

NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des **Gemeinderates Grünwald** am **Dienstag**, den **21. November 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	Brauner Tobias
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Kraus Helmut
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Mastrodonato Tobias
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Dr. Schröder Matthias
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Vorwerk Daniel
Gemeinderatsmitglied	Wünsche Annabella
Gemeinderatsmitglied	Zahn Angela
Gemeinderatsmitglied	Zeppenfeld Joachim
Gemeinderatsmitglied	Zettel Robert

NICHT ANWESEND:

Gemeinderatsmitglied	Ladewig Holger
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander

VERWALTUNG:

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

GÄSTE:

Geschäftsführer	Lederle Andreas	(zu TOP 477-483)
Erdwärme Grünwald GmbH		
Rechtsanwalt	Schwencke Marc	(zu TOP 476)
Architekturbüro	Schwesinger Kristina	(zu TOP 475)
Schwesinger & Frach	Frach Sebastian	

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

473. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

Beschluss:

Die Tagesordnung wird angenommen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

474. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.10.2023;

Beschluss:

Die Niederschrift vom 24.10.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

475. Neubau Bürogebäude für das Wasserwerk in der Bergheimstraße 4; Vorstellung der Entwurfsplanung und der Kosten-Genehmigung;

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.11.2022 wurde beschlossen, dass für den neuen Firmensitz des gemeindlichen Wasserwerkes sowie für weitere Abteilungen des Rathauses in der Bergheimstr. 4 in Grünwald ein Bürogebäude erstellt werden soll. In der Gemeinderatssitzung am 28.03.2023 wurde das Architekturbüro Schwesinger Frach mit der Planung beauftragt.

Bereits im Gemeinderat am 31.01.2023 wurde festgelegt, dass in der Planung ökologische und wirtschaftliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen sind. Die Entwurfsplanung wurde im Gemeinderat am 27.06.2023 vorgestellt und einstimmig beschlossen.

Nun wurde vom Architekturbüro Schwesinger Frach in Zusammenarbeit mit den beauftragten Fachplanern die Entwurfsplanung erstellt, die dem Gremium in der Sitzung detailliert erläutert wird, zudem wird die zugehörige Kostenberechnung vorgestellt.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500.9400 im Haushalt 2024 entsprechend einzuplanen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die vorgestellte Planung des Architekturbüros Schwesinger vom 15.11.2023 sowie die zugehörige Kostenberechnung in Höhe von Brutto 6.4 Mio. € **zu genehmigen**.

Des Weiteren **beschließt** der Gemeinderat für die Planung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Bauausschuss wird mit den weiteren Vergaben **bevollmächtigt**.

Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 81500.9400 im Haushalt 2024 entsprechend einzuplanen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

476. Satzung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 "Zeillerstr. 5, Grünwald" der Gemeinde Grünwald, Flurnummern 573/2, 573/3, 573/4 und 573/5 am Isarhang westlich der Zeillerstraße; Satzungsbeschluss über die Aufhebung;

Sachverhalt:

Ziel des Verfahrens ist die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 für die Grundstücke mit den Flurnummern 537/2, **573/3, 573/4 und 573/5** am Isarhang westlich der Zeillerstraße.

Der Gemeinderat hat zuletzt in seiner öffentlichen Sitzung am 28.03.2023 den Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans einstimmig gebilligt und die öffentliche Beteiligung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 04.04.2023 bzw. 12.07.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 6 Wochen bis zum 22.05.2023 bzw. bis zum 31.08.2023 gegeben. Dem Schreiben war der Beschlussinhalt vom 28.03.2023 und die Begründung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inklusive des Plans sowie des Satzungsentwurfs beigelegt.

Von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde abgesehen. Auf das Absehen von der Umweltprüfung sowie auf den Hinweis entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB wurde im Schreiben an die betroffene Öffentlichkeit hingewiesen.

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat sich in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 15.11.2023 mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren befasst und nachfolgende einstimmige Beschlussempfehlungen an den Gemeinderat abgegeben.

¹Das Flurstück 573/2 ist in die Flurstücke 573/2, 573/3, 573/4 und 573/5 zerlegt worden

Folgende berührte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übersandten während des oben genannten Zeitraums keine Stellungnahme:

- Oberhaching
- Gemeinde Pullach i. Isartal
- Landeshauptstadt München
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
- Wasserwirtschaftsamt München
- Gemeinde Straßlach-Dingharting
- BUND Naturschutz
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Polizeiinspektion 32 Grünwald
- Wasserwerk Grünwald
- Bürgerinitiative "Grünwald rettet Bäume"
- Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.
- Straßenbauamt München
- Regierung von Oberbayern – Höhere Naturschutzbehörde

Folgende berührte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen übersandt:

- Landratsamt München
- Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regionaler Planungsverband München
- AELF Ebersberg
- Isartalverein e.V.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit

Von der betroffenen Öffentlichkeit wurden ebenfalls Stellungnahmen abgegeben.

Die gesamten Einwände und Anregungen sind in der unten aufgeführten Tabelle in der linken Spalte eingetragen – in der rechten Spalte sind die Abwägungsvorschläge der Verwaltung enthalten:

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
T.1 Landratsamt München Abteilung 7.1.3 Schreiben vom 1. Juni 2023	
<p>Den uns vorliegenden Unterlagen zum Aufhebungsverfahren liegt zwar eine Begründung jedoch kein Satzungsentwurf bei. Beim Entwurf vom 3. April 2023 „Satzung zur Aufhebung ...“ handelt es sich nicht um den Entwurf einer Satzung, sondern u.E. um einen Entwurf für den Satzungsbeschluss, an den Verfahrensvermerke angefügt wurden. Zur wirksamen Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 ist eine Aufhebungssatzung zu erstellen. Diese muss mit einer Präambel versehen werden und die zur Aufhebung erforderlichen Regelungen enthalten. Gem. § 9 Abs. 7 BauGB sind auch die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs festzusetzen (durch Planzeichen in einer zeichnerischen Darstellung oder durch Text). Die entsprechenden Verfahrensvermerke sind auf der Satzung anzubringen. Eine Äußerung zur Aufhebungssatzung ist erst nach Vorlage eines Satzungsentwurfs möglich. Zum Naturschutz erfolgt keine Äußerung. Eine Stellungnahme der Fachstelle Grünordnung liegt noch nicht vor, diese wird ggfs. nachgereicht.</p>	<p>Der Entwurf eines Satzungsbeschlusses ist in der Beschlussvorlage enthalten. Auf dieser Grundlage wird die Satzung ausgefertigt und ortsüblich bekanntgemacht werden..</p>
Kein Beschluss erforderlich.	
T.3 Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungsbehörde	
<p>Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.</p> <p>Planung Die Gemeinde Grünwald plant den o.g. Bebauungsplan aufzuheben. Der ca. 0,3 ha große Geltungsbereich grenzt im Osten und Süden an die Zeillerstraße des Orts Grünwald.</p> <p>Ergebnis Das Vorhaben lässt landesplanerische Belange weitgehend unberührt und steht daher den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Kein Beschluss erforderlich.	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
T.4 Regionaler Planungsverband München E-Mail vom 4. Mai 2023	
Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	
T.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg Schreiben vom 19. April 2023	
Für die Beteiligung an o.g. Planungsvorhaben bedanken wir uns. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab. Landwirtschaft: Keine Einwände, da keine landwirtschaftliche Fläche betroffen. Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.	Die gemeinsame Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	
T.6 Isartalverein e.V. E-Mail vom 17. Mai 2023	
Zu Ihrem Schreiben vom 04.04.2023 (Verfahren zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 47 für die FINr. 573/2 am Isarhang westl. der Zeilerstraße. Der Isartalverein hat keine Einwände oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Kein Beschluss erforderlich.	
T.7 Bayerisches Landesamt für Umwelt Dienststelle München Schreiben vom 8. Mai 2023	
Mit Schreiben vom 04.04.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v.a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z.B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Das Flurstück Nr. 572/2 in der Gemarkung Grünwald liegt exakt an der Hochuferkante des Isartals. Unterhalb erstreckt sich ein als angelegter Rutschhang bis zur Isar. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans westlich der Zeillerstraße wird zur Kenntnis genommen. Im Falle eines erneuten Bauantrags, ggf. auch nach Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans, empfehlen wir dringend ein ingenieurgeologisches/geotechnisches Gutachten, welches zusätzlich die Stabilität des Isarhangs umfasst.</p> <p>Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an das Referat 102.</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes München (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt München wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	
Kein Beschluss erforderlich.	
T.8 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit E-Mail vom 26. April 2023	
Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung des	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 47 für die Fl. Nr. 573/2 am Isarhang westlich der Zeillerstraße.</p> <p>Das Umweltministerium gibt im Rahmen derartiger ortsbezogener Verfahren i.d.R. keine Stellungnahme ab. Es ist vielmehr Aufgabe der zuständigen Behörden vor Ort, auf die hiervon betroffenen Umweltbelange hinzuweisen und diese entsprechend ihrer Bedeutung in das Verfahren einzubringen.</p>	
Kein Beschluss erforderlich.	
Vorhabenträger Schreiben Rechtsanwälte Klamert & Partner vom 22. Mai 2023	
<p>Hiermit zeigen wir an, dass wir (Vorhabenträger) sowie die ((Personen 1 und 2)) - <i>(Hinweis: Bei den Personen 1 und 2 handelt es sich um die GbR-Gesellschafter des Vorhabenträgers)]</i> anwaltlich vertreten.</p> <p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 04.04.2023 und erheben namens unserer Mandanten folgende</p> <p>Einwendungen.</p> <p>I. Richtigstellung des Sachverhalts</p> <p>In dem Begründungsentwurf der Rechtsanwälte Eversheds Sutherland vom 03.04.2023 wird unter Ziff. 1. (Anlass, Erfordernis und Ziel) u.a. die Tatsachenbehauptung aufgestellt, dass unsere Mandanten den Ablauf der Durchführungsfristen zu vertreten hätten.</p> <p>Tatsächlich ist aber insbesondere Herrn Rothörl positiv bekannt, dass die Durchführungsfristen allein wegen des schuldhaften Verhaltens der Gemeinde verstrichen sind.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten bitten wir daher nochmals aus folgenden Gründen um sofortige Beendigung des Aufhebungsverfahrens:</p> <p>1. Erstellung des Entwurfes eines Tauschvertrages durch unsere Mandanten</p> <p>Nachdem sich Herr Rothörl mit unserem Mandanten (Person 1), schon am 02.10.2015 telefonisch darauf verständigt hatte (vgl.</p>	<p>Wesentliche Teile der Stellungnahme der Vorhabenträger sowie der Personen 1 und 2 sind hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens unerheblich, weshalb im Folgenden nur für die relevanten Einwendungen ein Abwägungsvorschlag unterbreitet wird :</p> <p>Nach § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB soll die Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben, wenn er nicht innerhalb der Frist nach Absatz 1, der im Durchführungsvertrag vereinbarten Durchführungsfrist, durchgeführt wird.</p> <p>Die Voraussetzungen liegen, wie sich aus den Verfahrensunterlagen ergibt, vor. An diesem Ergebnis ändern auch die Ausführungen der Vorhabenträger sowie der Personen 1 und 2 nichts.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag genannten Frist durchgeführt. Im Durchführungsvertrag hat sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, das Vorhaben (Abbruch des bestehenden Gebäudes, Errichtung zweier Wohngebäude, Errichtung von Stützmauern im Hangbereich) bis zum 31. Dezember 2018 durchzuführen. Hierzu wurde dem Vorhabenträger am 7. Mai 2018 eine entsprechende Baugenehmigung erteilt. Bis zum Ablauf dieser Durchführungsfrist wurden keinerlei Abbruch- oder Baumaßnahmen auf dem Grundstück vorgenommen.</p> <p>Nach § 5 Abs. 6 des Durchführungsvertrages war die Gemeinde Grünwald für den Fall der Nichterfüllung oder nicht fristgerechten Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtungen berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 aufzuheben, wenn eine dem Vorhabenträger letztmalig zu setzende Frist zur Erfüllung der</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>hierzu auch Anlage 1), dass der Grundstückstauschvertrag von unserem Mandanten entworfen wird, hat Herr Rothörl spätestens am 04.11.2015 (Anlage 2) namens der Gemeinde zugestimmt, dass unsere Mandanten mit den Verbaumaßnahmen am 02.11.2015 beginnen können und der Grundstückstauschvertrag erst später, nämlich dann erst unterzeichnet wird, wenn der neue Katasterplan vorliegt.</p> <p>2. Erstellung des Vertragsentwurfes durch die Gemeinde / Drohungen</p> <p>Nachdem die Bohrpfahlwand für Haus 2 zu 90 % fertiggestellt war, teilte Herr Rothörl kurz vor den Weihnachtsferien mit, dass der Vertragsentwurf nunmehr doch von der Gemeinde stammen soll und dieser unseren Mandanten kurzfristig zugeleitet werde.</p> <p>Da dies bis nach den Weihnachtsferien nicht der Fall war, mahnte Person 1 telefonisch am 11.01.2016 die Übersendung des Vertragsentwurfes an und erhielt von Herrn Rothörl die Mitteilung, dass Herr Neusiedl wünsche, dass unsere Mandanten der Gemeinde auch einen 1 Meter breiten Grundstückstreifen überlassen sollen. Dies, obwohl die Parteien am 30.10.2015 und 04.11.2015 die Vermessung der Tauschflächen auf Basis des dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2015 zugrundeliegenden Grundrissplans (Anlage 3) auch gegenüber dem Vermessungsamt bestätigt/beantragt hatten.</p> <p>Zu dieser – über den Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2015 – hinausgehenden Forderung hat die 15. Zivilkammer im unstreitigen Tatbestand des Urteils vom 06.11.2019 (Az.: 15 O 19720/17, Anlage 4, S. 4) festgestellt:</p> <p style="padding-left: 40px;">Im Januar 2016 mahnte Person 1 bei der Gemeinde die Beurkundung des Grundstückstauschvertrags an. Im Anschluss teilte Herr Rothörl, Leiter des Bauamtes der Beklagten, mit, dass die Klagepartei der Beklagten auch einen 1 m breiten Grundstücksstreifen überlassen sollte.</p> <p style="padding-left: 40px;">Am 14.01.2016 beauftragte Herr Rothörl mit Zustimmung des Bürgermeisters den Notar Dr.</p>	<p>vertraglichen Durchführungsverpflichtung von mindestens 6 Monaten verstrichen ist.</p> <p>Die Gemeinde Grünwald setzte dem Vorhabenträger mit Schreiben vom 07. April 2022 – und damit mehr als 3 Jahre nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Durchführungsfrist – eine letztmalige Frist zur Durchführung des Vorhabens bis zum 08. Oktober 2022. Bis heute wurde das Vorhaben nicht fertiggestellt. Der Abriss des Bestandsgebäudes wurde noch nicht begonnen, obwohl er im April 2022 angezeigt wurde. Bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Abrissarbeiten vorgenommen worden. Auch etwaig zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommene Abrissarbeiten wären erheblich verspätet und würden keine andere Bewertung hinsichtlich der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtfertigen.</p> <p>Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB liegen daher vor.</p> <p>Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen vor, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Daraus folgt, dass eine Aufhebung der Regelfall ist. Damit der Bebauungsplan nicht aufgehoben wird, muss ein atypischer Fall vorliegen, in dem trotz des Vorliegens der tatbestandlichen Voraussetzungen vom Aufheben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgesehen werden soll.</p> <p>Nach der in diesem Zusammenhang zu beachtenden maßgeblichen Rechtsprechung ist das städtebauliche Interesse der Gemeinde an der fristgerechten, zeitnahen Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegen das private Interesse des Vorhabenträgers am Erhalt des Planungsrechts und der Verwertung bereits getätigter Investitionen in die zu treffende Entscheidung einzustellen und abzuwägen. Dabei steht der Gemeinde ein weiter Bewertungs- und Entscheidungsspielraum zu. Wegen der gesetzlichen Wertung ist der Fertigstellungsgrad des Vorhabens oder der Verschuldensgrad des Vorhabenträgers für die Nichteinhaltung der Durchführungsfrist allein nicht geeignet, das Gewicht der städtebaulichen Interessen der Gemeinde zu überwinden, soweit nicht atypische Umstände vorliegen, die so bedeutsam sind, dass sie das sonst ausschlaggebende Gewicht der gesetzlichen Regelung beseitigen würden.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Schuckmit dem Entwurf eines Grundstückstauschvertrages, in dem die Klagepartei auch einen 1 m breiten Grundstücksstreifen überlassen soll.</p> <p>Zudem blieb im Verfahren Az.: 15 O 19720/17 auch unstreitig, dass Herr Rothörl im Telefonat vom 11.01.2016 noch mitteilte, dass die Gemeinde auch die Beseitigung der Bohrpfahlwand verlangen könne, sofern unsere Mandanten ihrer Forderung nach Abtretung des 1 m breiten Grundstücksstreifens nicht nachkommen.</p> <p>3. Baueinstellung / Weigerung zur Unterzeichnung des Abmarkungsprotokolls</p> <p>Aufgrund dieser Forderung/Drohung haben unsere Mandanten die Arbeiten an der Bohrpfahlwand am 15.01.2016 einstellen lassen. Trotzdem bestand die Gemeinde weiterhin auf ihrer Forderung nach dem 1 m breiten Grundstücksteil.</p> <p>Obwohl das Vermessungsamt auf Basis des dem Gemeinderatsbeschluss zugrundeliegenden Grundrissplans Anlage 3 am 10.11.2016 zur Unterzeichnung des Abmarkungsprotokolls geladen hatte, verweigerte Herr Rothörl die Unterzeichnung des Protokolls, so dass auch unser Mandant das Protokoll (zunächst) nicht unterzeichnete. Auch hierzu stellte das Landgericht im unstreitigen Tatbestand fest:</p> <p>„Beim Abmarkungstermin nach Vermessung von Grundstücksteilen zur Vorbereitung des Grundstückstauschs am 10.11.2016 wurde das Abmarkungsprotokoll weder von Person 1 noch von Seiten der Beklagten unterzeichnet. Wegen des Inhalts des Abmarkungsprotokolls wird auf Anlage B 7 Bezug genommen.“ (Anlage 4, S. 4)</p> <p>4. Wiederholung der Drohung durch die Anwälte</p> <p>Anschließend beauftragte die Gemeinde die Kanzlei Eversheds Sutherland, (Anwalt), die mit Schreiben vom 11.07.2017 (Anlage 5) die Forderung der Gemeinde nicht nur wiederholten, sondern auch bestätigten, dass</p>	<p>In diesem Zusammenhang sind die von dem Einwender vorgetragenen Einwendungen zur Verzögerung der Fertigstellung des Vorhabens aufgrund der Streitigkeiten rund um die Bohrpfahlwand und den nicht geschlossenen Tauschvertrag zu betrachten.</p> <p>Der Einwender, der zugleich Vorhabenträger ist, führt aus, dass er wegen der Streitigkeiten an der Durchführung des Vorhabens gehindert worden sei. Es sei sein „gutes Recht“ gewesen, die gerichtliche Klärung der Frage zur Duldungspflicht der Bohrpfahlwand abzuwarten.</p> <p>In einem von der Person 2 geführten Verfahren hat der Bundesgerichtshof letztinstanzlich mit Beschluss vom 3. November 2022 (Az: III ZR 282/20) bestätigt, dass die Gemeinde Grünwald zu keiner Zeit zur Duldung der Bohrpfahlwand verpflichtet war oder ist. Der Einwender hat diesbezüglich keinen privaten Belang, der zu seinen Gunsten in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB, § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB einzustellen war.</p> <p>Wenn der Einwender sinngemäß vorträgt, dass er während der Streitigkeiten und gerichtlichen Klärung an der Durchführung des Vorhabens gehindert worden sei, kann dem nicht gefolgt werden. Das im Durchführungsvertrag bezeichnete Vorhaben war seit dem 7. Mai 2018 durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde genehmigt. Ungeachtet der Streitigkeiten über die Bohrpfahlwand war es dem Vorhabenträger seitdem unbenommen, die Baugenehmigung auszunutzen und die beiden Einfamilienhäuser zu errichten. Darüber hinaus war ihm auch unbenommen, den ebenfalls als Teil des Vorhabens bezeichneten Abriss des Bestandsgebäudes vorzunehmen, während sich die übrigen Fragen noch in der Klärung befanden. Die Abrissanzeige hat der Einwender jedoch erst im April 2022 und damit erst zu einem Zeitpunkt vorgenommen, als ihm die Gemeinde eine Nachfrist zur Vollendung des Vorhabens gesetzt hatte.</p> <p>In die Abwägung eingestellt hat die Gemeinde Grünwald, dass sie im April 2022 die Frist zur Durchführung des Vorhabens letztmalig um 6 Monate verlängert hat. Wenn der Einwender vorträgt, dass diese Frist nicht angemessen zur Durchführung des Vorhabens gewesen sei, ist zu berücksichtigen, dass der Durchführungsvertrag selbst die Setzung einer angemessenen Frist von mindestens 6 Monaten fordert. In Anbetracht der Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Fristverlängerung die vertraglich vereinbarte Durchführungsfrist bereits um über 3 Jahre verstrichen war, erschien eine Frist</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>die Gemeinde den Notar Dr. Schuck zuletzt mit Schreiben vom 07.04.2017 angewiesen hatte,</p> <p>neben dem Tausch der Teilflächen noch in die Vertragsurkunde aufzunehmen, dass im südlichen Grundstücksbereich Fl.Nr. 573/2 ein mindestens 1 Meter breiter Grundstücksstreifen an die Gemeinde abgetreten werden soll.</p> <p>Darüber hinaus verlangte die Gemeinde statt des weiteren Vollzugs des Durchführungsvertrages (Abriss des Altbestandes und Erstellung der Neubauten), die Aufnahme von Abriss- und Beseitigungsarbeiten an der Bohrpfahlwand bis zum 31.07.2017 und deren vollständige Beseitigung bis 31.08.2017 (Anlage 5, S. 2).</p> <p>5. Baugenehmigung vom 07.05.2018</p> <p>Einzig zutreffend an der Sachverhaltsschilderung ist die Aussage auf Seite 3 des Entwurfes, dass unsere Mandanten vorsorglich eine Baugenehmigung beantragt hatten, die das Landratsamt München am 07.05.2018 erteilte. Unterdrückt wird jedoch, dass die Gemeinde diese Baugenehmigung zum Anlass nahm, um sofort mit Schreiben vom 15.05.2018 mitzuteilen, dass sie den Abschluss des Grundstückstauschvertrages endgültig als gescheitert betrachte und unsere Mandanten nicht nur zur Beseitigung der Bohrpfahlwand bis zum 30.06.2018 aufforderte, sondern auch – für den Fall des fruchtlosen Ablaufs - rechtliche Schritte androhte (Anlage 6).</p> <p>6. Duldungsklage/Feststellungsklage</p> <p>Diese erneuten Drohungen nahmen unsere Mandanten zum Anlass, um im Verfahren 15 O 19720/17 die Feststellung zu beantragen, dass die Gemeinde verpflichtet ist, die Unterbauung entsprechend dem Grundrissplan Anlage 3 zu dulden und sämtliche Schäden zu ersetzen hat, die durch ihre wiederholten Beseitigungsaufforderungen und Drohungen bzw. dadurch entstanden sind/entstehen, dass sie sich in Verzug befindet, zu bestätigen, dass die Verbauarbeiten an der im Grundrissplan Anlage 3 eingezeichneten</p>	<p>von weiteren 6 Monaten als angemessen. Mit dieser Fristverlängerung hatte der Vorhabenträger statt ursprünglich vertraglich vorgesehener 4 Jahre und 2 Monate nunmehr 7 Jahre und 11 Monate Zeit, um das Vorhaben zu verwirklichen. Aus diesem Grund greift auch der Verweis auf die Möglichkeit zur Vereinbarung einer weiteren Fristverlängerung nach § 5 Abs. 3 des Durchführungsvertrags im Falle einer Verzögerung nicht. Denn de facto wurde die Frist – auch ohne entsprechende Vereinbarung – über die vertraglich vereinbarte Durchführungsfrist hinaus um mehrere Jahre verlängert.</p> <p>In die Abwägung eingestellt hat die Gemeinde Grünwald auch, dass der Einwender mit dem Bau des Neubauvorhabens nach Auffassung des Landratsamts München im Mai 2022 begonnen hat. Die Gemeinde Grünwald hat ihre abweichende Rechtsansicht zur Frage des Baubeginns mit Schreiben vom 20.07.2022 gegenüber dem Landratsamt München mitgeteilt; dem ist das Landratsamt München nicht gefolgt. Allerdings war hier ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Frist zur Vollendung des Vorhabens bereits um über 3 Jahre abgelaufen war und die Bauarbeiten der letzten 13 Monate bis heute nicht wesentlich über einige Erdarbeiten hinaus gehen. Da bislang nur vereinzelt Bauarbeiten durchgeführt wurden, waren auch die finanziellen Investitionen in den Bau des Vorhabens als eher gering einzuschätzen, so dass auch ein möglicher Baubeginn nicht ausreicht, um ausweislich der gesetzlich getroffenen Wertung einen atypischen Fall zu begründen, indem von einer Aufhebung ausnahmsweise abzusehen wäre.</p> <p>Wenn der Vorhabenträger in diesem Zusammenhang in seiner Einwendung darauf abstellt, dass eine Aufhebung deshalb nicht in Betracht komme, weil sich die städtebauliche Konzeption der Gemeinde nicht verändert habe, war diesem Einwand nicht zu folgen. Eine veränderte Planungskonzeption ist <u>neben</u> der Zweckverfehlung des Durchführungsvertrags ein <u>weiterer</u> Grund, aus dem die Gemeinde eine Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anordnen kann und keine zusätzliche Voraussetzung. Da die Gemeinde den Bebauungsplan schon wegen der Zweckverfehlung aufheben durfte, kann dahinstehen, ob die Aufhebung auch auf eine etwaig veränderte städtebauliche Konzeption gestützt werden kann.</p> <p>Die Einwendungen des Vorhabenträgers und der Personen 1 und 2 wurden in der Abwägung berücksichtigt, führten aber nicht zu einem im Vergleich zu den ausgelegten Unterlagen</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Stelle fortgesetzt werden können (vgl. Anlage 4, Urt. S. 8/9).</p> <p>7. Wahrheitswidrige Tatsachenbehauptungen</p> <p>Diesen Feststellungsanträgen entgegnete die Gemeinde am 17.09.2019 mit den Tatsachenbehauptungen, dass ein vorsätzlich rechtswidriger Überbau vorläge, da unsere Mandanten ihre Zustimmung zum Beginn der Verbauarbeiten nicht abgewartet hätten und vereinbart gewesen sei, dass vorher der Tauschvertrag geschlossen wird:</p> <p>3.1. Kein rechtmäßiger Überbau</p> <p>Von einem rechtmäßigen Überbau kann keine Rede sein.</p> <p>Es wird bestritten, dass Herr Rothörl dem Bau der Bohrpfahlwand vorab zugestimmt hätte. Er hat auch keinesfalls den Anschein erweckt, dass die Klagepartei berechtigt sei, die Bohrpfahlwand auf dem Gemeindegrund zu errichten. Auch Herr Deisinger hat der Klagepartei keine Zustimmung erteilt, eine Bohrpfahlwand auf Gemeindegrund zu errichten. Einen entsprechenden Erklärungsinhalt kann der gemeinsamen Abstimmung, wie und an welcher Stelle die Arbeiten durchgeführt werden könnten, nicht entnommen werden.