisierung der Rampe ist unseres Erachtens als Maßnahme nicht ausreichend verkehrssicher, da dadurch die Problematik mit den wartenden Fahrzeugen im Straßenraum der überdurchschnittlich belasteten Staatsstraße nicht vermieden werden kann. Zusätzlich ist an der Tiefgaragenzufahrt die freizuhaltende Sicht durch das südöstliche Gebäudeeck (Bauraumbereich B) eingeschränkt.

Daher bitten wir die Tiefgaragenzufahrt zu überplanen. Vor der Tiefgaragenzufahrt ist ein ausreichend großer Stauraum für wartende Fahrzeuge einzuhalten. Im Zufahrtsbereich darf die Längsneigung 2,5 % auf eine Länge von 5,00 m nicht überschreiten.

Sowohl der Stauraum als auch die Signalisierungsanlage der Rampe sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Mit der Lage der Feuerwehraufstellfläche besteht grundsätzlich Einverständnis. Jedoch ist diese Fläche als auch die Fläche nördlich der Grünfläche vor dem Haus A so baulich (kein

abgesenkter Bord) zu gestalten, dass sie nicht als Zufahrten von Verkehrsteilnehmern wahrgenommen werden.

Die Planungen sind frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.

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

Der Hinweis bzgl. der Mülleinhausung wird zur Kenntnis genommen und werden bei der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Die Tiefgaragenzufahrt wird überplant, ein ausreichend großer Stauraum für wartende Fahrzeuge wird geschaffen, die Längsneigung wird angepasst.

Die Feuerwehrezufahrt wird gemäß Richtlinien für die Feuerwehr mit einer Beschilderung gemäß DIN 4066 ausgeführt. Hieraus ergibt sich ein Parkverbot vor der Zufahrt als auch ein Halteverbot auf dem Grundstück.

Abstimmung: 21 : 0

2. Sichtfelder

Die in den Plan eingetragenen Sichtfelder mit den Abmessungen Tiefe 3 m in den Zufahrten, Länge parallel zur Staatsstraße 70 m bitten wir zu überarbeiten.

Unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) sind die Sichtfelder mit den Abmessungen 5 / 70 m bei Geh- und Radwegen (hier Gehwege „Radfahrer frei“) mit nicht abgesetzten Radfahrerfurten freizuhalten.

Für den Geh- und Radweg wurden Sichtfelder mit den Abmessungen 3 / 30 m in den Geltungsbereich des Bauleitplanes übernommen.

Die Sichtflächen sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen sollen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder errichtet werden.

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

Der Planverfasser wird beauftragt die Sichtdreiecke in der Planzeichnung und in der Satzung zu überarbeiten.

Ständige Sichthindernisse sowie sichtbehindernder Bewuchs entlang der Straße ist nicht Teil der Vorhabenplanung. Etwaige Einfriedungen liegen außerhalb der Sichtdreiecke.

Abstimmung: 21 : 0

3. Anpflanzungen

Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Bauamt vorzunehmen.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Soweit Anpflanzungen entlang der Staatsstraße vorgesehen sind, werden diese mit dem Straßenbauamt abgestimmt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 21 : 0

4. Lärmschutz

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Regionaler Planungsverband München

München, Schreiben vom 30.11.2022

Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

München, Schreiben vom 22.11.2022

1. Keine Einwände

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

2. Der an Grünwald angrenzende Stadtbezirk 18 wurde von uns beteiligt. Sollte der BA 18 eine relevante Stellungnahme abgeben, wird diese sofort an Sie weitergeleitet.

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt München

München, Schreiben vom 18.11.2022

1. Niederschlagswasser

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt folgende Textpassage unter Festsetzung A 18.0 aufzunehmen: „Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien

mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

Abstimmung: 21 : 0

2. Gründach und PV-Anlagen

Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist auf Gründächern durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher (vgl. bspw. <https://www.climate-service-center.de>, S.28-30). Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Festsetzung eines Gründachs mit der Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

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

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt Festsetzung A 8.2 wie folgt zu ändern: „Solar-/Photovoltaikanlagen auf Flachdächern sind zulässig, soweit sie die Oberkante der jeweiligen Attika bzw. den oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten. Darüber hinaus sind sie nur in Kombination mit extensiver Dachbegrünung gemäß Festsetzung A 13.7 und A 14.3 zulässig.“

Abstimmung: 21 : 0

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

München, Schreiben vom 29.11.2022

1. Im Bereich des Planungsgebiets ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur mit Versorgung des betroffenen Grundstückes vorhanden.

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Für den Abbruch bestehender Anschlüsse und 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: fmb.bhh.auftrag@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.

Im Falle einer Grenzbebauung und damit verbundenen Setzungen von Spund- bzw. Bohrpfehlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.

Hinweis: Hauszuführungen dürfen erst dann abgebrochen werden, wenn alle daran angeschlossenen Teilnehmer ihren Anschluss gekündigt haben und die betreffenden Versorgungsleitungen durch Kräfte der Deutschen Telekom Technik GmbH abgetrennt wurden.

Bei der 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.

Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.

Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der „Erläuterungen der Zeichen und Abkürzungen“, in der beiliegenden Kabelschutzanweisung zu entnehmen.

Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

SWM Infrastruktur Region GmbH

München, Schreiben vom 11.11.2022

Aus Sicht der SWM bestehen keine Einwände gegen die Planungen.

Unsere Erdgasversorgungsanlagen befinden sich in der nördlichen Münchener Straße; sie sind im beigelegten Bestandsplanauszug grün dargestellt.

Geplante Baumaßnahmen/die Errichtung von Wintergärten darf/dürfen nur nach vorheriger örtlicher Einweisung in den Leitungsbestand durch die Aufgrabungskontrolle der Stadtwerke München Tel.-Nr. 089/2361-2139 begonnen werden.

Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Gemeinde Grünwald

Umweltamt

Grünwald, Schreiben vom 30.11.2022

Für die Freiflächengestaltung liegen zwei Varianten vor (Freiflächengestaltungsplan vom 31.08.2022) – *Anmerkung Bauverwaltung: die zwei Planvarianten stammen noch aus der Zeit vor dem Auslegungsverfahren – bekanntermaßen hat sich der Gemeinderat für die Variante 1 entschieden.*

Aus Sicht des Umweltamtes wäre es sinnvoll, eine kombinierte Variante aus beiden Plänen vorzusehen mit folgendem Inhalt:

1. Pflanzung einer Baumreihe an der östlichen Grundstücksgrenze zur Nördlichen Münchner Straße hin unter Beibehaltung des bereits vorhandenen Bestandsbaumes Nr. 12. Dieser Spitzahorn ist langfristig erhaltenswert (siehe Ergänzungen zum Baumbestandsplan von Frau Dr. Schlegl-Bechtold) und sorgt von Anfang an für eine gut sichtbare und hochwertige Begrünung des Gebäudeensembles. Die benachbarte Rosskastanie Nr. 15 ist hingegen langfristig nicht erhaltenswert und aufgrund der reduzierten Krone und der Braunfärbungen durch die Miniermotte auch optisch nicht ansprechend. Sie könnte daher zugunsten eine Neupflanzung entfallen. Zur Vervollständigung der Baumreihe wären somit noch 4 weitere Acer Platanoides, wie in Variante 2 dargestellt, zu pflanzen.

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

Der Planverfasser wird beauftragt Baum Nr. 12 (nordöstlich des Bauraums A2) in der Planzeichnung als Bestandsbaum darzustellen.

Baum 15 wird unverändert als zu fällender Baum dargestellt. da nach erneuter Prüfung des Baums durch das Umweltamt der Gemeinde Grünwald dieser Baum als langfristig nicht erhaltenswert und aufgrund der reduzierten Krone und der Braunfärbungen durch die Miniermotte auch optisch nicht ansprechend eingeordnet wird. Im Übrigen wird auf die gleichlautende Anregung des Landratsamtes München, Grünordnung und die Abwägung dazu zu Ziffer A. 15. 2 verwiesen – im Ergebnis wird der Anregung entsprochen.

Abstimmung: 21 : 0

2. Verzicht auf die Pflanzung von 2 Acer Platanoides auf der gegenüberliegenden Straßenseite nördlich der Kapelle. Vor Ort ist zu erkennen, dass sich an dieser Stelle wegen der breiten Straße auch mit einer Neupflanzung kein Alleecharakter herstellen lässt. Vielmehr würde der Blick auf die vorhandene Altbaumreihe gestört. Anstelle der beiden Pflanzungen an der Straße wäre daher eine Einzelpflanzung zum Lückenschluss in der vorhandenen Altbaumreihe sinnvoller.

Daraus ergeben sich 14 Hochstämme als Neupflanzung im Rahmen des B 55. *Anmerkung Bauverwaltung: diese Aussagen des Umweltamtes beziehen sich auf Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und können lediglich als Hinweis verstanden werden – eine Änderung des Planes ist damit nicht veranlasst.*

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

Es wird festgehalten, dass es sich bei diesen beiden Neupflanzungen nördlich der Kapelle um Standorte außerhalb des Geltungsbereiches des VEP 55 handelt. Die beiden Neupflanzungen werden daher gestrichen. Auf eine (hinweisliche) Darstellung möglicher Neupflanzungen im Bereich nördlich der Kapelle wird in diesem Zusammenhang ebenfalls verzichtet.

Abstimmung: 21 : 0

3. Entgegen der Planlegende im Freiflächengestaltungsplan ist laut textlicher Festsetzung für die Bäume an der Nördlichen Münchner Straße folgende Qualität vorgegeben: HSt 4xv., mDb, StU 30-35cm.

Erläuterung zu den vorgesehenen Arten:

Nach Auskunft des Planungsbüros P-38 sind an Stelle der mit „PH“ bezeichneten Bäume Spitzahornbäume vorgesehen (Acer Platanoides, „AP“, Pflanzqualität wie in der Legende angegeben).

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

Der Anregung wird entsprochen. Bei beiden Punkten handelt es sich um einen redaktionellen Fehler. Die Regel-Baumschulqualität wird im Plan auf HSt 4xv., mDb, StU 30-35cm festgelegt. Bei den vorgeschlagenen Baumpflanzungen handelt es sich wie oben angegeben um Spitzahorn-Bäume.

Abstimmung: 21 : 0

Gemeinde Oberhaching

Bauverwaltung

Oberhaching, Schreiben vom 03.11.2022

Zu o.g. Bebauungsplan hat die Gemeinde Oberhaching keine Anregungen oder Einwände.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Gemeinde Straßlach-Dingharting

Bauverwaltung

Straßlach, Schreiben vom 30.11.2022

Im oben genannten Verfahren bringt die Gemeinde Straßlach-Dingharting keine Anregungen vor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. B 55 – „Grünwalder Einkehr“ Wohn- und Geschäftsgebäude nach Maßgabe der vorstehenden Einzelbeschlüsse. Er erhält die Fassung vom 28.03.2023. Ihm wird die nach Maßgabe der vorstehenden Einzelbeschlüsse geänderte Begründung in der Fassung vom 28.03.2023 beigegeben.
3. Die Verwaltung wird gebeten, sobald die geänderte Satzung und Begründung durch das Architekturbüro Goergens & Miklautz ausgearbeitet ist, das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB – Öffentliche Auslegung durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats mit vorheriger Bekanntmachung (1 Woche) beauftragt.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

395. Satzung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 „Zeillerstraße 5, Grünwald“ der Gemeinde Grünwald, Flurnummer 573/2 am Isarhang westlich der Zeillerstraße – Vorbereitung des Aufhebungsbeschlusses;

Beschluss:

Der Gemeinderat hat zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 29.03.2022 mehrheitlich beschlossen was folgt:

Für das Gebiet des Flurstücks 573/2 am Isarhang westlich der Zeillerstraße wird die Satzung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 „Zeillerstraße 5, Grünwald“ der Gemeinde Grünwald aufgestellt. Die Aufhebung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es wird folgendes Planungsziel verfolgt:

Steuerung der baulichen Nutzung auf der Rechtsgrundlage der Außenbereichsvorschrift (§ 35 BauGB), nachdem sich das Vorhaben, das Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 ist, sich als nicht realisierbar erwiesen hat.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).

