

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des **Gemeinderates Grünwald** am **Dienstag**, den **21. März 2023** um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

---

## ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Ladewig Holger
Gemeinderatsmitglied	Lindbüchl Thomas
Gemeinderatsmitglied	Mastrodonato Tobias
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander
Gemeinderatsmitglied	Zeppenfeld Joachim
Gemeinderatsmitglied	Zettel Robert

## NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Vorwerk Daniel
Gemeinderatsmitglied	Wünsche Annabella
Gemeinderatsmitglied	Zahn Angela

## VERWALTUNG:

VFW	Jung Antje
Bauamtsleiter	Rothörl Stefan

## GÄSTE:

Seufert Rechtsanwälte	Geislinger Josef
Seufert Rechtsanwälte	Dr. Loscher Tobias

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

## 389. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

### Sachverhalt:

Die Tagesordnung wird angenommen.

## 390. Gemeinde Grünwald - Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 670 an der Hugo-Junkers-Straße 1, Grünwald; Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan für Hugo-Junkers-Straße 1-19, Grundstücke Fl.Nrn. 670, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680 der Gemarkung Grünwald; Erlass einer Veränderungssperrensatzung

---

### Sachverhalt:

In der öffentlichen Bauausschusssitzung am 13.02.2023 wurde der Antrag auf Vorbescheid wegen Klärung der folgenden Rechtsfragen vertagt:

1. Welche baurechtlichen Möglichkeiten hat die Gemeinde zum Erhalt der Bestandssituation Hugo-Junkers-Str. 1 – unter Berücksichtigung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 08.07.1998 und der – mittlerweile verfristeten -Baugenehmigung?
2. Wie kann die Gemeinde dieses Grundstück in die Denkmalliste aufnehmen (unter dem Aspekt des Erhalts des baulichen Bestands und wiederum unter Berücksichtigung des o.g. VG-Urteils und der Baugenehmigung)?

Seufert Rechtsanwälte haben zu o.g. Rechtsfragen für die letzte öffentliche Bauausschusssitzung am 13.03.2023 folgendes mitgeteilt:

#### 1. Erhalt des Bestandsgebäudes

Es bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten, das Bestandsgebäude zu erhalten. Das Landratsamt München als zuständige Bauaufsichtsbehörde könnte eine vorbeugende Abrissuntersagung erlassen. Die Gemeinde könnte einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen und gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass bauliche Anlagen im künftigen Planbereich nicht beseitigt werden dürfen. Im Einzelnen:

##### a. Vorbeugende Abrissuntersagung

Die Bauaufsichtsbehörde kann gemäß Art. 15 Abs. 1 S. 2 BayDSchG i.V.m. Art. 75 BayBO eine vorbeugende Abrissuntersagung anordnen, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die geplante Beseitigung eines Gebäudes gem. Art. 6 BayDSchG denkmalschutzrechtlich unzulässig ist.

1. Bürgermeister Neusiedl führt dazu aus, dass nach erfolgter Anhörung durch das Landratsamt München heute, am 13.03.2023 eine vorbeugende Abrissuntersagung gegenüber der Eigentümerin – mit der Gültigkeit von maximal 6 Monaten – verfügt wurde.

Nach der Rechtsprechung ist auf diese Möglichkeit der vorbeugenden Abrissuntersagung insbesondere auch in den Fällen zurückzugreifen, in denen die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes umstritten ist.

Es sprechen Gründe dafür, dass das Landratsamt der Grundstückeigentümerin den Abriss des Gebäudes untersagen kann. Denn im Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 8. Juli 1998 (M 9 K 95.3094) hat das Verwaltungsgericht München zwar festgestellt, dass das Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 670 kein Denkmal im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist. Dieses Urteil wurde auch rechtskräftig und bindet deshalb gemäß § 121 VwGO die Beteiligten dieses Verfahrens und ihre Rechtsnachfolger, hier also jedenfalls den Freistaat Bayern und die Eigentümerin des Grundstücks sowie ihre Rechtsnachfolger. Allerdings wird die Rechtskraft eines Urteils durchbrochen, wenn sich die Sach- und Rechtslage seit der Verkündung des Urteils geändert hat. Eine Änderung der Sachlage wird u.a. angenommen, wenn neue wissenschaftliche Erkenntnisse vorliegen; eine Änderung der Rechtslage liegt vor, wenn sich die rechtlichen Grundlagen, die das Gericht in seinem Urteil zu berücksichtigen hatte, nachträglich in entscheidungsrelevanter Weise geändert haben. Seit der Verkündung des Urteils im Jahr 1998 hat sich das bayerische Denkmalschutzgesetz jedenfalls durch das Änderungsgesetz vom 4. April 2017 (GVBl. 6/2017) in Art. 1 Abs. 3 BayDSchG geändert. Nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG in der neuen Fassung kann ein Ensemble auch dann vorliegen, wenn keine oder nur einzelne dazugehörige bauliche Anlagen die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG erfüllen, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist. Es ist auch nicht von vorneherein ausgeschlossen, dass neue wissenschaftliche Erkenntnisse zu der Denkmaleigenschaft des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück vorliegen, die zu einer Durchbrechung der Rechtskraft führen. Diese Prüfung obliegt allerdings in erster Linie der zuständigen Fachbehörde, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landratsamt München. Zuständigkeiten im Bereich des Denkmalschutzes hat die Gemeinde selbst insoweit hingegen nicht.