</p> <p>Ein Gemeinderatsbeschluss in der Form, dass der Klagepartei gestattet werde, eine Bohrpfahlwand auf Gemeindegrund zu errichten, existiert nicht.</p> <p>Der Klagepartei war bekannt, dass die Zustimmung zum Überbau durch die Gemeinde erfolgen muss. Daher hatte Person 1 in seiner E-Mail vom 18.09.2019 an Herrn Rothörl ja auch darum gebeten, dass Grundstückstausch und die Unterbauung durch die Bohrpfahlwände in der nächsten Gemeinderatssitzung genehmigen zu lassen.</p> <p>Die Genehmigung wartete die Klagepartei dann offenkundig gar</p>	<p>abweichenden Ergebnis. Die Gemeinde Grünwald hält an der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterhin fest.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>nicht erst ab, sondern führte diese Arbeiten aus, so dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.09.2015 (Anlage K26) entschied, dass die Grundstücksflächen flächengleich getauscht werden sollen, um die Überbauung des nördlichen Parkplatzes im Eigentum der Gemeinde zu bereinigen.</p> <p>Die Beklagte hat die Bohrpfahlwand noch einmal in einem Lageplan eingezeichnet,</p> <p>Anlage B 11.</p> <p>Der Beschluss des Gemeinderats ist klar. Durch den Flächen- bzw. Grundstückstausch sollten wieder grundstückrechtlich geregelte Verhältnisse hergestellt werden. Das heißt, die Gemeinde musste den rechtswidrigen Zustand durch den Abschluss des Tauschvertrages heilen.</p> <p>Den rechtswidrigen Zustand hat die Klagepartei bewusst herbeigeführt, indem sie ohne vorherige Zustimmung der Gemeinde, über die Grenze gebaut hat, ohne den Abschluss des Tauschvertrages abzuwarten. Der Klagepartei war dabei offenkundig bewusst, dass die Genehmigung der Gemeinde erforderlich ist, aber noch nicht vorlag. Sie handelte damit vorsätzlich! Eine Duldungspflicht gemäß § 912 BG8 kommt damit nicht in Betracht.</p> <p>Dass der Abschluss eines Tauschvertrages Bedingung für die Erlaubnis zum Überbau sein sollte, ergibt sich bereits aus der E-Mail von Person 1 vom 18.09.2015.</p> <p>Als der Grundstückstausch wider Erwarten nicht zustande kam, forderte die Beklagte die Klagepartei mit anwaltlichem Schreiben vom 11.07.2017 (Anlage 4) zum Rückbau auf. Nachdem die Bohrpfahlwand sich zu diesem Zeitpunkt nach wie vor rechtswidrig auf dem Grundstück der Beklagten befand, hatte die Beklagte auch einen Beseitigungsanspruch.</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Dieser Anspruch steht ihr noch heute zu, da ein Tauschvertrag nach wie vor nicht geschlossen wurde.</p> <p>(SS. der RAe Eversheds Sutherland v. 17.09.2019 im Auszug, Anlage 7, S. 5/6)</p> <p>II. Vorwurf des (schweren) Prozessbetruges</p> <p>Mit diesen wahrheitswidrigen Tatsachenbehauptungen erschlich die Gemeinde die Klageabweisung über drei Instanzen (Urteil des Landgerichts vom 06.09.2019, Anlage 4), Beschlüsse des OLG München, Az.: 1 U 6870/19, vom 23.06.2020 (Anlage 8) und 30.09.2020 (Anlage 9) sowie Zurückweisungsbeschluss des BGH vom 03.11.2022, Anlage 10).</p> <p>1. Wahrheitswidrige Chronologie / Überbauung des nördlichen Parkplatzes</p> <p>Diese Tatsachenbehauptungen waren schon in zeitlicher Hinsicht bewusst falsch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Behauptung, dass die Verbauarbeiten bereits ausgeführt waren, so dass der Gemeinderat am 29.09.2015 den flächengleichen Tausch beschließen musste, war schon deshalb bewusst wahrheitswidrig, weil die Arbeiten erst 4,5 Wochen nach dem Gemeinderatsbeschluss, nämlich am 02.11.2015 aufgenommen wurden. - Die Behauptung, dass mit dem Beschluss über den Flächentausch der rechtswidrige Zustand der Überbauung des nördlichen Parkplatzes geheilt werden sollte, war bewusst wahrheitswidrig, weil die Größe und Position der Tauschflächen nicht im Zusammenhang mit der Bohrpfahlwand steht, sondern nur dem Wunsch der Gemeinde nachgekommen werden sollte, durch den Flächentausch den Gehweg entlang der Zeillerstraße und den Zugang zur Schloßleite zu ermöglichen. - Schließlich gab es auch keine rechtswidrige Überbauung im Bereich des nördlichen Parkplatzes durch unsere Mandanten. Vielmehr ist allen Beteiligten, auch den Gemeinderatsmitgliedern positiv bekannt, dass die Gemeinde mit dem nördlichen Parkplatz das Eigentum unserer Mandanten 	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>(rechtswidrig) überbaut hat.</p> <p>2. Titelerbschleichung</p> <p>Für den Vorwurf der Titelerbschleichung bzw. des Prozessbetruges ist aber vor allem maßgeblich, dass die über drei Instanzen erstrittenen Entscheidungen auf der wahrheitswidrigen Tatsachenbehauptung beruhen, dass ein vorsätzlich rechtswidriger Überbau vorläge, weil unsere Mandanten mit den Verbaumaßnahmen am 02.11.2015 begonnen hätten, ohne die (angeblich vereinbarte) vorherige Unterzeichnung des Tauschvertrages abzuwarten.</p> <p>a) Urteil des Landgerichts vom 06.09.2019</p> <p>Zum Beweis der gegenteiligen Tatsache, dass die Gemeinde dem Beginn der Baumaßnahmen am 02.11.2015 (unabhängig von der vorherigen Unterzeichnung des Grundstückstauschvertrages) zugestimmt hatte, hatten unsere Mandanten lediglich die E-Mail vom 30.10.2015 (10.20 Uhr) Anlage 1 vorgelegt und vorgetragen, dass sich Person 1 mit Herrn Rothörl sowohl über die Position der Bohrpfahlwand auf Basis des Grundrissplans Anlage 3 abgestimmt hatte, als auch die Gemeinde dem Beginn der Verbaumaßnahmen unabhängig von der Unterzeichnung des Tauschvertrages zugestimmt hatte.</p> <p>Gleichwohl schenkte das Landgericht München I im Urteil vom 06.11.2019 (Anlage 4) dem oben auf S. 4/5 dargestellten Falschvortrag (Anlage 7) der Gemeinde Glauben, indem es zunächst festhielt:</p> <p style="padding-left: 40px;">Eine Zustimmung zum Überbau durch die Bohrpfahlwand sei nicht erteilt worden, auch nicht durch den Bauamtsleiter. Der Klagepartei sei ausweislich der E-Mail des Zedenten vom 18.09.2015 (K 38) bekannt gewesen, dass die Zustimmung zum Überbau durch den Gemeinderat erfolgen müsse. Die Genehmigung durch den Gemeinderat habe die Klagepartei jedoch nicht abgewartet, sondern vorsätzlich vorher die Bohrpfahlwand eingebracht, und damit einen rechtswidrigen Zustand hergestellt. Der Gemeinderat hat am 29.09.2015 den flächengleichen</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Tausch beschlossen, um die Überbauung des nördlichen Parkplatzes im Eigentum der Gemeinde zu bereinigen. Der Abschluss des Tauschvertrages sollte Bedingung für die Erlaubnis zum Überbau sein. Der Klagepartei liege ein Tauschvertragsentwurf vor. Daher habe die Beklagte einen Beseitigungsanspruch betreffend die Bohrpfahlwand. (Anlage 4, S. 10 unten).</p> <p>Und schließlich urteilte:</p> <p>Eine Duldungspflicht betreffend den Unterbau aus § 912 8GB scheitert schon daran, dass die Klagepartei von vornherein wusste, dass die Bohrpfahlwand auf Gemeindegrund errichtet wird (...). Person 1, der die Verhandlungen mit der Gemeinde für sich, die Klägerin und die GbR geführt hat, ist Rechtsanwalt. Es wäre grob fahrlässig, wenn er davon ausgegangen sein sollte, dass eine wirksame Gestattungserklärung der Gemeinde vorlag. (Anlage 4, S. 17)</p> <p>b) Beschluss des Oberlandesgericht München vom 23.06.2020 (Anlage 8)</p> <p>Auch das OLG München gelangte zu der Auffassung:</p> <p>Abgesehen davon, dass Herr Rothörl zur Abgabe rechtsverbindlicher Erklärungen für die Gemeinde nach Art. 38 Abs. 1 BayGO nicht bevollmächtigt war, kann der Mail vom 30.10.2015 keine Duldungszusage entnommen werden. Der Absender verweist vielmehr darauf, dass Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats der von der Klägerin eingereichte Plan war und hinsichtlich Grundstückstausch und Bohrpfahlwand/Unterbauung noch ein Vertragsentwurf anzufertigen ist. Eine Zustimmung zu der Unterbauung unabhängig von dem Abschluss des Tauschvertrages enthält das Schreiben nicht. Der Senat stimmt dem Landgericht zu, dass die Voraussetzungen einer</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Duldungspflicht nach § 912 Abs. 1 BGB nicht vorliegen. (Anlage 8, S. 5)</p> <p>c) Verfahren vor dem BGH</p> <p>Auch in der Nichtzulassungsbeschwerdeerwiderung vom 10.05.2021 wiederholte die Gemeinde den bewusst wahrheitswidrigen Sachvortrag, dass die Verbaumaßnahmen zu früh bzw. ohne die vereinbarte Unterzeichnung des Tauschvertrages erfolgt seien:</p> <p>Im Kern hat das Berufungsgericht somit – wie schon zuvor das Landgericht (LGU 18 Abs. 2 a.E.) und die Beklagte (Berufungserwiderung (S. 13 vorletzter Absatz = Bl. 238 GA) – darauf abgestellt, dass die Klägerseite auf eigenes Risiko gehandelt hat, indem sie mit der Errichtung der Bohrpfahlwand begonnen hat, ohne den Legalisierungsakt abzuwarten, dessen Notwendigkeit und Fehlen ihr nach der geführten Mailkorrespondenz (Anlage K 39) bekannt war.</p> <p>Der Beginn mit den Arbeiten durch die Klägerseite erfolgte im Vorgriff auf einen lediglich erwarteten notariellen Vertragsschluss. Vor diesem Hintergrund kann von der Schaffung eines Vertrauenstatbestandes durch das von der Beschwerde angeführte kooperative Verhalten der kommunalen Mitarbeiter keine Rede sein.</p> <p>(vgl. NZB-Erw. vom 10.05.2021, S. 14, Anlage 11)</p> <p>3. Tatsächlicher Geschehensablauf</p> <p>Richtig ist aber, dass sich unsere Mandanten mit der Gemeinde explizit darauf verständigte, dass mit den Verbauarbeiten bereits am 02.11.2015 begonnen werden kann, während der Entwurf des Tauschvertrages und die schriftliche Erklärung/Duldung des Überbaus erst später erfolgen sollte:</p> <p>Dies beweist sowohl der zwischen unseren Mandanten und Herrn Rothörl am</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>30.10.2015/04.11.2015 geführte Schriftverkehr als auch die Tatsache, dass sich die Gemeinde sogar aktiv an den Verbauarbeiten beteiligte:</p> <p>a) Telefonate vom 02.10.2015 und 29.10.2015</p> <p>Bzgl. dieser beiden Telefonate ist zunächst unstreitig, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Herr Rothörl am 02.10.2015 Person 1 nicht nur telefonisch informierte, dass der Gemeinderat in der Sitzung vom 29.09.2015 den Grundstückstausch und die (teilweise) Unterbauung der Zeillerstraße auf Basis des Grundrissplans Anlage 2 mit 21:0 Stimmen genehmigt hatte, sondern auch, wie auch Anlage 1 beweist, dass sich die Parteien bereits in diesem ersten Telefonat darauf verständigt hatten, dass unser Mandant in Sachen Grundstückstausch und Bohrpfahlwand/Unterbauung der Zeillerstraße einen Vertragsentwurf anfertigt, - von Anfang an vereinbart war, dass das Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO durchgeführt wird und daher unsere Mandanten im Hinblick auf die in Art. 58 Abs. 3, S. 5 BayBO geregelte Frist, dass mit dem Bauvorhaben einen Monat nach der Vorlage der vollständigen Unterlagen begonnen werden darf, diese Unterlagen unmittelbar nach dem Telefonat vom 02.10.2015 bei der Gemeinde einreichen, - unser Mandant am 29.10.2015 Herrn Rothörl anrief, um nochmals die genaue Lage der Bohrpfahlwand abzustimmen und dieser zunächst mitteilte, dass er sich den Beschluss vom 29.09.2015 und den Grundrissplan nochmals ansehen müsse und am 30.10.2015 mit Anlage 1 zur Position der Bohrpfahlwand bestätigte, dass diese so errichtet werden soll, dass der Gehweg oberhalb der Bohrpfahlwand wieder hergestellt/errichtet werden könne, - Herr Rothörl zu den am 02.10.2015 eingereichten Bauunterlagen mitteilte, dass nunmehr Einvernehmen mit der Planung bestehe und daher der Bürgermeister am 02.11.2015 die schriftliche Erklärung zur Durchführung des Genehmigungsverfahrens 	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>unterzeichnen werde und</p> <ul style="list-style-type: none"> - er sich unter Bezugnahme auf das Telefonat vom 02.10.2015 nach dem Sachstand bzgl. des Vertragsentwurfes in Sachen Grundstückstausch und Bohrpfahlwand/Unterbauung der Zeillerstraße erkundigte. <p>b) Beweis des Prozessbetruges anhand der 5 Fragen/Antworten vom 30.10./04.11.2015</p> <p>Unsere Mandanten reagierten noch am 30.11.2015 auf die E-Mail Anlage 1, indem sie im Schreiben vom 30.10.2015 Anlage 12 unter Ziff. 1. bis 5. fünf Fragen stellten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In Ziff. 1. bestätigten sie zur Position der Bohrpfahlwand, dass oberhalb der künftige Gehweg mit 60 cm Breite über die gesamte Länge errichtet werden könne und fragten, wann die Erneuerung der Straßendecke geplant ist, da dies für die vorzunehmenden Schutzmaßnahmen von Bedeutung sei. - In Ziff. 2. stellten sie den Antrag auf halbseitige Sperrung der Zeillerstraße zur Errichtung der Bohrpfahlwand von Haus 2 und bestätigten in Ziff. 3., dass die Erdüberdeckung mit 80 cm ausgeführt werde. - In Ziff. 4. hielt unser Mandant wegen der Monatsfrist des Art. 58 Abs. 3 BayBO fest, dass der Gemeinde die Bauunterlagen vollständig seit 02.10.2015 vorliegen und fragte e x p l i z i t, ob „wir mit den Baumaßnahmen am 02.11.2015 beginnen können.“ - Schließlich beantwortete er in Ziff. 5. die Frage nach dem Sachstand des Vertragsentwurfes wegen Grundstückstausch und Bohrpfahlwand/Unterbauung der Zeillerstraße damit, dass er auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses/Grundrissplans Anlage 3 die Vermessung des Grundstücks beantragt hat und er den Vertragsentwurf übersenden wird, <p>sobald der neue Katasterplan vorliegt,</p> <p>und wies ausdrücklich darauf hin, dass dies wiederum die vorherige Zustimmung der Gemeinde zu dem Vermessungsantrag voraussetzt.</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>c) Beantwortung dieser 5 Fragen durch Herrn Rothörl am 04.11.2015 (Anlage 2)</p> <p>Nachdem die Fa. Öttl am 02.11.2015 mit den Verbaumaßnahmen begonnen hatte, beantwortete Herr Rothörl das Schreiben vom 30.10.2015 (Anlage 12) unter Bezugnahme auf die 5 Fragen/Ziffern wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu Ziff. 1 teilte er mit, dass die Wiederherstellung der Zeillerstraße erst nach Abschluss der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen unserer Mandanten geplant werde, er den Antrag auf halbseitige Sperrung der Zeillerstraße an das Ordnungsamt weitergeleitet habe (Ziff. 2.) und der Mangel der Erdüberdeckung (Ziff. 3.) mit dem Schreiben vom 30.10.2015 geheilt sei. <p>Für den Fall, dass die Gemeinderatsmitglieder das Interesse an der weiteren Lektüre dieses Schreibens verloren haben sollten, werden Sie höflichst gebeten, zumindest noch zur Kenntnis zu nehmen, dass Herr Rothörl die</p> <ul style="list-style-type: none"> - unter Ziff. 4. gestellte Frage, ob unsere Mandanten mit den Verbaumaßnahmen am 02.11.2015 beginnen können, damit bejahte, dass er auf die schriftliche Erklärung des Bürgermeisters vom 02.11.2015 zur Durchführung des Genehmigungsverfahren verwies und mitteilte, dass diese zur Abholung bereit läge. - Außerdem beantwortete er in Ziff. 5 die weitere Mitteilung, dass der Vertragsentwurf erst übersendet werden soll, wenn der Katasterplan vorliegt und dies jedoch die Zustimmung der Gemeinde zum Vermessungsantrag voraussetzt, dass er den seit 03.11.2015 vorliegenden Vermessungsantrag ohne Erinnerung gegenüber dem Vermessungsamt freigegeben werde, so dass dem Grundstückstauschvertrag – wie vom GR beschlossen – nichts mehr im Wege stehen dürfte. <p>6. Ergebnis</p> <p>Die von der Gemeinde über drei Instanzen wiederholte Tatsachenbehauptung, dass ein vorsätzlich rechtswidriger Überbau vorläge,</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>weil unsere Mandanten mit den Verbaumaßnahmen vorzeitig (am 02.11.2015) begonnen hätten, ohne die vereinbarte Unterzeichnung des Tauschvertrages abzuwarten, war bewusst falsch, weil zumindest Herrn Rothörl (und dem Bürgermeister) positiv bekannt war, dass ausdrücklich vereinbart wurde, dass unsere Mandanten mit den Verbaumaßnahmen am 02.11.2015 beginnen können und der Tauschvertrag erst später/danach unterzeichnet wird.</p> <p>Entscheidungserheblich ist weiter, dass der - ausschließlich im Interesse der Gemeinde stehende – Tauschvertrag nur deshalb nicht zustande kam, weil die Gemeinde die Unterzeichnung an die rechtswidrige Forderung knüpfte, dass neben dem Tausch der Teilflächen noch in die Vertragsurkunde aufzunehmen ist, dass im südlichen Grundstücksbereich Fl.Nr. 573/2 ein mindestens 1 Meter breiter Grundstückstreifen an die Gemeinde abgetreten werden soll (vgl. Anlage 5, S. 1).</p> <p>Weiter ist maßgeblich, dass die Gemeinde diese Forderung frühestens aufgegeben hat, als sie mit der E-Mail vom 03.02.2022 (Anlage 13) den Entwurf eines Tauschvertrages übermittelte, der diese Forderung nach der Abtretung des 1 Meter breiten Grundstückstreifens nicht mehr enthielt. In diesem Zusammenhang ist auf das Schreiben unserer Mandanten vom 29.03.2022 an die Gemeinderäte zu verweisen. Darin hatten sie auf Basis des von Herrn Rothörl vom 03.02.2022 übermittelten Vertragsentwurfes das Notariat Dr. Schuck um dessen Aktualisierung gebeten und die Gemeinde erneut gemahnt/aufgefordert, diesen Tauschvertrag zu beurkunden/zu schließen.</p> <p>Dies alles beweist im Ergebnis, dass nicht unsere Mandanten mit der fristgerechten Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtungen in Verzug geraten sind, sondern allein die Gemeinde die Fortsetzung der spätestens am 02.11.2015 begonnenen Vertragsdurchführung durch ihr evident rechtswidriges Verhalten vorsätzlich vereitelt hat.</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Dieses Verhalten dürfte nicht nur den Tatbestand der Nötigung (§ 240 StGB), sondern wohl auch den der (zumindest versuchten) Erpressung (§ 253 StGB) und des (schweren) Prozessbetruges (§ 263 StGB) erfüllen. Letzteres auch deshalb, weil die Gemeinde mit den identischen (copy and paste) Tatsachenbehauptungen auch das Urteil vom 22.03.2023 (Anlage 14) erschlichen hat, in dem u.a. dieser mehrfache Prozessbetrug streitgegenständlich ist.</p> <p>III. Folgerungen</p> <p>Angesichts dieser Sach- und Rechtslage erlauben wir uns, die Gemeinde, insbesondere Herrn Rothörl und den Bürgermeister Herrn Neusiedl unter Fristsetzung bis zum 13.06.2023 zu folgendem aufzufordern.</p> <p>1. Richtigstellung der Falschbehauptungen</p> <p>Sowohl gegenüber den Gemeinderatsmitgliedern als auch gegenüber dem OLG München ist in dem derzeit anhängigen Berufungsverfahren Az.: 1 U 1389/23e richtig zu stellen, dass unsere Mandanten die Verbaumaßnahmen am 02.11.2015 mit Zustimmung der Gemeinde begonnen haben und deshalb die Gemeinde verpflichtet ist, deren Fortsetzung an der im Grundrissplan Anlage 3 eingezeichneten Stelle zu dulden.</p> <p>Da unsere Mandanten nicht davon ausgehen, dass die Gemeinde in Kauf nimmt, dass durch den Abbruch der Untergeschosse des Lindenwirts die Zeillerstraße in die Baugrube stürzt, ist gegenüber dem OLG München auch der weitere Falschvortrag, dass</p> <p>die Weiterführung der Bohrpfahlwand keine Voraussetzung für den Abbruch des Lindenwirts sei dahingehend richtig zu stellen, dass der Abbruch der Untergeschosse des Lindenwirts nicht ohne die vorherige Erstellung der Bohrpfahlwand erfolgen kann.</p> <p>2. Verlängerung der Baugenehmigung/Durchführungsfristen/Abwägung</p> <p>Zudem wird die Gemeinde aufgefordert, im Rahmen der gebotenen Abwägung zu</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>berücksichtigen, dass der Baubeginn im Rahmen der bestandskräftigen Baugenehmigung auch nach Auffassung des Landratsamts längst erfolgt und nicht im Ansatz ersichtlich ist, welche geänderten Planungsziele der Erteilung des Einvernehmens zu der am 15.02.2022 beantragten Verlängerung der Baugenehmigung entgegenstehen.</p> <p>Das gleiche gilt auch für die mit Schreiben vom 29.03.2022 beantragte Verlängerung der Fristen des Durchführungsvertrages vom 11./12.11.2014, wobei auch hier ohnehin festzustellen ist, dass sich die Gemeinde mit diesem Antrag noch nicht einmal am Rande befasst hat.</p> <p>Zu beiden Anträgen ist zudem festzuhalten, dass selbst dann, wenn die Gemeinde die Abweisung der Duldungsklage nicht durch Prozessbetrug erschlichen hätte, erst seit 03.11.2022 rechtskräftig fest stünde, dass sie nicht zur Duldung der Bohrpfahlwand verpflichtet ist.</p> <p>Da es aber in jedem Falle das gute Recht unserer Mandanten war, diese Frage gerichtlich überprüfen zu lassen, ist im Rahmen der Abwägung gem. § 5 Abs. 3 des Durchführungsvertrages auch zu berücksichtigen, dass unseren Mandanten ausreichend Zeit eingeräumt werden müsste, um die Position der Bohrpfahlwand von Haus 1 zu verändern. Schon allein weil dies u.a. mit einer erneuten statischen Überprüfung durch den Prüfenieur verbunden ist, müssten unseren Mandanten die beantragten Fristverlängerungen gewährt werden.</p> <p>Abgesehen davon ist/war schließlich auch die gesetzte Frist von 6 Monaten zur vollständigen Erstellung des Bauvorhabens selbst dann unhaltbar kurz bemessen, wenn unsere Mandanten den Abbruch sofort und ungehindert hätten vornehmen können.</p> <p>3. Beurkundung des Tauschvertrages</p> <p>Abschließend teilen unsere Mandanten mit, dass sie trotz allem weiterhin bereit, den – allein im Interesse der Gemeinde – stehenden Tauschvertrag zu unterzeichnen und damit sowohl die Errichtung des fahrbahnbegleitenden Gehwegs als auch die Zuwegung zur Schlossleite zu ermöglichen.</p>	