In einem nächsten Schritt hat nun vorberatend der Ausschuss für Planung und Entwicklung in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 07.03.2023 sehr ausführlich beraten und folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat abgegeben:

Die Verwaltung wird beauftragt, das vereinfachte Beteiligungsverfahren (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB) zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 „Zeillerstraße 5, Grünwald“ der Gemeinde Grünwald gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Eigentümerin und der dinglichen Berechtigten des Grundstücks Zeillerstraße 5, den Eigentümern der angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücke sowie den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind der Planentwurf sowie der Begründungsentwurf zur Verfügung zu stellen. Ihnen ist eine Frist von einem Monat zur Stellungnahme zu setzen.

Der Gemeinderat folgt der einstimmigen Empfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung und **beschließt**:

Die Verwaltung wird beauftragt, das vereinfachte Beteiligungsverfahren (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB) zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 „Zeillerstraße 5, Grünwald“ der Gemeinde Grünwald gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Eigentümerin und der dinglichen Berechtigten des Grundstücks Zeillerstraße 5, den Eigentümern der angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücke sowie den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind der Planentwurf sowie der Begründungsentwurf zur Verfügung zu stellen. Ihnen ist eine Frist von einem Monat zur Stellungnahme zu setzen.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

396. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 35;

Beschluss:

Der Gemeinderat befasste sich zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2022 mit dem Änderungsverfahren des einfachen Bebauungsplanes Nr. B 35.

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 07.03.2023 nachfolgend (*kursiv – nachrichtlich als Information*) den Sachverhalt beraten und Beschlussempfehlungen an den Gemeinderat abgegeben:

Gegenstand der 3. Änderung:

A) Änderung von Festsetzungen

Durch die nachstehenden Festsetzungen werden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald für die Gemeindeteile Grünwald und Geiseltal vom 26.11.1996 in der Fassung der 2. Änderung vom 23. Oktober 2012 in Buchstabe A) „Festsetzungen“ wie folgt geändert:

1. Es wird folgende neue Ziffer 4.4 eingefügt:
„¹Die nach Buchstabe A) „Festsetzungen“ Ziffer 4.1 zu ermittelnde zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich Garagen und Stellplätzen um bis zu 50 vom Hundert und zusätzlich durch die Grundflächen von Zufahrten i.S.d § 19 Abs. 4 S. 1 Ziff. 1 BauNVO - soweit jene versickerungsfähig hergestellt werden - um weitere bis zu 20 vom Hundert, somit um insgesamt bis zu 70 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.
²Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 S. 1 Ziff. 3 BauNVO), sind unabhängig von der Stärke der Erdüberdeckung entsprechend der Regelung des vorstehenden Satzes 1 zu berücksichtigen.
³Die Regelung des § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO findet keine Anwendung.“
2. Unter Buchstabe A) Ziffer 5 („5. Garagen, Nebengebäude, Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO.“) der Festsetzungen wird folgender Satz 4 eingefügt:
„⁴ Frei stehende Nebengebäude, insbesondere Pool-Gebäude und Schwimmhallen sind nur bis zu einer maximalen Grundfläche von bis zu 33,3 von Hundert der Grundfläche der Hauptanlage gem. Buchstabe A) „Festsetzungen“ Ziffer 4.1 zulässig.“

Im Übrigen verbleibt es bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes B 35 in der Fassung der 2. Änderung vom 23. Oktober 2012.

Die Verwaltung wurde beauftragt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 35 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen und die entsprechenden Verfahrensschritte öffentlich bekanntzumachen.

Die Auslegung fand vom 14.07.2022 bis einschließlich 16.08.2022 statt.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Vom Landratsamt München gingen offiziell am 02.11.2022 Anregungen zum Bauleitverfahren wie folgt ein:

Das Landratsamt München gibt folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus eigener Zuständigkeit:

1. Um die Änderungen des Bebauungsplans Nummer B35 nachvollziehbar zu dokumentieren, sollten die 1. und die 2. Änderung unter „A) Änderung von Festsetzungen“ und im letzten Satz der Satzung (Seite 3) aufgelistet werden.
In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass nach unseren Informationen die Änderung des Bebauungsplans Nummer B35 in der Fassung vom „13.01.2005“ (Rechtskraft: 08.07.2005) und die 2. Änderung in der Fassung vom „31.07.2012“ (Rechtskraft 08.11.2012) in Kraft getreten ist. Wir bitten um Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der Fassungsdaten.

Stellungnahme:

Zu 1. Die Fassungsdaten des Bebauungsplans B35 wurden überprüft – eine Berichtigung ist nicht erforderlich, da die Fassungsdaten stimmen.

Unter A) „Änderung von Festsetzungen“ genügt es nach Auffassung der Gemeinde, die letzte, nämlich 2. Änderung aufzuführen. Ein Erkenntnisgewinn wird nicht dadurch erreicht, dass auch noch die vorgängige Änderung ausdrücklich erwähnt wird. Tatsächlich setzt die nunmehrige Änderung – 3. Änderung des Bebauungsplans B35 – auf der vorgängigen, eben 2. Änderung auf. Diese Letztfassung wird geändert.