#### b. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Die Gemeinde kann gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans fassen und gem. § 14 Absatz 1 BauGB zur Sicherung dieser Planung eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Zwar muss die Gemeinde zum Zeitpunkt des Erlasses einer Veränderungssperre bereits eine positive Vorstellung über den Inhalt des Bebauungsplans entwickelt haben; eine reine Negativplanung, die sich darin erschöpft, Einzelvorhaben auszuschließen, reicht grundsätzlich nicht aus. Allerdings liegt eine reine Negativplanung nicht schon deswegen vor, weil die Gemeinde die Planung aus Anlass eines konkreten, bisher zulässigen Vorhabens betreibt, das sie verhindern will, oder weil sie das Ziel verfolgt, eine Ausweitung bestimmter, bisher zulässiger Nutzungen zu verhindern. Eine Gemeinde darf dementsprechend mit der Bauleitplanung grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen. Demnach sprechen gute Gründe dafür, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, der darauf zielt, die derzeitige bauliche Gestaltung der Gebäude Hugo-Junkers-Str. 1 bis 19 zu bewahren, und diese Planung durch den Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 Absatz 1 BauGB zu sichern.

## 2. Aufnahme in die Denkmalliste

Nach Art. 2 Absatz 1 Satz 1 BayDSchG sollen Baudenkmäler i.S.d. Art. 1 Absatz 2 BayDSchG nachrichtlich in die Denkmalliste aufgenommen werden. Die Eintragung erfolgt durch das Landesamt für Denkmalpflege von Amts wegen im Benehmen mit der Gemeinde.

Die Eintragung in die Denkmalliste hat in Bayern nach der ausdrücklichen Regelung in Art. 2 Absatz 1 Satz 1 BayDSchG allerdings keine rechtsbegründende (konstitutive) Wirkung, die Eintragung erfolgt rein deklaratorisch. Die Aufnahme des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 670 in die Denkmalliste ist damit nicht Voraussetzung für die Einordnung des Gebäudes als Baudenkmal i.S.d. Art. 1 Absatz 2 BayDSchG. Die Denkmaleigenschaft besteht – mit anderen Worten – kraft Gesetzes. Auch hier bestehen zunächst keine denkmalschutzrechtlichen Zuständigkeiten der Gemeinde. Allerdings steht es der Gemeinde frei, die Aufnahme in die Denkmalliste anzuregen.

### **Beschluss:**

Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Bauausschusses in seiner Sitzung am 13.03.2023 fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

#### 1. Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan

##### a. Sachverhalt

Für das Grundstück Flst.-Nr. 670, Hugo-Junkers-Str. 1, Grünwald, wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit Tiefgarage gestellt, der am 27.01.2023 bei der Gemeinde eingegangen ist. Die westlich an das Grundstück angrenzenden Gebäude auf den Grundstücken Hugo-Junkers-Str. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, Grünwald, sind als Baudenkmäler in der bayerischen Denkmalliste gelistet. Das auf dem Grundstück Flst.-Nr. 670 errichtete Bestandsgebäude ist nicht in die bayerische Denkmalliste aufgenommen worden.

##### b. Baurechtliche Ausgangssituation

Die Grundstücke Flst.-Nr. 670, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680 der Gemarkung Grünwald, Hugo-Junkers-Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, Grünwald, liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 25 der Gemeinde Grünwald vom 12.10.1984 und in den Geltungsbereichen der Ortsgestaltungssatzung vom 31.07.2012, der Garagen- und Stellplatzsatzung vom 21.12.2007, der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 23.11.2021 und der Baumschutzverordnung vom 24.05.2013.

##### c. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist das Bauvorhaben, auf dem Grundstück Hugo-Junkers-Str. 1, Grünwald, ein neues Wohn- und Bürogebäude mit Tiefgarage zu bauen. Das Ziel der Planung ist, das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Hugo-Junkers-Str. 1 und die weiteren Gebäude Hugo-Junkers-Str. 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, Grünwald, aufgrund ihres historischen Werts und ihrer besonderen Bedeutung für das Ortsbild der Gemeinde insgesamt zu erhalten und die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern. Dies soll durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB erfolgen, der sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der bisher nicht geregelten, städtebaulich prägenden Merkmale der Gebäude beschränkt.

#### d. Beschluss

Der Gemeinderat **beschließt**, für die Grundstücke Flst.-Nr. 670, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680 der Gemarkung Grünwald, Hugo-Junkers-Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, Grünwald, den Bebauungsplan Nr. B 56 „Hugo-Junkers-Straße 1-19“ **aufzustellen**. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans (Plangebiet) ist im beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, schwarz umrandet dargestellt. Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des (einfachen) Bebauungsplans Nr. B 25 der Gemeinde Grünwald vom 12.10.1984 entlang der Hugo-Junkers-Straße 1 bis 19, Grünwald, die östlich an die Südliche Münchener Straße angrenzt.

