

# NIEDERSCHRIFT

über die **öffentliche** Sitzung des **Gemeinderates Grünwald** am **Dienstag, den 22. Oktober 2024**  
um **19:00 Uhr** im großen Sitzungssaal des Rathauses Grünwald

---

## ANWESEND:

1. Bürgermeister	Neusiedl Jan
3. Bürgermeisterin	Kneidl Uschi
Gemeinderatsmitglied	Dr. Albers Cordula
Gemeinderatsmitglied	Brauner Tobias
Gemeinderatsmitglied	Fried Claudia
Gemeinderatsmitglied	Mastrodonato Tobias
Gemeinderatsmitglied	Portenlänger Barbara
Gemeinderatsmitglied	Reinhart-Maier Ingrid
Gemeinderatsmitglied	Ritz Michael
Gemeinderatsmitglied	Schmidt Oliver
Gemeinderatsmitglied	Schreyer Bettina
Gemeinderatsmitglied	Dr. Schröder Matthias
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Gerhard
Gemeinderatsmitglied	Sedlmair Sophie
Gemeinderatsmitglied	Splettstößer Reinhard
Gemeinderatsmitglied	Steininger Alexander
Gemeinderatsmitglied	Vorwerk Daniel
Gemeinderatsmitglied	Wünsche Annabella
Gemeinderatsmitglied	Zahn Angela
Gemeinderatsmitglied	Zettel Robert

## NICHT ANWESEND:

2. Bürgermeister	Weidenbach Stephan
Gemeinderatsmitglied	Kruse Susanne
Gemeinderatsmitglied	Ladewig Holger
Gemeinderatsmitglied	Loos Sindy Katharina
Gemeinderatsmitglied	Zeppenfeld Joachim

## VERWALTUNG:

VFW	Beierbeck Stefanie
Hauptamtsleiter	Dietz Tobias
VFW	Jung Antje
Verwaltungsoberratsrätin	Kautz Jana
Dipl.Ing. (FH)	Kleißinger Peter
VFW	Salvermoser Christian

## GÄSTE:

Rechtsanwalt	Dr. Loscher Tobias	(zu TOP 586-589)
--------------	--------------------	------------------

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

## 579. Entscheidung über die vorgelegte Tagesordnung;

---

### **Beschluss:**

Die Tagesordnung wird angenommen.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

## 580. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.09.2024;

---

### **Beschluss:**

Die Niederschrift vom 24.09.2024 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

## 581. Benennung der Mitglieder und deren Stellvertreter für die ständigen Ausschüsse des Gemeinderates und des Verwaltungsrates der Grünwalder Freizeitpark GmbH;

---

### **Sachverhalt:**

GR-Mitglied Bettina Schreyer hat mit Schreiben vom 24.09.2024 mitgeteilt, dass sie aus der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen ausgetreten ist.

Somit wurde eine Berechnung der Ausschusssitze durchgeführt.

Da sich rechnerisch keine Änderung ergeben hat, wurde einzig die Fraktionsvorsitzende der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gebeten, die Mitglieder und deren Stellvertreter für die ständigen Ausschüsse des Gemeinderates und des Verwaltungsrates der Grünwalder Freizeitpark GmbH zu benennen.

Die Sitzverteilung erfolgt entsprechend der in der konstituierenden Sitzung vom 06. Mai 2014 beschlossenen Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts. Ohne gesonderte Beschlussfassung nimmt der Gemeinderat den Vorschlag zustimmend zur Kenntnis.

Durch den Austritt von GR Schreyer aus der Fraktion Bündnis90/Die Grünen wurden die Ausschussbesetzungen entsprechend aktualisiert und sind nachstehend aufgeführt:

