

# Niederschrift

über die 29. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 21.02.2017

Sitzungsort:  
Grafring b.München  
Marktplatz 28  
Sitzungssaal, Rathaus  
Beginn: 17:00 Uhr

- öffentlich -

---

## **Anwesend:**

### Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

### Mitglieder

Böhm, Ernst Dr.	Stadtrat
Carpus, Josef	Stadtrat
Frey, Franz	Stadtrat
Fröhlich, Karl-Heinz Dr.	Stadtrat
Goldschmitt-Behmer, Christiane	Stadträtin
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat
Huber, Wolfgang	Stadtrat
Rothmoser, Peter	Stadtrat

### Stellvertreter

Klinger, Josef	Stadtrat	Vertretung für Herrn Christian Einhellig bis TOP 8
Rothmoser, Josef Dr.	Zweiter Bürgermeister	zeitweise Vertretung für Frau Linhart Susanne
Saißreiner, Franz	Stadtrat	Vertretung für Herrn Josef Pollinger
Schlechte, Georg	Stadtrat	zeitweise Vertretung für Frau Susanne Linhart

### Schriftführer/in

Salmann, Angelika

### Verwaltung

Bauer, Christian	zeitweise
Magdon, Yvonne	zeitweise
Niedermaier, Josef	
Schelske, Thomas	zeitweise

## **Entschuldigt:**

### Mitglieder

Einhellig, Christian	Stadtrat
Linhart, Susanne	Stadträtin
Pollinger, Josef	Stadtrat

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 29. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Zu Tagesordnungspunkt 7 war Herr Architekt Narr vom Ingenieurbüro Narr-Rist-Türk anwesend.

### **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift der 24. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 27.09.2016 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Anträge für die Grundstücke Fl.Nrn. 1207/0 und 1209/0 der Gemarkung Straußdorf (Loch 1)
  - a) Tekturplan zum Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden landwirtschaftlichen Scheune als Geräteschuppen mit Brennholzlagerung für den Eigenbedarf
  - b) Bauantrag zum Teilabbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes und Neubau einer Schreinerwerkstätte
4. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 14/2 der Gemarkung Elkofen (Webergasse 1a)
5. Bauantrag zur energetischen Sanierung eines Einfamilienhauses mit Nutzungsänderung und Erweiterung des Anbaus, Abbruch und Neubau des Eingangsvorbau und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/5 der Gemarkung Grafing (Wasserburger Straße 9)
6. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Doppelhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 225/6 der Gemarkung Grafing (Raiffeisenstraße 4 und 4a)
9. Antrag der CSU vom 26.07.2016 für die Erstellung eines Verkehrskonzeptes Grafing
7. Dorferneuerungsmaßnahme Staußdorf;  
Vorstellung und Billigung des Maßnahmenplanes (Dorferneuerungsplan)
8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Dorfstrukturentwicklung für den Ortsteil Straußdorf mittels eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) mit Regelungen zur Wohnungszahl;  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur
  - a) Änderung des Bebauungsplanes "Straußdorf - westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße" vom 09.03.2011
  - b) Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich "Straußdorf - östlich der Grafinger-/Aßlinger Straße"
10. Bau der Ostumfahrung (St 2080 neu);  
Errichtung eines straßenbegleitenden Wirtschaftsweges zwischen der Kapellenstraße und dem "Weg zum Kasperlkreuz";  
Errichtung einer Fußwegunterführung an der "Brücke Kapellenstraße"

11. Stadtwerke Grafing;  
Zwischenbericht für das 2. Halbjahr 2016
12. Informationen
13. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

#### TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 24. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 27.09.2016 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

---

Das Protokoll der 24. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 27.09.2016 wurde am 09.02.2017 in das Gremieninfo eingestellt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 9 Nein: 0**

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 24. öffentlichen Sitzung vom 27.09.2016 genehmigt.**

Anwesend 10

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich ist erschienen.

#### TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

---

Nachdem die Gründe für die Behandlung in nicht öffentlicher Sitzung weggefallen sind, wurden von der Ersten Bürgermeisterin folgende Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt gegeben (Art. 52 Abs. 3 GO).