Innerhalb des Plangebiets liegen die Grundstücke Hugo-Junkers-Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, Grünwald, die mit Wohngebäuden bebaut sind. Diese Gebäude haben einen historischen Wert und eine besondere Bedeutung für das Ortsbild der Gemeinde. Änderungen der baulichen Gestaltung der Gebäude würden deshalb zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbilds führen. Die der Gemeinde bislang zur Verfügung stehenden planungsrechtlichen Instrumente, insbesondere der Bebauungsplan Nr. B 25, genügen nicht, um diesen Beeinträchtigungen wirksam entgegenzuwirken.

Zur Sicherung der aus der Sicht der Gemeinde gebotenen Baugestaltung sollen die Grundstücke Flst.-Nrn. 670, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680 der Gemarkung Grünwald, Hugo-Junkers-Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, Grünwald, deshalb qualifiziert überplant werden. Im künftigen Plangebiet soll als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Geplant ist außerdem, die Lage der (künftigen) Baukörper auf den Grundstücken in etwa so festzulegen, wie dies der Bestand derzeit vorgibt. Dabei soll auch das Maß der baulichen Nutzung durch eine absolute Grundfläche und eine höchstzulässige Geschossfläche sowie eine Firsthöhe entsprechend der baulichen Gegebenheiten in der (näheren) Umgebung festgesetzt werden. Im Rahmen der Überplanung sollen außerdem Festsetzungen zu der baulichen Gestaltung gem. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO getroffen werden, insbesondere Regelungen zu Dachform (Satteldach), Dachneigung (vergleichbar der Umgebungsbebauung) und Dachgestaltung (Dacheindeckung entsprechend dem Bestand). Damit soll erreicht werden, dass sich die Kubatur der Gebäude in die südliche Bauzeile an der Hugo-Junkers-Straße harmonisch und ortsbildverträglich einfügt.

Aus diesen Gründen kann auch das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB zu dem gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid nicht erteilt werden.

Die Verwaltung wird gebeten, diesen Aufstellungsbeschluss einschließlich des – auszufertigenden – Lageplanes mit der Darstellung des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans unverzüglich ortsüblich bekannt zu machen.

## 2. Veränderungssperre

### a. Sachverhalt

Mit dem vorstehenden Beschluss hat die Gemeinde beschlossen, für die Grundstücke Flst.-Nr. 670, 671, 672, 673, 674, 675, 677, 678, 679, 680 der Gemarkung Grünwald, Hugo-Junkers-Str. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 und 19, Grünwald, den Bebauungsplan Nr. 56 „Hugo-Junkers-Str. 1-19“ aufzustellen. Zur Sicherung dieser Planung soll für den künftigen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen werden. Der Satzungsentwurf ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## b. Beschluss

Der Gemeinderat **beschließt**, zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. B 56 „Hugo-Junkers-Str. 1-19“ aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) die in der Anlage beigefügte **Veränderungssperre** als Satzung. Der Lageplan, der den Geltungsbereich der Veränderungssperre zeigt, ist Bestandteil dieses Beschlusses und der Satzung. Die Verwaltung wird gebeten, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

### 3. Erteilung einer Ausnahme von den Verboten der Veränderungssperre

#### a. Sachverhalt

Für das Grundstück Flst.-Nr. 670, Hugo-Junkers-Str. 1, Grünwald, wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes mit Tiefgarage gestellt, der am 27.01.2023 bei der Gemeinde eingegangen ist.

#### b. **Beschluss**

Die mit Beschluss vom 21.03.2023 lfd. Nr. 2. b. beschlossene Veränderungssperre steht dem mit Antrag vom 27.01.2023 zur Beurteilung gestellten Vorhaben entgegen. Die Erteilung einer Ausnahme von den Verboten der Veränderungssperre (§ 14 Abs. 2 BauGB) kommt derzeit nicht in Betracht, weil die Bebauungsplanung noch nicht in einer Weise konkretisiert ist, welche den Schluss darauf zulassen würde, dass das dem Antrag auf Vorbescheid zugrunde liegende Vorhaben mit der Bebauungsplanung in Einklang gebracht werden kann. Vielmehr steht zu erwarten, dass es die Bebauungsplanung, deren Ziel insbesondere die Bewahrung der ortsbildtypischen Baugestaltung ist, mindestens wesentlich erschwert, wenn nicht unmöglich macht. Der Erteilung einer Ausnahme stehen deshalb überwiegende öffentliche Belange entgegen. Die Erteilung einer Ausnahme scheidet daher schon tatbestandsmäßig aus.

Aus diesen Gründen kann auch das **gemeindliche Einvernehmen** gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zu dem gegenständlichen Antrag auf Vorbescheid **nicht erteilt** werden.

**Abstimmungsergebnis: 18 : 0**

GR-Mitglied Fried ist aufgrund persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

---

**Ende der Sitzung: 19.25 Uhr**

---

Der Vorsitzende:

Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Stefan Rothörl