<b>Ausschuss</b>	<b>Mitglied</b>	<b>Vertretung</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	1. Ladewig 2. Reinhart-Maier	1. Kruse
<b>Finanzausschuss</b>	1. Ladewig 2. Kruse	1. Reinhart-Maier
<b>Bauausschuss</b>	1. Kruse 2. Ladewig	1. Reinhart-Maier
<b>Kulturausschuss</b>	1. Kruse 2. Reinhart-Maier	1. Ladewig
<b>Ausschuss für Planung und Entwicklung</b>	1. Reinhart-Maier 2. Ladewig	1. Kruse
<b>Ausschuss für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung</b>	1. Kruse 2. Ladewig	1. Reinhart-Maier
<b>Geothermieausschuss</b>	1. Reinhart-Maier 2. Zeppenfeld (SPD)	1. Kruse 2. Ladewig
<b>Rechnungsprüfungsausschuss</b>	1. Reinhart-Maier	1. Ritz (FDP)
<b>Verwaltungsrat Grünwalder Freizeitpark GmbH</b>	1. Kruse 2. Reinhart-Maier	1. Ladewig

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

## **582. Feststellung und Entlastung der Jahresrechnung 2023 nach örtlicher Prüfung (Art. 102 Abs. 3 GO);**

### **Sachverhalt:**

Die Jahresrechnung wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.04.2024 vorgelegt (GR-Beschluss öffentlich #534). In dieser Sitzung wurden die einzelnen Bestandteile der Haushaltsrechnung, die Herkunft der Einnahmen und die Verwendung der Ausgaben erläutert worden.

Das Gesamtergebnis 2023 beträgt in Einnahmen und Ausgaben im

Verwaltungshaushalt	288.801.413,93 €
Vermögenshaushalt	62.952.450,43 €
<b>Gesamthaushalt</b>	<b>351.753.864,36 €</b>

### **I. Örtliche Vorprüfung durch die Sachverständige Frau Brigitte Scherer**

Nach Bekanntgabe der Jahresrechnung erfolgte eine umfangreiche Vorprüfung durch die vom Gemeinderat beauftragte Sachverständige, Brigitte Scherer. Dabei wurde festgestellt, dass das Kassenwesen geordnet, fast alle Skonti in Abzug gebracht wurden und die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan eingehalten wurden. Die Einnahmen und Ausgaben waren begründet und belegt und die Jahresrechnung ist ordnungsgemäß aufgestellt worden. Frau Scherer empfiehlt in

Ihrem Bericht die Jahresrechnung nach der örtlichen Prüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss feststellen zu lassen und die Verwaltung zu entlasten.

## **II. Örtliche Prüfung durch den Rechnungsprüfungsausschuss**

Der örtliche Rechnungsprüfungsausschuss hat sich unter Vorsitz des 2. Bürgermeister Stephan Weidenbach in drei Sitzungen am 18.06., 10.07. und 23.09.2024 von der Richtigkeit der Jahresrechnung überzeugt.

Die Protokolle über die Prüfungsschwerpunkte des Rechnungsprüfungsausschusses können in der blauen Niederschriftsmappe eingesehen werden. Der Ausschuss hat überprüft, dass alle Anregungen und Erinnerungen von Frau Scherer von der Verwaltung erledigt wurden. Der Rechnungsprüfungsausschuss hat im Rahmen der Betätigungsprüfung auch die gemeindlichen Gesellschaften geprüft.

Das durch die Kämmerei vorgestellte Ergebnis der Gemeinde Grünwald hat sich durch die örtliche Vorprüfung durch Frau Scherer und durch die Rechnungsprüfung des Rechnungsprüfungsausschusses nicht mehr verändert.

Der Rechnungsprüfungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Jahresrechnung 2023 gem. Art. 102 Abs. 3 GO mit gesamt 351.753.864,36 € festzustellen und die Verwaltung zu entlasten.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt

Die Jahresrechnung 2023 gem. Art. 102 Abs. 3 GO wie folgt festzustellen:

Verwaltungshaushalt	288.801.413,93 €
Vermögenshaushalt	62.952.450,43 €
Gesamthaushalt	<b>351.753.864,36 €</b>

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt

Frau Scherer mit der Vorprüfung der Jahresrechnung 2024 zu beauftragen.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt

Die Entlastung der Verwaltung gem. Art. 102 Abs. 3 Satz 1 GO.

**Abstimmungsergebnis: 19 : 0**

1. Bürgermeister Neusiedl nimmt als Leiter der Verwaltung nicht an der Abstimmung teil.

### **583. Grünwalder Freizeitpark GmbH; Feststellung des Jahresabschlusses 2023;**

---

#### **Sachverhalt:**

In der Verwaltungsratssitzung der Grünwalder Freizeitpark GmbH am 8.10.2024 wurde die Bilanz für das Jahr 2023 vorgestellt.