2. Satz 1 der neuen Festsetzung A. 4.4 enthält die Formulierung „einschließlich Garagen und Stellplätzen“, diese sollte u. E. herausgenommen werden, da Garagen und Stellplätze entsprechend dem Gesetzestext zu den Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO gehören.

Stellungnahme:

Zu 2. Es trifft zu, dass der Gesetzestext in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO Garagen und Stellplätze aufführt. Mit der hier getroffenen Regelung macht die Gemeinde von ihrer Befugnis in § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO Gebrauch. Damit schafft die Gemeinde eine ausdifferenzierte Regelung, einerseits einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücke entgegenzuwirken und andererseits eine vernünftige bauliche Ausnutzung auch für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO zuzulassen.

Deswegen hält die Gemeinde an der getroffenen Festsetzung fest.

3. Nachdem die ehemalige Festsetzung A. 4.2., die Regelungen zur GR-Überschreitung enthielt, durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nummer B35 aufgehoben wurde, könnte die neue Regelung Stadt unter „4.4“, auch unter „4.2“ eingefügt werden. Wir bitten um Überprüfung im Hinblick auf die Übersichtlichkeit der Festsetzungen.

Stellungnahme:

Zu 3. Die Änderung des Bebauungsplanes unter Buchstabe A) Festsetzungen Ziffer 4 wird um eine neue Ziffer 4.4 ergänzt. Damit ist dem Einwand Rechnung getragen.

4. Begründung, Ziff. 1:

Als Anlass für diese BL-Änderung wird u. A. aufgeführt, dass ursächlich hierfür die jüngere Baugenehmigungspraxis sowie die Befreiungspraxis der Unteren Bauaufsichtsbehörde sei. Diese Aussagen sind geeignet, beim Bürger den Eindruck zu erwecken, dass seitens des Landratsamtes eigenständig und sehr großzügig mit Befreiungen umgegangen wird. Wir möchten daher hier ausdrücklich darauf hinweisen, dass Befreiungen regelmäßig im Einvernehmen mit der Gemeinde Grünwald zu erteilen sind. Dies gilt sowohl für Nebenanlagen, als auch für die angesprochenen Befreiungen für Garagenzufahrten. Sofern hier auch unechte Ausnahmen nach § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO angesprochen werden, erfolgen diese regelmäßig nicht gegen den Willen der Gemeinde. Wir bitten die Gemeinde daher dringend, in der Begründung den Sachverhalt entsprechend darzustellen, um den Bürger sowohl die geltende Rechtslage als auch die gängige Verwaltungspraxis vollständig zu vermitteln.

Stellungnahme:

Zu 4. Begründung

Es liegt der Gemeinde fern, dem Landratsamt die Genehmigungspraxis vorzuhalten. Die Verwaltung bedauert es, wenn es zu Missverständnissen gekommen sein sollte. Weil die geltende Rechtslage unechte Ausnahmen im Sinne des § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO zulässt und andererseits mangels ausdrücklicher Regelung auch Befreiungsanträge mit dem gemeindlichen Einvernehmen versehen werden mussten, soll nunmehr durch ausdrückliche planerische Festsetzung der bereits angesprochenen übermäßigen Versiegelung von Grundstücken entgegengewirkt werden. Die Formulierung in Ziff. 1 der Begründung wird entsprechend geändert. Satz 1 erhält folgenden Wortlaut:

„Seit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes B35, in der Fassung der 2. Änderung vom 31.07.2012 (letzte in Kraft getreten am 08.11.2012) zeichnet sich in der jüngeren Genehmigungspraxis – insbesondere aufgrund der Auslegung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundfläche gemäß § 19 BauNVO und im Hinblick auf bestehende Befreiungsmöglichkeiten – im Plangebiet die Entwicklung ab, dass Grundstücke neben mitunter umfangreichen Garagen- und Nebengebäuden (insbesondere Pool-Häusern) auch großflächig mit Tiefgaragen be- bzw. unterbaut werden.“

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat sich in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 07.03.2023 ausführlich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 35 befasst und letztlich einstimmig dem Gemeinderat nachfolgende Beschlussempfehlung abgegeben:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und **beschließt** die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 35 unter Berücksichtigung der vorstehenden Inhalte als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich und ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 18 : 3

397. Wind an Land Gesetz / Antrag DIE GRÜNEN vom 07.03.2023 auf Beteiligung an der Positivplanung für Windkraftanlagen durch den Landkreis;

Beschluss:

Der Kreistag des Landkreises München hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 sehr eingehend mit der Thematik einer Beteiligung an der Positivplanung für Windkraftanlagen durch den Landkreis München befasst.

Auszugsweise wird hier aus dem entsprechenden Protokoll (zu TOP 13 / Drucksache 15/0807-1) zitiert:

Bemerkung des Kreistages:

Im Rahmen einer entsprechenden Potentialuntersuchung besteht also die Möglichkeit ergebnisoffen aufzuzeigen, wo aus fachlicher Sicht und unter Berücksichtigung aller Potenziale, Windkraft im Landkreis München möglich ist. Dies schließt insbesondere auch alle gemeindefreien Gebiete ein, also vor allem diejenigen Flächen, für die nicht die Kommunen, sondern direkt der Landkreis die Planungshoheit innehat. Aber auch die entsprechende Betrachtung der kommunalen Gebiete für all diejenigen Kommunen, die an der Ausarbeitung interessiert sind, ist sinnvoll, weil gerade in der gebietsüberschreitenden Betrachtung die Chance einer verträglichen Positivplanung liegt. Wenn dies die Option der Errichtung von mehr als 50 Anlagen eröffnet, ist dies eine gleichermaßen zulässige Folge, wie auch die Erkenntnis, dass die erforderliche Zahl an Anlagen nicht errichtet werden kann.