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
Beides setzt jedoch voraus, dass von der Gemeinde einen unterschiftsreifen und dem Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2015 entsprechenden Entwurf des Tauschvertrags vorlegt.	
<p>Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung beschließt der Gemeinderat:</p> <p>Die Stellungnahme wird für die Abwägung, soweit sie für das Bebauungsplanverfahren von Bedeutung ist, berücksichtigt. Unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen sowie die in den Verfahrensunterlagen enthaltenen Erwägungen hält die Gemeinde Grünwald an der Aufhebung des Bebauungsplans fest. Den Einwendungen des Vorhabenträgers wird im Ergebnis nicht gefolgt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 19 : 0 Stimmen</p>	
Anregungen der Öffentlichkeit:	
1. Privatperson 1 E-Mail vom 19. April 2023	
<p>Vielen Dank für die Einbeziehung der Anlieger. Ich stimme Privatperson 2 zu. Ich bin dankbar, dass die Gemeinde versucht nun rasch eine Lösung zu finden. Die aktuelle Lage ist untragbar, für die Anlieger aber auch für den Verkehr (z.B. Fußgänger) aus diversen und bekannten Gründen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
Kein Beschluss erforderlich.	
2.Privatperson 2 E-Mail vom 19. April 2023	
<p>Ich begrüße die Aufhebung des Bebauungsplanes von dem Vorhabenträger in der Zeillerstraße sehr und hoffe, dass es bald zu einer Renaturierung und zu einem Abriss des verbleibenden Gebäudes kommt. Die jetzige Situation ist sowohl für die Natur als auch für die Anwohner eine Katastrophe. Auch die Tatsache, dass der Hang schlecht abgesichert ist, sowie Bauzäune auf der Straße stehen und den Verkehr gefährden, muss so bald wie möglich behoben werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p>
3.Privatperson 3 E-Mail vom 19. April 2023	
<p>Hiermit komme ich zurück auf Ihr Schreiben vom 12.07.2003 an [Privatperson 3], auf mein Schreiben vom 03.08.2023 an Sie sowie unser Telefonat vom 21.08.2023.</p> <p>Mit [Name] konnte ich noch nicht sprechen.</p>	<p>Ein Abwägungsvorschlag wird nachfolgend nur für die Teile der Stellungnahme des [Privatperson 3] unterbreitet werden, die für das vorliegende Verfahren relevant sind.</p> <p>Soweit Grundpfandrechte im Wege der Abtretung an [Privatperson 3] übertragen worden sind, erfolgten</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Zur Erledigung der in Ihrem Schreiben vom 12.07.2023 gesetzten Frist 31.08.2023 kann ich Ihnen Folgendes sagen:</p> <p>Mein Mandant [Privatperson 3] hat an den Darlehensnehmer [Name] diverse Darlehen ausgereicht. [Es folgt eine Aufzählung von Darlehensverträgen mit Darlehenssumme und Datum.]</p> <p>Zur Besicherung des Rückzahlungsanspruchs hat die [Vorhabenträger] Grundschulden bestellt und an meinen Mandanten abgetreten. Die Einzelheiten dazu können Sie aus dem Grundbuch entnehmen.</p> <p>Die Darlehen wurden mit drei Kündigungsschreiben vom [Datum] mit sofortiger Wirkung hilfsweise mit Wirkung zum [Datum], gekündigt. Die Kündigungen wurden [dem Darlehensnehmer] bei einer persönlichen Unterredung bei mir im Büro am [Datum] übergeben.</p> <p>Mein Mandant [Privatperson 3] hat die Darlehen im Hinblick auf die baurechtliche Situation, insb. im Hinblick auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ausgereicht. Er ging davon aus, dass die Immobilie wertmäßig seine Rückzahlungsansprüche ohne Weiteres abdeckt.</p> <p>Sie hatten [Privatperson 3] nun darüber informiert, dass die Gemeinde Grünwald ein Verfahren durchführt zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Wir haben von unserer Seite zu befürchten, dass bei Realisierung dieses Verfahrens der Wert des Grundstücks sich erheblich reduziert.</p> <p>Mein Mandant ist in keiner Weise an einer Kontroverse mit der Gemeinde Grünwald interessiert, ich bitte aber um Verständnis, dass [Privatperson 3] im eigenen Interesse zur Werterhaltung der Immobilie und zur weiteren Erhaltung der Sicherheit sich dem Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hiermit ausdrücklich widersetzt.</p> <p>Sie hatten ja in unserem Telefonat vom 21.08.2023 ausdrücklich betont, dass die</p>	<p>die entsprechenden Grundbucheintragungen fast elf Monate nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Der [Privatperson 3] konnte zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung mithin Kenntnis von der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplans haben, weshalb schutzwürdiges Vertrauen auf den Bestand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Seiten des [Privatperson 3] nicht besteht.</p> <p>Dessen ungeachtet stehen die von dem [Privatperson 3] vorgebrachten privaten Belange der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht entgegen. Zu berücksichtigen ist ins diesem Kontext insbesondere die gesetzliche Wertung des § 12 Abs. 6 S. 1 BauGB, wonach die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei Nichtdurchführung des Vorhabens innerhalb der vorgesehenen Fristen aufheben soll.</p> <p>Das von dem [Privatperson 3] vorgebrachte Interesse am Erhalt der derzeitigen planungsrechtlichen Situation muss – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Möglichkeit der Kenntniserlangung von der beabsichtigten Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Zeitpunkt der Abtretung – insoweit zurückstehen.</p> <p>Die Einwendungen des [Privatperson 3] wurden in der Abwägung berücksichtigt, führen aber nicht zu einem im Vergleich zu den ausgelegten Unterlagen abweichenden Ergebnis. Die Gemeinde Grünwald hält an der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterhin fest.</p>