Der Jahresüberschuss beträgt wie in den Vorjahren € 0,-, da der eigentliche "Überschuss" als Rückstellung (Verpflichtung gegenüber der Gemeinde) gebucht wurde.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 23.09.2024 dem Verwaltungsrat, dem Gemeinderat und der Gesellschafterversammlung einstimmig empfohlen, den der Tagesordnung beigefügten Jahresabschluss 2023 der Grünwalder Freizeitpark GmbH in der vorgestellten Fassung festzustellen und anzunehmen und die Geschäftsleitung sowie den Verwaltungsrat für das Jahr 2023 zu entlasten.

Der Verwaltungsrat beschloss in seiner Sitzung vom 08. Oktober 2024, der einstimmigen Empfehlung des Rechnungsprüfungsausschusses vom 23. September 2024 zu folgen und dem Gemeinderat zu empfehlen, folgenden Beschluss zu fassen:

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Gesellschafterversammlung der Grünwalder Freizeitpark GmbH zu ermächtigen, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und die Geschäftsleitung sowie den Verwaltungsrat der Grünwalder Freizeitpark GmbH zu entlasten.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

### **584. Grünwalder Freizeitpark GmbH; Beteiligungsbericht 2023;**

---

#### **Sachverhalt:**

Gem. Art. 94 Abs. 1 und 3 GO ist die Gemeinde verpflichtet, ab einer Beteiligung von 20 Prozent an einem Unternehmen für dieses Unternehmen ein Beteiligungsbericht zu erstellen. 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 gem. Art. 94 Abs. 3 Satz 4 GO dem Gemeinderat vorzulegen. Zudem muss die Gemeinde ortsüblich (also durch amtliche Bekanntgabe im Isar-Anzeiger) darauf hinweisen, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann. Die Verwaltung wird diesen Hinweis nach der Vorlage des Berichtes an den Gemeinderat veranlassen.

Es wird auf den mit der Einladung verschickten Beteiligungsbericht 2023 verwiesen.

**Die Bilanzsumme betrug zum 31.12.2022 1.603.726,82 €**

Der Beteiligungsbericht für das Jahr 2023 wurde entsprechend dem geprüften Jahresabschluss für das Jahr 2023 erstellt und liegt der Sitzungsvorlage bei.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beteiligungsbericht 2023 der Grünwalder Freizeitpark GmbH zu und beauftragt die Verwaltung, diesen ortsüblich im Isar-Anzeiger zu jedermanns Einsicht bekannt zu geben.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

**585. Elektrizitätsnetzgesellschaft Grünwald mbH & Co. KG und Elektrizitätsnetzgesellschaft Grünwald Verwaltung mbH; Beteiligungsbericht 2023;**

---

**Sachverhalt:**

Gem. Art. 94 Abs. 1 und 3 GO ist die Gemeinde verpflichtet ab einer Beteiligung von 20 Prozent an einem Unternehmen für dieses Unternehmen ein Beteiligungsbericht zu erstellen. 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 gem. Art. 94 Abs. 3 Satz 4 GO dem Gemeinderat vorzulegen. Zudem muss die Gemeinde ortsüblich (also durch amtliche Bekanntgabe im Isar-Anzeiger) darauf hinweisen, dass jeder Einsicht in den Bericht nehmen kann. Die Verwaltung wird diesen Hinweis nach der Vorlage des Berichtes an den Gemeinderat veranlassen.

Es wird auf den mit der Einladung verschickten Beteiligungsbericht 2023 verwiesen.

Die Bilanzsummen betrugen zum 31.12.2023:

Elektrizitätsnetzgesellschaft Grünwald mbH & Co. KG	6.786.450,10 €
Elektrizitätsnetzgesellschaft Grünwald Verwaltung mbH	41.720,74 €

Der Beteiligungsbericht für das Jahr 2023 wurde entsprechenden den von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Becker Büttner Held (BBH) geprüften Jahresabschlüssen für das Jahr 2023 erstellt und liegt der Sitzungsvorlage bei.