Der Landkreis München initiiert diesen Prozess ausdrücklich als Angebot an diejenigen Kommunen, die zur Kooperation bereit sind und Interesse an einer entsprechenden Untersuchung zeigen. Die Untersuchung wird ausschließlich für die gemeindefreien Gebiete und die Kommunen durchgeführt, die Interesse daran signalisiert und dies ausdrücklich erklärt haben.

Stellungnahme der Verwaltung der Gemeinde Grünwald:

Die Gemeinde Grünwald hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 22.11.2022 sehr ausführlich mit den Flächenausweisungen von Windenergieanlagen befasst. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur – insbesondere mit den geschützten Wohnbereichen und den geltenden Mindestabständen – ist eine Ausweisung von Vorranggebieten im gesamten Gemeindegebiet auch im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde nicht möglich. Das gilt auch für Areale, welche im sog. Außenbereich liegen, wie z.B. Rodungsinsel Wörnbrunn, Oberdill oder Gasteig.

Auf den gemeindefreien Gebieten – Forstenrieder Park, Grünwalder- und Perlacher Forst / Staatsforstbereiche – liegt die Planungshoheit beim Landkreis München.

Wie den diversen Statements und Stellungnahmen der verschiedenen Gemeinden und Trägern öffentlicher Belange und dem Landkreis München zu entnehmen ist, sind diese überregionalen Grünzüge aktuell als evtl. Vorranggebiete zu untersuchen – dies ist lt. Beschluss des Kreistages München vom 20.03.2023 als Forschungsvorhaben zur Positivplanung Windenergie in den gemeindefreien Gebieten und über alle von den Kommunen im Landkreis für die Erstellung dieses Gutachtens benannten Flächen zu berücksichtigen.

Es wurden auf der Ebene des Kreistages bereits Beschlüsse zur Positivplanung Windenergie gefasst, so dass ein zusätzlicher Gemeinderatsbeschluss hierzu entbehrlich ist.

Unabhängig davon hat die Gemeinde Grünwald gegenüber dem Landkreis München am 27.02.2023 die Teilnahme der Förderung der Klimaschutzkoordination (ausgelöst durch das Wind an Land Gesetz) verbindlich erklärt.

Weiter hat die Gemeinde mit dem zuständigen Regionsbeauftragten der Region von Oberbayern zur Suche von geeigneten Vorranggebieten in der Planungsregion Kontakt aufgenommen – unter dem Aspekt, wie sich Gemeinden, denen keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, in den aktiven Prozessen einbringen können.

Im nächsten Tagesordnungspunkt der GR-Sitzung am 28.03.2023 steht zur Debatte, dass die Gemeinde Grünwald der Interessengemeinschaft Windenergie Perlacher Forst des Landkreises München und weiteren Gemeinden beitreten könne.

Der Gemeinderat nimmt den Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 07.03.2023 und die aktuellen Inhalte der öffentlichen Sitzung des Kreistages München vom 20.03.2023 sowie die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dass sich durch die aktuellen Beschlüsse des Landkreises München zur Positivplanung Windenergie in den gemeindefreien Gebieten (insbesondere Staatsforstbereiche) sowie einem möglichen Beitritt der Gemeinde Grünwald zu der Interessengemeinschaft Windenergie Perlacher Forst der vorliegende Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN somit erledigt hat.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

398. Beitritt der Gemeinde Grünwald zur in Gründung befindlichen Interessengemeinschaft Windenergie Perlacher Forst am Vorbild der ARGE Hofoldingner Forst;

Beschluss:

Der Gemeinderat hat sich in seiner öffentlichen Sitzung am 22.11.2022 sehr eingehend mit dem *Wind an Land Gesetz* und seinen Auswirkungen beraten und schließlich zu mehreren Punkten einen einstimmigen Beschluss gefasst.

Gemäß Beschluss lfd. Nr. 336 Nr. 3. wurde festgehalten, dass die Gemeinde Grünwald keine eigenen Flächenbeiträge benennen kann, sondern ein solcher Beitrag innerhalb des Landkreises

München - z.B. auf gemeindefreiem Gebiet - zu erbringen sei. In einem weiteren Punkt 4. wurde dargelegt: Sobald seitens der Regionalplanung feststeht, welche Flächen innerhalb der Planungsregion 14 geeignet sind, wird sich die Gemeinde Grünwald der Thematik einer Zusammenarbeit zu einem gemeinsamen Windprojekt äußern.

Die Verwaltung vollzieht nun den damaligen Beschluss vom 22.11.2022 und stellt die nachfolgende Möglichkeit zum Flächenbeitrag in Form einer Interessensgemeinschaft im Landkreis München dar.

Der Kreistag des Landkreises München hat sich dazu am Montag, den 20.03.2023 in öffentlicher Sitzung zum Thema Energie- und Klimaschutz / insbes. in Gründung befindlicher ARGE Interessensgemeinschaft Perlacher Forst beraten. Nachfolgend aus der öffentlichen Sitzung des Kreistages hierzu einige Passagen für den Gemeinderat Grünwald zur Information:

In den Windenergieprojekten im Hofoldingen-, sowie im Höhenkirchner Forst hat der Landkreis München Unterstützung zugesagt bzw. bereits geleistet.