Inhalt	Erläuterung/Abwägungsvorschlag
<p>Gemeinde Grünwald mit dem beabsichtigten Verfahren in keiner Weise unbeteiligte Dritte schädigen möchte. In diesem Sinne bitte ich darum, von der Durchführung des Verfahrens abzusehen, bis mein Mandant seine offenen Forderungen realisiert hat.</p> <p>[Es folgen Ausführungen zur Verwertung der Sicherheiten, die für die Aufhebung des Bebauungsplans ohne Relevanz sind.]</p>	
<p>Aufgrund der einstimmigen Beschlussempfehlung des Ausschusses für Planung und Entwicklung beschließt der Gemeinderat:</p> <p>Die Stellungnahme wird für die Abwägung, soweit sie für das Bebauungsplanverfahren von Bedeutung ist, berücksichtigt. Unter Bezugnahme auf die obigen Ausführungen sowie die in den Verfahrensunterlagen enthaltenen Erwägungen hält die Gemeinde Grünwald an der Aufhebung des Bebauungsplans fest. Den Einwendungen des [Privaten 3] wird im Ergebnis nicht gefolgt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 19 : 0 Stimmen</p>	

Unter Berücksichtigung und abschließender Abwägung aller vorgebrachten Belange der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit kann der Bebauungsplan in unveränderter Form beschlossen werden.