Der Finanzausschuss hat sich in seiner Sitzung am 17.10.2024 mit dem Beteiligungsbericht befasst und empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig dem Beteiligungsbericht 2023 der Elektrizitätsnetzgesellschaft Grünwald mbH & Co. KG und der Elektrizitätsnetzgesellschaft Grünwald Verwaltung mbH zuzustimmen und die Verwaltung damit zu beauftragen, diesen ortsüblich im Isar-Anzeiger zu jedermanns Einsicht bekannt zu geben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beteiligungsbericht 2023 der Elektrizitätsnetzgesellschaft Grünwald mbH & Co. KG und der Elektrizitätsnetzgesellschaft Grünwald Verwaltung mbH zu und beauftragt die Verwaltung diesen ortsüblich im Isar-Anzeiger zu jedermanns Einsicht bekannt zu geben.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

**586. Satzung für die Festsetzung der Hebesätze der Grundsteuer ab 2025;**

---

**Sachverhalt:**

Zum 01.01.2025 tritt die neue Grundsteuer, die aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10.04.2018 notwendig war, in Kraft.

Damit die Verwaltung im Januar 2025 die Grundsteuerbescheide termingerecht versenden kann, muss als notwendige Rechtsgrundlage durch den Gemeinderat eine Hebesatzsatzung erlassen werden. Die normalerweise in der Gemeinde Grünwald übliche Festlegung der Realsteuerhebesätze mit der Haushaltssatzung ist leider nicht möglich, da die Haushaltssatzung 2025 voraussichtlich erst im März 2025 beschlossen wird.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 17.10.2024 über die zukünftig in der Gemeinde Grünwald geltenden Hebesätze diskutiert und dabei für die Grundsteuer A einen Hebesatz von 300 v. H. (unverändert), und für die Grundsteuer B einen Hebesatz von 310 v. H. beschlossen. Der Hebesatz von 310 v. H. für die Grundsteuer B ist dabei für die Gemeinde Grünwald nicht aufkommensneutral. Es werden voraussichtlich Mindereinnahmen im Vergleich zum Jahr 2024 in Höhe von ca. 200.000,00 € entstehen.

Die Verwaltung legt daher heute die entsprechende Hebesatzsatzung Grundsteuer mit den in der Sitzung des Finanzausschusses am 17.10.2024 beschlossenen Hebesätzen für die Grundsteuer A und B zur Entscheidung vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die vorgelegte Hebesatzsatzung für die Hebesätze der Grundsteuer A mit 300 v. H. und für die Grundsteuer B mit 310 v. H. ab dem Veranlagungsjahr 2025.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

### **587. 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung (OGS);**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat den Sachverhalt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 16.10.2024 vorberaten.

In seinen Sitzungen am 08.11.2021, 08.06.2022 und zuletzt am 07.03.2023 hat der Ausschuss für Planung und Entwicklung die Änderung bzw. Ergänzung der einzelnen Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung vorberaten und Beschlussempfehlungen an den Gemeinderat abgegeben.

Es wird dazu auf die beiliegende Satzung und der Begründung mit den farbigen Markierungen (Änderungen) hingewiesen. Es ging dabei insbesondere klarstellend um Formulierungen zu Giebel und Widerkehr, um die Kniestockerhöhung von 75cm auf 90cm, um die Ausgestaltung von Lichtgräben und die Ausformulierung in der Begründung, unter welchen Voraussetzungen eine Aufzugsüberfahrt – als Dachaufbau im Sinne von § 5 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung – zugelassen werden kann.

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat in seiner Sitzung am 16.10.2024 dazu nach Beratung nachfolgende einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat abgegeben:

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt die 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung ortsüblich und öffentlich bekannt zu machen. Die 3. Änderung der Ortsgestaltungssatzung soll am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft treten.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

### **588. Bebauungsplan Nr. B 35 - 4. Änderung; Neuregelung von Anzahl der Geschosse;**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat sich in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 16.10.2024 mit dem Bebauungsplan Nr. B 35 eingehend befasst.

Der Bebauungsplan B 35 ist seit 31.01.1997 in Kraft und regelt als einfacher Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB in seinem Geltungsbereich u.a. das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen GRZ und der zulässigen GFZ.