Im Rahmen des Ausbaus der Windenergie im gemeindefreien Gebiet sollte es die Zielsetzung sein, insbesondere Kommunen ohne Möglichkeiten WEA auf eigener Flur zu verwirklichen, an entsprechenden Planungen zu beteiligen. Dementsprechend empfiehlt die Verwaltung, im Rahmen der Teilnahme an einer Interessensgemeinschaft Perlacher Forst, Kommunen ohne ausreichend eigene Windpotentiale eine Beteiligung zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang wurde auch schon durch andere Gemeinden im Landkreis München Interesse, hinsichtlich einer Beteiligung an der zu gründenden ARGE Perlacher Forst geäußert. Weiteren, interessierten Kommunen soll der Beitritt ebenso offenstehen. Insbesondere vor dem Hintergrund eines interkommunalen, auf positiven Regeln basierenden Planungsansatzes wird vorgeschlagen, als ersten Schritt nach der Gründung einer Interessensgemeinschaft die konkreten Rahmenbedingung des Projektes zu definieren sowie weitere interessierte Kommunen ohne ausreichende eigene Windpotenziale zu kontaktieren. Ein konsensfähiges Konzept soll in einem entsprechenden Vertrag zur Gründung einer Arbeitsgemeinschaft Windenergie Perlacher Forst Einfluss finden.

Der Kreistag hat letztlich nach Diskussion folgendes entschieden:

Der Landkreis tritt auf Wunsch der Gemeinden Unterhaching, Oberhaching und Taufkirchen der Interessensgemeinschaft Windenergie Perlacher Forst bei. Ebenso soll weiteren, interessierten Kommunen des Landkreises München eine Teilnahme an der Interessensgemeinschaft Windenergie Perlacher Forst ermöglicht werden.

Im Rahmen der Gründung einer Arbeitsgemeinschaft Windenergie Perlacher Forst werden konkrete Rahmenbedingungen für eine mögliche Windenergieplanung sowie der Beteiligung des Landkreises München erarbeitet. Diese sind dem Ausschuss für Energiewende, Landwirtschafts- und Umweltfragen zur weiteren Behandlung und zum Beschluss vorzulegen.

Quelle: www.muenchen.gremien.info - Rubis Landkreis München TOP 14 vom 20.03.2023

Der **Gemeinderat beschließt** der Interessensgemeinschaft Windenergie Perlacher Forst beizutreten.

Bei Vorliegen konkreter Rahmenbedingungen für die Windenergieplanung im Perlacher Forst durch den Landkreis München und den beteiligten Gemeinden sind diese Ergebnisse dem Gemeinderat erneut zur weiteren Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 20 : 1

399. Jugendsozialarbeit am Gymnasium Grünwald;

Sachverhalt:

Seit dem Schuljahr 2014/2015 sind zwei Jugendsozialarbeiter/innen des Kreisjugendrings München-Land am Grünwalder Gymnasium beschäftigt. Die Jugendsozialarbeit Gymnasium leistet einen sehr wertvollen Betrag im Schulalltag des Grünwalder Gymnasiums.

Die Jugendsozialarbeiter/innen bilden für die Schülerinnen und Schüler am Gymnasium sehr wichtige Anlaufstellen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des erheblichen Leistungsdruckes und der hohen Leistungserwartungen der Eltern.

Darüber hinaus sind die Jugendsozialarbeiter/innen wichtige Ansprechpartner und Berater für die Schülerinnen und Schüler (sowie deren Eltern) mit negativen Verhaltensauffälligkeiten, erhöhtem Aggressionspotenzial, mit belastenden Familiensituationen, bei Versagens- und Schulängsten usw.

Auch zum Aufgabengebiet der Jugendsozialarbeiter/innen zählen u.a. Angebote in Gruppen- und Projektarbeit für Sucht- und Gewaltprävention, Konfliktlösung, Integration, Zivilcourage u.v.m.

Der Landkreis München finanziert auf Grundlage des Rahmenkonzeptes für die Sozialarbeit an Schulen die Hälfte der Kosten von 1,75 Stellen (0,2 Stellen pro 100 Schüler) und leistet somit einen Betrag in Höhe von **jährlich 69.138,- € als Zuschuss**.

Die Gemeinde Grünwald gewährt auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom **25.02.2014** derzeit einen **jährlichen Zuschuss** in Höhe von **79.500,- €**.

Mit diesen Zuschüssen ist es dem Kreisjugendring nunmehr **möglich 1,75 Stellen zu besetzen**.

Um jedoch beiden Stellen in Vollzeit besetzen zu können, bittet der Kreisjugendring nunmehr um Erhöhung des jährlichen Zuschusses. Die Besetzung der beiden Stellen in Vollzeit stellt im Hinblick auf die Personalgewinnung und die Personalbindung auf dem sehr angespannten Arbeitsmarkt einen wichtigen Baustein dar.

Die Kosten für 2,0 Stellen (in Entgeltgruppe S12 Stufe 4 TVöD) würden sich aktuell auf **161.744,- € jährlich** belaufen.

Insgesamt würde sich die Kostenverteilung demnach wie folgt darstellen:

Kosten 2 Vollzeitstellen jährlich	161.744,- €
- Zuschuss/Förderung durch den Landkreis München	69.138,- €
= beantragter Zuschuss durch die Gemeinde Grünwald	<u>92.606,- €</u>

Die Kosten sind anhand den aktuellen Personalkosten berechnet. Es ist jedoch aufgrund der aktuellen Tarifverhandlungen davon auszugehen, dass sich die Personalkosten entsprechend erhöhen werden.

Die Gemeinde Grünwald gewährt auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 25.02.2014 dem Kreisjugendring für die Jugendsozialarbeit am Gymnasium Grünwald einen jährlichen Zuschuss in Höhe von **79.500,- €**. Aufgrund der **aktuellen Kostenrechnung** ergibt sich ein **erhöhten Zuschussbedarf in Höhe von 13.106,- €**. Der Zuschuss würde demnach **jährlich rund 92.606,- €** betragen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Tarifverhandlungen und der zu erwartenden Erhöhungen wird von der Verwaltung vorgeschlagen den Zuschuss **auf jährlich 98.000,- € zu erhöhen.**

Die Übernahme der jährlichen Kosten erfolgt entsprechend der tatsächlich angefallenen und abgerechneten Personalkosten auf Antragstellung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die anteiligen Personalkosten für zwei Vollzeitstellen für die Jugendsozialarbeit am Gymnasium Grünwald in Höhe von jährlich 98.000,- € zu übernehmen. Die Übernahme erfolgt entsprechend der tatsächlich entstehenden und abgerechneten Personalkosten.
2. als Sachkosten werden unverändert und wie bisher 8.000,- € zu Verfügung gestellt.
3. die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, den entsprechend Vertrag über den Einsatz der Fachkräfte am Gymnasium Grünwald entsprechend abzuändern.