#### **23. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.07.2016:**

##### TOP 17

Aufstellung eines vorzeitigen Landschaftsplanes für eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes;

Vergabe der Planungsleistungen zur Aufstellung eines vorzeitigen Landschaftsplanes gemäß § 11 BNatSchG, Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG

---

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, die Arbeiten zur Neuerstellung des Landschaftsplanes der Stadt Grafing b.M. an das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Monika Bissinger, 80469 München, zu vergeben.**

**Im Architektenvertrag ist die stufenweise Beauftragung zu vereinbaren. Dabei ist der konkrete Umfang derjenigen Leistungen beschrieben, die für die Erarbeitung des vorerst nur vorläufigen Landschaftsplanes (1. Bearbeitungsstufe) notwendig sind. Für die Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan (2. Bearbeitungsstufe) erfolgt die Beauftragung optional.**

## TOP 18

Grundstücksangelegenheiten;  
Tauschvertrag für die Grundstücke Fl.Nrn. 271 und 272 der Gemarkung Öxing;  
Genehmigung der Urkunde URNr. F1069/2016 vom 07.07.2016 des Notars Hubert Frauhammer in Ebersberg

---

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hatte vom Inhalt der Urkunde des Notars Hubert Frauhammer in Ebersberg vom 07.07.2016, URNr. F1069/2016, genaue Kenntnis und genehmigte unwiderruflich und vorbehaltlos deren ganzen Inhalt.**

## TOP 19

Straßen- und Wegebau;  
Errichtung eines Gehweges an der nördlichen Hauptstraße in Grafing-Bahnhof im Abschnitt zwischen dem Bahnweg und dem Mehrtagesparkplatz (Fl.Nrn. 554 und 226/3 der Gemarkung Nettelkofen – Anwesen „Imhoff“);  
Vergabe von Bauleistungen

---

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, den Auftrag für die Errichtung eines Gehweges an der nördlichen Hauptstraße in Grafing-Bahnhof im Abschnitt zwischen dem Bahnweg und dem Mehrtagesparkplatz (Fl.Nrn. 554 und 226/3 der Gemarkung Nettelkofen – Anwesen „Imhoff“) gemäß dem Angebot vom 18.07.2016 zum Angebotspreis von brutto 96.036,69 EUR an die Firma Rieder GmbH, 83104 Schönau, zu vergeben.**

## TOP 19.1

Stadtwerke (Abwasser);  
Elektrotechnische und maschinelle Ausrüstung der Pumpanlagen der Ortskanalisation in Oberelkofen;  
Vergabe von Bauleistungen

---

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die elektrotechnische und maschinelle Ausstattung der Pumpanlagen in Oberelkofen an die Firma Zach Elektroanlagen GmbH & Co. KG, 83342 Tacherting, gemäß deren Angebot vom 18.07.2016 zum Preis von brutto 65.373,94 EUR zu vergeben.**

## TOP 20

Liegenschaften;  
Beschaffung eines Geräteträgers für die Grund- und Mittelschule

---

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, für die Grund- und Mittelschule den CityRanger 2250, angeboten von der Firma Eder GmbH zu einem Angebotspreis in Höhe von 66.164,00 EUR brutto, als Ersatz für die vorhandene Industriekehrmaschine zu erwerben. Die Haushaltsmittel sind im Einzelplan Schule durch gegenseitige Deckungsfähigkeit vorhanden.**

## TOP 21

Städtischer Bauhof;  
Ersatzbeschaffung eines Kommunalschleppers

---

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, vor Ersatzbeschaffung eines Kommunalschleppers die Verwaltung nochmals zu beauftragen, Ausschau nach einem geeigneten Gebrauchtgerät bzw. einem Neugerät mit Tageszulassung zu halten. Unter dem Vorbehalt, dass hier kein geeignetes Gerät gefunden wird, wurde der Erwerb des Kommunalschleppers der Firma Massey Ferguson 5609 zum Angebotspreis von brutto 93.300,00 EUR beschlossen.**

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Max-Emanuel Graf von Rechberg ist erschienen.

## TOP 3

Anträge für die Grundstücke Fl.Nrn. 1207/0 und 1209/0 der Gemarkung Straußdorf (Loch 1)  
a) Tekturplan zum Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden landwirtschaftlichen Scheune als Geräteschuppen mit Brennholzlagerung für den Eigenbedarf  
b) Bauantrag zum Teilabbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes und Neubau einer Schreinerwerkstätte

---

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen für beide Bauanträge gemeinsam vorgestellt und zum besseren Verständnis die Vorgeschichte des Grundstücks geschildert. Für einen ersten Bauantrag zur Neuerrichtung/Abbruch der Scheune und der Errichtung einer Schallschutzwand hat die Stadt Grafing b.M. das Einvernehmen mit Beschluss vom 15.03.2016 verweigert.