Die zulässige Zahl der Vollgeschosse oder die zulässige Höhe baulicher Anlagen setzt der Bebauungsplan B 35 nicht fest. Soweit der Bebauungsplan diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht regelt, richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich (i.d.R.) nach § 34 BauGB, nach dem sich Vorhaben (auch) nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen – sog. Einfügungsgebot. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung in § 3 bilden die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen ab.

Auch vor dem Hintergrund der Regelung in § 16 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO und der aktuellen Rechtsprechung dazu, nach der die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sachgerecht, auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und/oder die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan je Baugeviert (also differenziert) festzusetzen.

Diese Festsetzungen sind im Zusammenwirken mit Städteplanern und Fachanwälen in den B 35 aufzunehmen und zu begründen.

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat am 16.10.2024 dazu nach Beratung nachfolgende einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat abgegeben:

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. B 35 zu ändern und das Maß der baulichen Nutzung auch durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen.

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bauleitverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. B 35.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Architekturbüro Goergens & Miklautz und der Kanzlei Seufert Rechtsanwälte das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. B 35 durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

#### **589. Bebauungsplan Nr. B 56 – Hugo-Junkers-Str. 1 – 19 – Aufhebungsverfahren; Veränderungssperrensatzung für die Grundstücke Hugo-Junkers-Str. 1 – 19 - Aufhebungsverfahren;**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat den Sachverhalt am 16.10.2024 eingehend vorberaten.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2023 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. B 56 beschlossen. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde zeitgleich der Beschluss zum Erlass einer Veränderungssperrensatzung gefasst. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans und für den Erlass der Veränderungssperre waren der geplante

Abriss des Bestandsgebäudes und die geplante Neuerrichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 670, Hugo-Junkers-Str. 1.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes gemäß Bekanntmachung:

*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. Zur Sicherung der aus der Sicht der Gemeinde gebotenen Baugestaltung sollen diese Grundstücke deshalb gem. § 30 Absatz 1 BauGB mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant werden, der sich im Wesentlichen auf die Festsetzungen der bisher nicht geregelten, städtebaulich prägenden Merkmale der Gebäude beschränkt.*

Die Gemeinde hat das Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege betrieben.

Wie in der öffentlichen GR-Sitzung vom 25.07.2023 durch den 1. Bürgermeister Neusiedl mitgeteilt, hat der sog. Landesdenkmalrat die Häuser 1 – 19 (ungerade) der Hugo-Junkers-Straße zuletzt als Ensemble in die Bayerische Denkmalliste eingetragen. Die Gebäude Hugo-Junkers-Str. 3 bis 19 (ungerade) sind außerdem als Baudenkmäler in die Bayerische Denkmalliste eingetragen worden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren hat die Gemeinde festgestellt, dass die Gebäude seit ihrer Errichtung baulich verändert wurden. Die Grundstücke wurden exakt vermessen, fotografisch erfasst und katalogisiert.

Bei der Vermessung und der Fotodokumentation wurde ersichtlich, dass in der Vergangenheit etliche Anbauten und Nebenanlagen aller Art verwirklicht wurden und die Gebäude im Wesentlichen kein einheitliches (schutzwürdiges) Erscheinungsbild mehr aufweisen.

Vor diesem Hintergrund ist die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit rechtlichen Risiken verbunden. Denn ein Bebauungsplan ist aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Es muss städtebauliche Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans geben.

Nach der genauen Bestandserfassung der Gebäude und weiteren baulichen Anlagen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat sich gezeigt, dass eine einheitliche (schützenswerte) Bebauung im Wesentlichen nicht mehr vorhanden ist. Es kommt hinzu, dass auch ohne die Aufstellung des (neuen) Bebauungsplans Nr. B 56 Regeln für Bauvorhaben auf den Grundstücken gelten. Für das Maß der baulichen Nutzung gilt der einfache Bebauungsplan Nr. B 25 und § 34 BauGB, wonach sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Weiter gelten neben den bauplanungsrechtlichen Vorschriften die örtlichen Baubestimmungen, wie die Ortsgestaltungssatzung, die Abstandsflächensatzung, die Garagen- und Stellplatzsatzung und die Baumschutzverordnung.