Das Verfahren ist soweit abgeschlossen, dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens gilt für den Bereich der Aufhebung wieder das Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 in Verbindung mit § 35 BauGB. Das derzeitige Plangebiet wurde durch das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 10. Mai 2016 als Außenbereich qualifiziert. Es sind auch keine nachträglichen Veränderungen seit dem Urteil ersichtlich, die dieser Einordnung entgegenstehen.

Von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Beschluss:

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

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Privaten 1, 2 und 3 enthalten keine für den Bebauungsplanentwurf relevanten Einwendungen. Soweit die Stellungnahmen die Begründung betreffen und sie Hinweise zum Verfahren enthalten, wird ihnen gefolgt. Die Stellungnahme des Vorhabenträgers wird in der Abwägung berücksichtigt. Ihr wird im Ergebnis nicht gefolgt.
2. Der Gemeinderat beschließt nach § 10 Abs. 1 und 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47 „Zeillerstraße 5, Grünwald“ der Gemeinde Grünwald entsprechend den der Vorlage beigefügten Unterlagen [Anlagen] als Satzung. Er erhält die Fassung vom 21.11.2023. Ihm wird die Begründung in der Fassung vom 21.11.2023 beigegeben.

3. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet in der Gemarkung Grünwald die Flurstücke 537/2, 573/3, 573/4 und 573/5 und grenzt im Osten und Süden an die Zeillerstraße. Im Westen und Norden schließt sich der bewaldete Steilhang des Isarhochufers an. Das Gebiet über die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans hat eine Größe von 3.741 m².