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

400. Neubau Bürogebäude für das Wasserwerk in der Bergheimstr. 4; Vergabe der Architektenleistung;

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**

- für die Neuplanung eines Bürogebäudes an der Bergheimstraße 4, den wirtschaftlichsten Bieter, das Architekturbüro Schwesinger Frach aus Grünwald, laut Angebot vom 02.03.2023 (Honorarzone II Mitte, Leistungsphasen 1-4 Gesamt 22,5%, Nebenkosten 0%) **zu beauftragen.**

Abstimmungsergebnis: 21 : 0

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**

- über den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 05.02.2023, dass bei dieser Vergabe der Architektenleistung die ökologische und nachhaltige Bauweise als wichtiges Kriterium zu berücksichtigen sind.

Abstimmungsergebnis: 4 : 17

Somit abgelehnt, es gilt weiterhin der Gemeinderatsbeschluss vom 31.01.2023, dass bei der Planung sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind.

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

Sachverhalt:

Eine Berichterstattung aus den Ausschüssen sowie von aktuellen Vorgängen und Themen von besonderer Wichtigkeit lag nicht vor.

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

Sachverhalt:

Dringlichkeitsentscheidungen wurden nicht getroffen.

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

Sachverhalt:

Eine Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse fand nicht statt.

404. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Reinhart-Maier vom 27.03.2023;**Sachverhalt:**

GR-Mitglied Reinhart-Maier hat am 27.03.2023 angefragt, wie die aktuellen Grundwasserstände sind und bittet um alle vorhandenen Informationen zum Thema Grundwasser in der Gemeinde Grünwald.

Hauptamtsleiter Dietz verliest die Stellungnahme des Wasserwerkes:

Für die Neuausweisung des aktuell festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes wurden insgesamt 15 Grundwassermessstellen errichtet.

Aufgrund ihrer unterschiedlichen hydrogeologischen Situation ergibt sich bei den Grundwassermessständen kein einheitliches Bild.

Aussagekräftig ist hier die Entwicklung der Schüttung (= Liefermenge) der Quelle. Diese ist direkt von den weiträumigen Grundwasserverhältnissen abhängig.

Der zugehörige Messwert hat sich von im Januar 2022 mit 58 l/sec auf im März 2023 mit 36 l/sec deutlich verringert.

Ursächlich ist hier die zu geringe Grundwasserneubildung auf Grund fehlender Niederschläge besonders in den letzten Winterhalbjahren.

Die Gemeinde Grünwald ist schon längere Zeit bemüht, einen Standort für einen zusätzlichen Förderbrunnen im Grünwalder Forst zu finden. Die ersten Zwischenergebnisse sind insgesamt positiv.

Sobald der Abschlussbericht vorliegt wird er im Ausschuss Wasserversorgung und Abwasserentsorgung vorgestellt.

Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Kruse aus der GR-Sitzung vom 28.02.2023;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Kruse hat am 28.02.2023 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung angefragt, wie die Auftragserteilung (im Wortlaut) an die Firma Finsterwalder in Bezug auf die Umgestaltung der Ortsmitte gelaute habe und ob diese entsprechend den Gemeinderatsmitgliedern mitgeteilt werden könnte.

Hauptamtsleiter Dietz teilt mit, dass der Wortlaut GR-Mitglied Kruse mit folgendem Wortlaut „Leistungsumfang für die Betrachtung des innerörtlichen Verkehrs sowie eine mögliche neue Dorfplatzstruktur wie im beigefügten Luftbild gekennzeichnet“ am 09.11.2022 um 14:56 Uhr per Email mitgeteilt wurde.

Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Kruse aus der GR-Sitzung vom 28.02.2023;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Kruse hat am 28.02.2023 angefragt, wie der Sachstand bei der Umgestaltung der Ortsmitte insbesondere in Bezug auf die beschlossene Beauftragung von Planungsbüros ist und wieder diesbezügliche Auftrag an die Büros lautet.

Hauptamtsleiter Dietz teilt mit, dass die ausgewählten Planungsbüros mit folgendem Text am 10.11.2022 angeschrieben wurden:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Grünwald lobt einen Ideenwettbewerb zur Neugestaltung der Ortsmitte in Grünwald aus.

In der Anlage erhalten Sie als erste Informationen zwei Beschlussbuchauszüge und den Umgriff als Luftbild und Lageplan.

Wir bitten Sie um Rückmeldung bis spätestens Freitag, 25.11.2022, ob Sie Kapazitäten für eine Planung frei haben und an einer Teilnahme des Ideenwettbewerbs interessiert sind.

Sollten Sie als Planungsbüro teilnehmen wollen, zahlt die Gemeinde Grünwald Ihnen ein Honorar von 25.000,00 € + 19 % MwSt und übersendet Ihnen weitere Grundlagenermittlungen.

Wir freuen uns über eine positive Rückmeldung.“

Daraufhin haben sich von den 5 Planungsbüros 4 zurückgemeldet. Diese sind das Planungsbüro Dragomir, das Planungsbüro Goergens & Miklautz, das Planungsbüro Studio Vulkan und das Planungsbüro H2M in Kooperation mit dem Planungsbüro HintenthalSchaar.

Allen teilnehmenden Büros wurde folgendes Email versandt:

„Vielen Dank für Ihr Interesse an der Teilnahme des Ideenwettbewerbs zur Neugestaltung der Grünwalder Ortsmitte.