Die Gebäude im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sind auch denkmalschutzrechtlich geschützt. Denn die Gebäude sind als Ensemble in die Bayerische Denkmalliste eingetragen; die Gebäude Hugo-Junkers-Str. 3 bis 19 (ungerade) sind außerdem als Baudenkmäler in die Bayerische Denkmalliste eingetragen.

Schlussendlich sei noch erwähnt, dass die Gemeinde bereits 1994 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (B 37) mit sehr ähnlichen Inhalten gefasst hatte. Der B 37 ist aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts aus 1998 nie in Kraft getreten und der Aufstellungsbeschluss wurde 1999 wieder aufgehoben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus Sicht der Verwaltung nach dem Ergebnis der bisherigen Ermittlungen im Bebauungsplanverfahren städtebauliche Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorliegen.

Die Verwaltung hat in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Entwicklung am 16.10.2024 vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 56 einzustellen und den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre aufzuheben.

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung hat am 16.10.2024 nach eingehender Beratung nachfolgende einstimmige Beschlussempfehlung an den Gemeinderat abgegeben:

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Vortrag der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B 56 für die Grundstücke entlang der Südseite der Hugo-Junkers-Straße 1 – 19 (ungerade) einzustellen und den Aufstellungsbeschluss und die dazu erlassene Veränderungssperre aufzuheben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 56 und der Veränderungssperre ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Es wird weiter festgestellt:

Für das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans gilt das aktuelle Bauplanungsrecht der Gemeinde, insbes. der einfache Bebauungsplan Nr. B 25 und § 34 BauGB, wonach sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Neben den bauplanungsrechtlichen Vorschriften gelten außerdem die örtlichen Baubestimmungen wie die Ortsgestaltungssatzung, die Abstandsflächensatzung, die Garagen- und Stellplatzsatzung und die Baumschutzverordnung, und denkmalschutzrechtliche Bestimmungen.

**Abstimmungsergebnis: 20 : 0**

**590. 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.

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

---

**Sachverhalt:**

Dringlichkeitsentscheidungen wurden nicht getroffen.

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

---

**Sachverhalt:**

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

**593. Anfragen an die Verwaltung und deren Beantwortung;**

---

**Beantwortung Anfrage GR-Mitglied Ritz aus der GR-Sitzung vom 24.09.2024;**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Ritz hat in der GR-Sitzung am 24.09.2024 bekanntgegeben, dass die Anzeigetafel im Eingangsbereich der Martin-Kneidl-Grundschule nicht funktioniert.***

Stellv. Bauamtsleiter Kleßinger berichtet, dass der Datenempfang über W-Lan Router erfolgt. Die Konfiguration wurde aktualisiert, so dass das Display nun wieder korrekte Werte anzeigt.

**Anfrage Gemeinderatsmitglied Reinhart-Maier;**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Reinhart-Maier fragt an, wie der aktuelle Sachstand bei dem Carsharing in Grünwald ist. Das E-Fahrzeug ist komplett entfernt worden und den Kombi kann man nicht mehr ausleihen.***

1. Bürgermeister Neusiedl teilt mit, dass von Seiten der Firma Stattauto der Vertrag mit der Gemeinde Grünwald gekündigt wurde. Die Verwaltung wird versuchen, einen neuen Betreiber zu finden.

**Anfrage Gemeinderatsmitglied Zahn;**

**Sachverhalt:**

***GR-Mitglied Zahn fragt an, ob es in Grünwald einen integrativen Kindergarten gibt.***

1. Bürgermeister Neusiedl teilt mit, dass in allen Kindertageseinrichtungen in Grünwald eine Integration möglich ist. Da die Personalsituation in den Kindergärten in Grünwald so gut ist, können Kinder, die einen integrativen Platz benötigen und den doppelten oder dreifachen Personalbedarf brauchen, in allen Kindertageseinrichtungen betreut werden.

---

**Ende der Sitzung: 19:39 Uhr**

---

Der Vorsitzende:

Jan Neusiedl  
1. Bürgermeister

Niederschriftsführer:

Tobias Dietz  
für TOP 579-581, 590-593 (teilw.)

Christian Salvermoser  
für TOP 582-586

Peter Klessinger  
für TOP 587-589, 593 (teilw.)