Abbildung 1: Aufhebungsbereich / x = markiert den Bereich, innerhalb dessen alle bisherigen Festsetzungen aufgehoben werden.

4. Die Verwaltung wird gebeten, den Satzungsbeschluss öffentlich bekanntzugeben.

VERFAHRENSVERMERKE	
BESCHLUSS ZUR EINLEITUNG DES AUFHEBUNGSVERFAHRENS	Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29. März 2022 beschlossen, für den Bebauungsplan ein Verfahren zur Aufhebung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB einzuleiten. Der Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN	Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Aufhebungssatzung und der Begründung wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit für die Dauer von sechs Wochen in der Zeit vom 04.04.2023 bis zum 22.05.2023 mit dem Hinweis übersandt, dass Anregungen während der Frist zur Stellungnahme vorgebracht werden können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

	Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2023 bis zum 22.05.2023 bei der Planaufstellung beteiligt.
SATZUNGSBESCHLUSS	Der Bebauungsplan bestehend aus der Aufhebungssatzung wurde am 21.11.2023 vom Gemeinderat der Gemeinde Grünwald gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2023 gebilligt.
AUSFERTIGUNG	<p>Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 21.11.2023 übereinstimmt.</p> <p>Die Aufhebungssatzung wird hiermit AUSGEFERTIGT.</p> <p>Grünwald, den [...] Gemeindeverwaltung Grünwald Bauamt</p> <p>..... Jan Neusiedl 1. Bürgermeister</p>
INKRAFTTRETEN	<p>Der Satzungsbeschluss wurde am [...] ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass die Satzung in der Gemeindeverwaltung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.</p> <p>Diese Satzung ist am [...] in Kraft getreten.</p> <p>Grünwald, den [...] Gemeindeverwaltung Grünwald Bauamt</p> <p>..... Jan Neusiedl 1. Bürgermeister</p>

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

477. Erdwärme Grünwald GmbH; Beteiligungsbericht 2022;

Sachverhalt:

Der Geschäftsführer der Erdwärme Grünwald GmbH, Herr Lederle erläutert, dass aufgrund Art. 94 der Bayerischen Gemeindeordnung -GO- Formalvorschriften bezüglich der kommunalen Unternehmen zu beachten seien. Diese Vorschriften haben zum Inhalt, dass u. a. ein sog. Beteiligungsbericht und dessen Vorlage an die Gemeinde erforderlich ist, wobei der Beteiligungsbericht durch die kommunale Finanzverwaltung vorgestellt und anschließend veröffentlicht wird.

Der Bericht muss insbesondere Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft und die Bezüge der einzelnen Mitglieder des geschäftsführenden Unternehmensorgans, die Ertragslage und die Kreditaufnahme enthalten.

Der Beteiligungsbericht ist nach Vorlage im Geothermieausschuss zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt zu machen.

Geschäftsführer Herr Lederle nimmt Bezug auf den mit der Ladung versandten Beteiligungsbericht 2022 und trägt vor, dass sich die Bilanzsumme für das Jahr 2022 auf

181.246.022,83 Euro

beläuft.

Der Beteiligungsbericht für das Jahr 2022 ist entsprechend dem Jahresabschluss 2022 der Erdwärme Grünwald GmbH erstellt worden.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt den Beteiligungsbericht 2022 und beauftragt die Verwaltung, diesen ortsüblich im Isar-Anzeiger zu jedermanns Einsicht bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

478. Geothermie Unterhaching Produktions-GmbH & Co. KG; Beteiligungsbericht 2022;

Sachverhalt:

Der Geschäftsführer der Geothermie Unterhaching Produktions-GmbH & Co. KG, Herr Lederle erläutert, dass aufgrund Art. 94 der Bayerischen Gemeindeordnung -GO-Formalvorschriften bezüglich der kommunalen Unternehmen zu beachten seien. Diese Vorschriften haben zum Inhalt, dass u. a. ein sog. Beteiligungsbericht und dessen Vorlage an die Gemeinde erforderlich ist, wobei der Beteiligungsbericht durch die kommunale Finanzverwaltung vorgestellt und anschließend veröffentlicht wird.

Der Bericht muss insbesondere Angaben über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, die Beteiligungsverhältnisse, die Zusammensetzung der Organe der Gesellschaft und die Bezüge der einzelnen Mitglieder des geschäftsführenden Unternehmensorgans, die Ertragslage und die Kreditaufnahme enthalten.

Der Beteiligungsbericht ist nach Vorlage im Geothermieausschuss zu jedermanns Einsicht ortsüblich bekannt zu machen.

Geschäftsführer Herr Lederle nimmt Bezug auf den mit der Ladung versandten Beteiligungsbericht 2022 und trägt vor, dass sich die Bilanzsumme für das Jahr 2022 auf

34.621.337,32 Euro

beläuft. Der Beteiligungsbericht für das Jahr 2022 ist entsprechend dem Jahresabschluss 2022 der Geothermie Unterhaching Produktions-GmbH & Co. KG erstellt worden.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt den Beteiligungsbericht 2022 und beauftragt die Verwaltung, diesen ortsüblich im Isar-Anzeiger zu jedermanns Einsicht bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

**479. Erdwärme Grünwald GmbH;
Wirtschaftsplan 2023 - 2027;**

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsplan für die Erdwärme Grünwald GmbH wird für die Wirtschaftsjahre 2023 – 2027 fortgeschrieben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, als Gesellschafterin der Erdwärme Grünwald GmbH, den vorgestellten Wirtschaftsplan bestehend aus Erfolgs-, Investitions- und Stellenplan der Erdwärme Grünwald GmbH für die Jahre 2023 – 2027 zu genehmigen.

Der Geschäftsführung der EWG GmbH wird aufgegeben, den Wirtschaftsplan in geeigneter Fassung der Finanzverwaltung der Gemeinde Grünwald bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

**480. Geothermie Unterhaching Produktions-GmbH & Co. KG;
Wirtschaftsplan 2023 - 2027;**

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsplan für die Geothermie Unterhaching Produktions-GmbH & Co. KG wird für die Wirtschaftsjahre 2023 – 2027 fortgeschrieben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den vorgestellten Wirtschaftsplan bestehend aus Erfolgs-, Investitions- und Stellenplan der Geothermie Unterhaching Produktions-GmbH & Co. KG für die Jahre 2023 – 2027 zu genehmigen.

Der Geschäftsführer der Erdwärme Grünwald GmbH, Herr Lederle, wird ermächtigt, den Wirtschaftsplan in der Gesellschafterversammlung der Geothermie Unterhaching Produktions-GmbH & Co. KG zu beschließen.

Der Geschäftsführung der Erdwärme Grünwald GmbH wird aufgegeben, den Wirtschaftsplan der Geothermie Unterhaching Produktions-GmbH & Co. KG in geeigneter Fassung der Finanzverwaltung der Gemeinde Grünwald bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

**481. Geothermie Unterhaching Produktionsbeteiligungs-GmbH;
Wirtschaftsplan 2023 - 2027;**

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsplan für die Geothermie Unterhaching Produktionsbeteiligungs-GmbH wird für die Wirtschaftsjahre 2023 – 2027 fortgeschrieben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den vorgestellten Wirtschaftsplan bestehend aus dem Erfolgsplan, der Geothermie Unterhaching Produktionsbeteiligungs-GmbH für die Jahre 2023 – 2027 zu genehmigen.

Der Geschäftsführer der Erdwärme Grünwald GmbH, Herr Lederle, wird ermächtigt, den Wirtschaftsplan in der Gesellschafterversammlung der Geothermie Unterhaching Produktionsbeteiligungs-GmbH zu beschließen.

Der Geschäftsführung der Erdwärme Grünwald GmbH wird aufgegeben, den Wirtschaftsplan der Geothermie Unterhaching Produktionsbeteiligungs-GmbH in geeigneter Fassung der Finanzverwaltung der Gemeinde Grünwald bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

**482. Erdwärme Grünwald II GmbH & Co KG;
Wirtschaftsplan 2023 - 2027;**

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsplan für die Erdwärme Grünwald Laufzorn II GmbH & Co. KG wird für die Wirtschaftsjahre 2023 – 2027 fortgeschrieben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, als Gesellschafterin der Erdwärme Grünwald GmbH, den vorgestellten Wirtschaftsplan bestehend aus Erfolgs-, Investitions- und Stellenplan der Erdwärme Grünwald Laufzorn II GmbH & Co. KG für die Jahre 2023 – 2027 zu genehmigen.

Der Geschäftsführer der Erdwärme Grünwald GmbH, Herr Lederle, wird ermächtigt, den Wirtschaftsplan in der Gesellschafterversammlung der Erdwärme Grünwald Laufzorn II GmbH & Co. KG zu beschließen.

Der Geschäftsführung der Erdwärme Grünwald GmbH wird aufgegeben, den Wirtschaftsplan der Erdwärme Grünwald Laufzorn II GmbH & Co. KG in geeigneter Fassung der Finanzverwaltung der Gemeinde Grünwald bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

GR-Mitglied Kraus war bei der Abstimmung nicht anwesend

**483. Erdwärme Grünwald II Verwaltungs-GmbH;
Wirtschaftsplan 2023 - 2027;**

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsplan für die Erdwärme Grünwald Laufzorn II Verwaltungs-GmbH wird für die Wirtschaftsjahre 2023 – 2027 fortgeschrieben.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, den vorgestellten Wirtschaftsplan bestehend aus dem Erfolgsplan, der Erdwärme Grünwald Laufzorn II Verwaltungs-GmbH für die Jahre 2023 – 2027 zu genehmigen.

Der Geschäftsführer der Erdwärme Grünwald GmbH, Herr Lederle, wird ermächtigt, den Wirtschaftsplan in der Gesellschafterversammlung der Erdwärme Grünwald Laufzorn II Verwaltungs-GmbH zu beschließen.