Anbei erhalten Sie weitere Informationen zum Ideenwettbewerb.

Wie bereits in der Email vom 10.11.2022 geschrieben, beinhaltet der Leistungsumfang eine Überplanung des markierten Bereichs (siehe Lageplan Ortsmitte) mit evtl. verschiedenen Varianten. Wir bitten Sie die ersten Entwurfspläne im Maßstab 1:250 in der Leistungsphase 1 bis Anfang Mai bei der Gemeinde Grünwald einzureichen.

Für die Gemeinde Grünwald ist dies eine Ideensammlung. Von Seiten der Gemeinde Grünwald wird keine Fachjury und kein Preisgericht berufen. Somit werden die gemeindlichen Gremien die Entscheidung treffen, welcher Planentwurf für die Gemeinde Grünwald am besten geeignet ist. Mit diesem Planungsbüro wird dann über eine weitere Beauftragung verhandelt.

Im Anhang erhalten Sie nochmals den Lageplan Ortsmitte mit dem Überplanungsgebiet, eine DWG-Datei mit einer Bestandsaufnahme und einem Lageplan 1:250 mit den markierten öffentlichen Flächen. Wir bitten Sie, eine Digitale Flurkarte beim Vermessungsamt München zu beantragen.

Vielen Dank.“

Zu dieser Email wurden noch Unterlagen wie z.B. verschiedene Lagepläne, Bestandspläne, Luftbilder, Grundstücksverhältnisse, Verkehrszahlen, Pläne des Aufbaus der Tiefgarage am Rathausplatz, Beschluss GR und Beschluss VA mitgesandt.

Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Ritz aus der GR-Sitzung vom 28.02.2023;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Ritz hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 28.02.2023 angefragt, ob es möglich wäre, im Bereich des Parkplatzes am Wildgehege in Wörnbrunn zur Befestigung des Untergrundes diesen mit Mulch aufzuschütten.

Stellv. Bauamtsleiter Kleßinger informiert, dass der Bauhof den Bereich entlang des Zaunes mit Rindenmulch aufgefüllt hat, damit der Bereich besser begehbar ist.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Reinhart-Maier;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Reinhart-Maier fragt an, wie der Sachstand zur Wiederaufnahme des Car-Sharing-Angebotes ist.

Der stellvertretende Hauptamtsleiter, Herr Pleithner, berichtet, dass hierzu noch rechtliche Details zur Gestaltung geprüft werden mussten. Auch wurden bereits mögliche Anbieter kontaktiert. Der Sachverhalt soll in einer der nächsten Sitzungen des Verwaltungsausschusses vorgestellt werden.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Reinhart-Maier;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Reinhart-Maier fragt an, wie der Sachstand bei der Besetzung der Stelle einer/eines Radverkehrsbeauftragten ist.

Der stellvertretende Hauptamtsleiter, Herr Pleithner, berichtet, dass die Stelle nunmehr abermals öffentlich ausgeschrieben wird. Die Bewerbersuche wird sich aus Erfahrung jedoch als schwierig erweisen.

Die Stellenbesetzung wird entsprechend der Eingruppierung sodann der Verwaltungsausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen vornehmen, dies jedoch unter der Voraussetzung, dass geeignete Bewerbungen vorliegen.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Reinhart-Maier;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Reinhart-Maier fragt an, ob die Gemeinde Grünwald beim Klimagipfel des Landkreises München vertreten ist und ihre Klimaziele vorstellt.

1. Bürgermeister Neusiedl teilt mit, dass die Gemeinde Grünwald beim Klimagipfel des Landkreises München vertreten ist und ihre Klimaziele vorstellt. In der nächsten Gemeinderatssitzung werden dem Gremium die Klimaziele vorgestellt.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Zettel;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Zettel fragt an, warum im gemeindefreien Gebiet im Bereich des Georgensteins beim Wehr so massive Holzeinschlagmaßnahmen durchgeführt werden.

1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine Weiterleitung der Anfrage an das Landratsamt München zur Beantwortung zu.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Sedlmair G.;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Sedlmair G. fragt an, warum die Fahrradständer an der Wendeschleife Derbolfinger Platz gesperrt sind.

Stellv. Bauamtsleiter Kleßinger informiert, dass die Bayernwerke hier noch vor dem Winter aufgedigelt und abgesperrt haben, um die vorhandene Trafostation umzubauen. Es gibt leider bisher noch keine Informationen, wann und wie der Umbau weitergeht.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Zahn;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Zahn fragt an, wie die Auslastung der Elektroladesäulen im Gemeindegebiet ist.

1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine Vorstellung im Gemeinderat zu.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Zahn;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Zahn fragt an, ob die Gemeinde Grünwald weiß, was auf dem Grundstück der früheren Aral-Tankstelle gebaut werden soll.

1. Bürgermeister Neusiedl teilt mit, dass hierzu die Gemeinde Grünwald keine Kenntnis hat.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Lindbüchl;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Lindbüchl fragt nach zum Bau der Fernwärmeleitung quer durch den Perlacher Forst durch die Erdwärme Grünwald GmbH. Zum Thema dieser Nordanbindung sollte die Öffentlichkeit noch entsprechend informiert werden.

EWG-Geschäftsführer Lederle sichert zu, dass in Kürze dazu sowohl vor Ort in den Trassen, als auch über die übliche Kommunikationsebenen Informationen zum Bau der Nordanbindung veröffentlicht werden.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Ladewig;

Sachverhalt:

GR-Mitglied Ladewig fragt an, ob die neuen Gemeinderatsmitglieder eine Führung durch das Wasserwerk erhalten könnten.

1. Bürgermeister Neusiedl wird das Anliegen an das gemeindliche Wasserwerk übermitteln.

Ende der Sitzung: 20:53 Uhr