Die jetzt vorgelegten Bauanträge wurden vorab seitens der Stadt Grafing b.M. und dem Bauherrn mit dem Landratsamt Ebersberg, als der zuständigen Baugenehmigungsbehörde, abgestimmt.

### 1. Behördliche Vorabstimmung

Hier war anfänglich vor allem die Grundsatzfrage zu klären, ob es sich bei dem Anwesen historisch überhaupt um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt. Diese Beweisführung oblag dem Antragsteller, da nach Aktenlage keinerlei Indizien dafür vorlagen. Vielmehr haben die sehr geringen Eigenflächen von lediglich 5.800 m<sup>2</sup>, die Angaben aus den amtlichen Viehzählungen (1 Pferd, 6 Rinder, 5 Hühner) sowie die Größe und Ausgestaltung des Gebäudes für die Beurteilung gesprochen, dass die Landwirtschaft und Viehhaltung vorwiegend für die Eigenversorgung betrieben wurde. Hierfür sprach vor allem auch die Genehmigung des vorhandenen Wohnhauses, die entgegen eines früheren Vorbescheides (1972) schon im Jahr 1989 keine landwirtschaftliche Privilegierung mehr anerkannt hatte.

Durch entsprechende Erklärungen und Bilddokumente wurden jedoch vom Antragsteller jetzt Beweismittel vorgelegt, die eine erwerbsmäßige Urproduktion im bauplanungsrechtlichen Sinne (§ 201 BauGB) nicht mehr vollständig ausschließen. Das Landratsamt Ebersberg und die Stadt Grafing b.M. kommen jetzt unter Berücksichtigung dieser Unterlagen zum Ergebnis, dass es sich beim vorhandenen Altbestand um vormals im Außenbereich privilegierte Gebäude gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt.

Ungeachtet dessen war aber der ursprünglich beantragte Neubau der Feldscheune schon allein deshalb nicht genehmigungsfähig, da er sich in seiner äußeren Gestalt und Größe deutlich vom Baubestand unterschieden hat. Auch ist die konkrete Nutzung darzulegen.

Im Weiteren wurde für eine Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit verlangt, dass die Bau- und Nutzungsabsichten des gesamten Gebäudebestandes darzulegen sind. Nur dann ist eine abschließende Beurteilung der Außenbereichsverträglichkeit des Vorhabens möglich. So war also vor allem die Nutzung des vorhandenen Hauptgebäudes (früherer Wirtschaftsteil) zu erklären. Hier muss auch bedacht werden, dass im Falle der Anerkennung der Genehmigungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB auch die Nutzung zu Wohnzwecken (Einbau von bis zu 5 Wohneinheiten) nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Die Rechtsfolgen sind also sehr weitgehend.

## 2. Beurteilung:

### a) Feldscheune

Der geänderte Antrag reduziert jetzt den Neubau der Feldscheune auf die Gestalt und die Größe des vorhandenen Baubestandes mit der Nutzung als Geräteschuppen mit Brennholzlagerung für den Eigenbedarf.

Aufgrund des fortgeschrittenen Zerfalls der vorhandenen Feldscheune liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für eine Begünstigung der Nutzungsänderung nicht mehr vor, die eine erhaltenswerte Bausubstanz verlangt (Buchstabe a). Dass gegen eine Sanierung des Bestandbauwerks in nachvollziehbarer Weise vom Antragsteller/Entwurfsverfasser vorgebracht wird, dies würde einem wirtschaftlichen Neubau gleichkommen, schließt gleichzeitig die Beurteilung als erhaltenswerte Bausubstanz aus.

Nach Ansicht der Stadt Grafing ist die gleichartige Neuerrichtung auch nach **§ 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Außenbereichsvorhaben** zulässig. So werden öffentliche Belange des § 35 Abs. 3 BauGB nicht über dem Maß der bestehenden Belastung hinaus beeinträchtigt, als dies durch das vorhandene Gebäude schon erfolgt. Diese Beurteilung gilt aber nur im Umfang des jetzt geänderten Bauantrages, wonach das neu zu bauende Gebäude hinsichtlich Lage, äußerer Gestalt, Größe und auch Nutzung mit dem zu beseitigenden Baubestand identisch ist.