Der Geschäftsführung der Erdwärme Grünwald GmbH wird aufgegeben, den Wirtschaftsplan der Erdwärme Grünwald Laufzorn II Verwaltungs-GmbH in geeigneter Fassung der Finanzverwaltung der Gemeinde Grünwald bekannt zu geben.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

GR-Mitglied Kraus war bei der Abstimmung nicht anwesend

484. Wasserwerk Grünwald; Anpassung der Verzinsung des inneren Kassenkredites für das Jahr 2023;

Sachverhalt:

Die Verbindlichkeiten des Wasserwerks gegenüber der Gemeinde (innerer Kassenkredit) werden seit dem Jahr 2015 mit 1,00 % p.a. verzinst (zuvor 2,00 % p.a.). Die Verwaltung prüft jährlich im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses, ob der angewandte Zinssatz noch marktgerecht ist.

Die Gemeinde Grünwald orientiert sich bei der Verzinsung am aktuellen Basiszinssatz mit einem geringfügigen Aufschlag, da keine konkret vergleichbaren und verwendbaren Zahlen zu einem marktüblichen Zinssatz im Bereich der Verzinsung von Verbindlichkeiten zwischen einem BgA und einer Gemeinde vorhanden sind.

Der Basiszinssatz nach §247 BGB lag bis zum 01.07.2022 noch bei -0,88 %. Daher erschien die Verzinsung der Verbindlichkeiten des Wasserwerks gegenüber der Gemeinde von 1 % p. a. als risikoloser innerer Kassenkredit bis Ende des Jahres als marktüblich. Aufgrund des allgemeinen Anstiegs des Zinsniveaus ist anzunehmen, dass sich der Basiszinssatz weiterhin erhöhen wird. Der Basiszinssatz ist bereits zum 01.01.2023 auf 1,62 % gestiegen, am 01.07.2023 erfolgte die nächste Erhöhung auf nun 3,12 %

Ein Zinssatz zwischen 3,00 % und 5,00 % scheint für die Verwaltung für die kommenden Jahre als realistische Prognose.

Aufgrund der oben aufgeführten Entwicklung des Basiszinssatzes sieht die Verwaltung anpassungsbedarf beim Zinssatz für die Verzinsung der Verbindlichkeiten zwischen dem Wasserwerk Grünwald und der Gemeinde Grünwald für die Jahre ab 2023.

Das Wasserwerk hat gegenüber der Gemeinde zum 31.12.2022 Verbindlichkeiten in Höhe von 2.259.262,12 €. Bei einer Erhöhung des Zinssatzes von 1,00 % p.a. auf 4,00% p.a. würden sich die hochgerechneten Zinsen für das Jahr 2023 von ca. 22.600 € auf ca. 90.400 € erhöhen.

Der Ausschuss für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung empfahl dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 12.10.2023 einstimmig, die Verbindlichkeiten zwischen dem Wasserwerk Grünwald und der Gemeinde Grünwald ab dem 01.01.2023 mit 4,00 % p.a. zu verzinsen (vorher 1,00% p.a.).

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Verbindlichkeiten zwischen dem Wasserwerk Grünwald und der Gemeinde Grünwald ab dem 01.01.2023 mit 4,00 % p.a. zu verzinsen (vorher 1,00% p.a.).

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

485. Bezuschussung des offenen Ganztages am Gymnasium Grünwald;

Sachverhalt:

Die staatliche Bezuschussung des Modellprojektes *-Teilgebundene Ganztagschule-* am Gymnasium Grünwald wurde ab dem Schuljahr 2019/2020 in eine Bezuschussung *-offene Ganztagschule-* geändert.

In der Projektphase erfolgte eine pauschale Ausschüttung der Zuschüsse pro Klasse. Nunmehr wird der Ganztags am Gymnasium Grünwald im Rahmen einer offenen Ganztagschule finanziell gefördert. Das Ende der Projektphase hat nunmehr wesentlich weniger Regierungszuschüsse zur Folge.

In den vergangenen Jahren (seit dem Schuljahr 2020/2021) konnte der Kreisjugendring München Land eine aus ausgezahlten Zuschüssen gebildete Rücklage abschmelzen, woraus bis in das Schuljahr 2022/2023 hinein die Personalkosten des Ganztags finanziert werden konnten.

Da ab dem Schuljahr 2023/2024 diese Rücklagen nun aufgebraucht sind beantragt der Kreisjugendring München Land nunmehr einen jährlichen Zuschuss betreffend der Personalkosten für den offenen Ganztags am Gymnasium Grünwald bei der Gemeinde Grünwald.

Abzüglich der Zuschüsse durch die Regierung wird ein jährlicher Zuschuss in Höhe von ca. 200.000,- € am Gymnasium Grünwald benötigt.

Im Jahr 2023/2024 wird mit einem Zuschuss durch die Regierung in Höhe von ca. 103.000,- € gerechnet. Dem gegenüber stehen Personalkosten in Höhe von ca. 313.235,- €.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt zur Finanzierung des Offenen Ganztags am Gymnasium Grünwald einen jährlichen Zuschuss an den Kreisjugendring München Land in Höhe von bis zu 230.000,- € zu leisten.
2. Die Übernahme der Kosten erfolgt entsprechend der tatsächlich entstehenden und abgerechneten Kosten sowie nach Abzug der Förderung durch die Regierung von Oberbayern.
3. Bei der Haushaltstelle 23010.7001 sind hierfür ab dem Haushaltsjahr 2024 entsprechend Mittel in Höhe von 230.000,- € einzuplanen.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

486. August-Everding-Saal; LED-Umrüstung der Bühnenbeleuchtung; Vergabe;

Sachverhalt:

Im August-Everding-Saal soll unter dem Aspekt der Stromeinsparung die Bühnenbeleuchtung auf LED umgerüstet werden. Ein Teil wurde bereits im Mai diesen Jahres ausgetauscht und die restlichen Scheinwerfer für den Schnürboden und die Beleuchtungsschienen sollen heuer noch bestellt werden.

Durch den Austausch der mittlerweile 20 Jahre alten Scheinwerfer durch neue Modelle mit LED-Technik reduziert sich der Verbrauch von 38.000 Watt auf max. 11.000 Watt.

Es wurde bei drei Firmen ein Angebot angefordert.

Die Prüfung der Angebote ergab als wirtschaftlichsten Bieter die Firma PRO LIGHTING aus 85609 Aschheim mit einer Bruttoangebotssumme von 78.687,80 €.

Auf der Haushaltsstelle 33300.5000 sind Haushaltsmittel vorhanden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Vortrag der Verwaltung und **beschließt**, die erforderlichen Scheinwerfer für die LED-Umrüstung der Bühnenbeleuchtung im August-Everding-Saal beim wirtschaftlichsten Bieter, die Firma PRO LIGHTING aus 85609 Aschheim mit einer Bruttoangebotssumme von 78.687,80 € zu bestellen.

Auf der Haushaltsstelle 33300.5000 sind Haushaltsmittel vorhanden.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0

487. 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.

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

Sachverhalt:

Dringlichkeitsentscheidungen wurden nicht getroffen.

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

Sachverhalt:

Gemeinderatssitzung vom 26. September 2023;
(Bekanntgabe in Gemeinderatssitzung vom 21. November 2023)

- 239. Grundstücksangelegenheiten;
Kauf Marktplatz 12, Fl.Nr. 46;
Nachgenehmigung der Kaufvertragsurkunde;**
-

Der Gemeinderat genehmigt die Kaufvertragsurkunde URNr. 1266/2023 vom 17.08.2023 des Notars Baumeister voll inhaltlich und vorbehaltlos.

490. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;

Anfrage Gemeinderatsmitglied Kruse

Sachverhalt:

GR-Mitglied Kruse fragt an, ob beim Weihnachtsgruß im Münchner Merkur und in der Süddeutschen Zeitung zusätzlich zum 1. Bürgermeister auch der Gemeinderat genannt werden könnte.

1. Bürgermeister Neusiedl teilt mit, dass die Inserate für dieses Jahr bereits bei den Zeitungen aufgegeben wurden.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Schreyer

Sachverhalt:

GR-Mitglied Schreyer fragt an, ob die Gemeinde Grünwald Bäume, die von Privatpersonen nicht mehr benötigt werden, verpflanzen könnte.

Die Gemeinde Grünwald hatte bereits Bäume entnommen und neu verpflanzt. Diese Maßnahme stellt sich als extrem teuer und aufwendig dar.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Zeppenfeld

Sachverhalt:

GR-Mitglied Zeppenfeld fragt an, ob das Umweltamt prüfen kann, dass die Baumbewässerungssäcke im Winter von den Bäumen entfernt werden.

1. Bürgermeister Neusiedl sichert eine Prüfung durch das Umweltamt zu.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Ritz

Sachverhalt:

GR Ritz fragt an, warum das Display der Photovoltaikanlage in der Martin-Kneidl-Grundschule immer noch nicht geht.

Stellv. Bauamtsleiter Kleßinger erklärt, dass die Anzeigetafel nicht in Betrieb ist, da mittlerweile die Übermittlung der Daten über eine Monatspauschale kostenpflichtig wurde und deshalb eine neue Möglichkeit gesucht wird, die Messdaten zu übermitteln.

Her Kleßinger versucht, bis zu einer der nächsten Sitzungen eine Lösung vorzustellen.

Anfrage Gemeinderatsmitglied Zahn

Sachverhalt:

GR-Mitglied Zahn fragt an, warum es derzeit im örtlichen REWE-Markt keine gemeindlichen Papiersäcke für die Abfuhr von Gartenabfällen zu kaufen gibt.

Steueramtsleiter Salvermoser erläutert hierzu, dass es derzeit Probleme mit der Rechnungstellung an die Zentrale Rechnungsstelle der REWE-Märkte gibt. Von dort werden die Rechnungen der Gemeinde Grünwald kommentarlos zurückgeschickt, so dass uns noch nicht bekannt ist, welche Unstimmigkeiten es hier gibt. Der örtliche Marktleiter und die Steuerabteilung bemühen sich aber gemeinsam darum, diese so schnell wie möglich zu lösen, so dass wieder Gartenabfallsäcke an den REWE-Markt geliefert werden können.

Ende der Sitzung: 20:48 Uhr

Der Vorsitzende:

Jan Neusiedl
1. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Tobias Dietz
für TOP 473-474, 487-490

R. Pleithner
für TOP 485

Fabian Leininger
für TOP 477-478, 484

Stefan Rothörl
für TOP 475-476, 479-483, 486