Hier wird zugunsten des Vorhabens unterstellt, dass es noch nicht als Bauruine betrachtet werden muss und damit seine Existenz und Außenbereichsbelastung noch unterstellt werden kann. Die geringfügigen Veränderungen der Höhenlage (bei unveränderter Bauhöhe) und die damit einhergehende Geländeanpassung beeinträchtigen öffentliche Belange nicht.

Aufgrund der dargelegten (außenbereichsverträglichen) Umnutzung des übrigen Gebäudebestandes ist eine Verweisung der geplanten Nutzung (Lager/Abstellbedarf) auf den vorhandenen Baubestand im Sinne der größtmöglichen Außenbereichsschonung (§ 35 Abs. 3, Abs. 5 BauGB) nicht mehr geboten.

### b) Umnutzung – teilweise als Ersatzbau – des Wirtschaftsgebäudes

Der Antrag beinhaltete den Teilabbruch und Neubau des westlichen Gebäudeteils (vormals Rinderstall/Tenne) für eine Schreinerwerkstätte sowie die Umnutzung des früheren Wohnteils als Garage und Abstellraum für das bestehende Wohnhaus.

Hier ist anzumerken, dass nach den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung vom 26.07.1990 die Wohnnutzung im Altbau aufzugeben ist. Die Umnutzung als PKW-Garage und Speicher, wie es die Baugenehmigung für den Altbau vorsah, ist jedoch nicht zur Ausführung gekommen. Insoweit wurde die Baugenehmigung nicht in Anspruch genommen (erfüllt) und es ist die Geltungsdauer der Baugenehmigung durch Zeitablauf geendet.

Die Voraussetzungen für die Umnutzung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegen für den gesamten Altbestand (vormalige Landwirtschaft) vor. Insbesondere entspricht auch die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen dem Baubestand.

Sonstige, von § 35 Abs. 4 BauGB nicht ausgenommene öffentliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. So ist die geänderte Nutzung auch insoweit außenbereichsverträglich, da sie zu keiner weiteren Beanspruchung der nicht überbauten Grundstücksflächen führt. Hierfür sind aber noch ergänzende Planunterlagen für die Gestaltung der Freiflächen und der Geländeänderungen vorzulegen, insbesondere um auch die Zulässigkeit der neu beantragten offenen Stellplätze an der Grundstücksnordseite (unmittelbar an der Staatsstraße) abschließend beurteilen zu können.

Die beantragte Nutzung ist auch nicht im Hinblick auf den Verkehrslärm der an der Ostseite verlaufenden Staatsstraße und den daraus entstehenden Verkehrslärmeinwirkungen schutzwürdig.

Die Nutzungsänderung für die Schreinerwerkstatt ist im Wege des beantragten Ersatzbaus gemäß § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB zulässig. Der hierfür notwendige „begründete Einzelfall“ ist nachvollziehbar dargelegt. So führen die Stützen der Tonnengewölbedecke im Altbau zu konstruktiven Beeinträchtigungen, die eine Schreinereinutzung erheblich erschweren würden. Vertretbare Abhilfe kann hier nur die Neuerrichtung der Decke und damit des Teilgebäudes schaffen.

Die durchgehende Erneuerung des Dachstuhls – also auch im Bereich des ansonsten im Bestand zu erhaltenen Wohnteils – ist eine im Rahmen der Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zulässige Sanierungsmaßnahme.

Für den Neubau ist noch eine Verpflichtungserklärung zum Verzicht auf Ersatzbebauung einzureichen (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g BauGB).

Hinweis:

Die Grundrisspläne hinsichtlich des östlichen Pultdachanbaus mit einer durchgehenden Bodenplatte und des Torzugangs stehen mit den Gebäudeansichten nicht in Übereinstimmung; hier ist offenbar der Anbau höhenversetzt geplant. Die Bauvorlagen sind hier zu überarbeiten.

Aufgrund des Abstands der Feldscheune zur Straße von 10,50 m und des Wirtschaftsgebäudes von ca. 3,50 m liegen die Gebäude in der Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2080 (Art. 23 BayStrWG).

Die Errichtung einer neuen Grundstückszufahrt bedarf der straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnis (Art. 19 BayStrWG).

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

Einfamilienhaus (Bestand)		2,00 Stpl.
Schreinerei 144,22 m <sup>2</sup>	1 Stpl./70 m <sup>2</sup>	2,06 Stpl.
Summe		4,06 Stpl. gerundet <b>5 Stpl.</b>

Im Freiflächenplan sind 2 Stellplätze in den Garagen sowie 4 offene Stellplätze ausgewiesen. Der Stellplatzbedarf ist damit gedeckt.

Zusätzlich sind noch 2 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

**Beschluss:****Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahmen beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, den Anträgen für die Grundstücke Fl.Nrn. 1207/0 und 1209/0 der Gemarkung Straußdorf, Loch 1,**

- a) Tekturplan zum Abbruch und Wiederaufbau der bestehenden landwirtschaftlichen Scheune als Geräteschuppen mit Brennholzlagerung für den Eigenbedarf**
- b) Bauantrag zum Teilabbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes und Neubau einer Schreinerwerkstätte**

**das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:**

- **Ergänzende Planunterlagen für die Gestaltung der Freiflächen und der Geländeänderungen sind noch vorzulegen, insbesondere um auch die Zulässigkeit der neu beantragten offenen Stellplätze an der Grundstücksnordseite (unmittelbar an der Staatsstraße) abschließend beurteilen zu können.**
- **Eine Verpflichtungserklärung gem. § 35 Abs. 4 Satz 2 HS 2 BauGB i.V.m. Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g BauGB ist vorzulegen.**
- **Die Errichtung von 2 Fahrradabstellplätzen ist nachzuweisen (z.B. in der Garage).**

**TOP 4**

**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 14/2 der Gemarkung Elkofen (Webergasse 1a)**

---

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt.

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Grundmaßen von 9,50 x 12 m mit Doppelgarage. Die Wandhöhe liegt ca. zwischen 6,10 und 6,30 m.

Das Baugrundstück ist Teil einer größeren unbebauten innerörtlichen Grünfläche, die aber mit einer Gesamtgröße von rund 4.500 m<sup>2</sup> den Bebauungszusammenhang nicht unterbricht. Die Bereichszuordnung zum unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ist damit nicht in Frage gestellt.

Das Bauvorhaben entspricht hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche ohne jede Einschränkung dem Einfügungsgebot.

Näher einzugehen ist auf die gesicherte Erschließung. So liegt das Gebäude nicht unmittelbar an der Webergasse als öffentliche Verkehrsfläche an (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Fl.Nr. 16/4 der Gemarkung Elkofen, das im Gemeinschaftseigentum (§ 740 BGB) des Bauherrn und des Nachbarn (Fl.Nr. 16/2) steht. Aufgrund dieses eigentumsrechtlich gesicherten Verfügungs- und Benutzungsrechtes für das selbständige Zufahrtsgrundstück ist den bauplanungsrechtlichen Erschließungsanforderungen Genüge getan.

**Hinweis:**

Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO – der aber im hier maßgeblichen vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft wird (Art. 59 BayBO) – verlangt grundsätzlich das unmittelbare Heranreichen des Baugrundstücks an eine öffentliche Straße. Aufgrund der strengen Grundstücksbezogenheit des Baurechts ist das dann schon nicht mehr der Fall, wenn ein anderes Grundstück dazwischenliegt, auch wenn es ebenfalls im (Mit-)Eigentum des Bauherrn steht.



Hier verlangt Art. 4 Abs. 2 BayBO (als gesetzlicher Ausnahmetatbestand), das von einer Widmung des Zufahrtsgrundstücks nur dann abgesehen werden kann, wenn gegenüber dem Freistaat Bayern die sachgerechte Unterhaltung und allgemeine Benutzung rechtlich gesichert ist. Bei der vorliegenden eigentumsrechtlichen Gestaltung ist es ausreichend, dass (Notarurkunde vom 12.08.2013, URNr. 1478 des Notars Griebel, Ebersberg)

- a) im Rahmen des Verwaltungs- und Benutzungsrechts (§ 745 BGB) für das Gemeinschaftsgrundstück die Nutzung als Zuwegung und Leitungsführung mit entsprechenden Inhalt (sachgerechte Unterhaltung und allgemeine Benutzung) geregelt ist und
- b) gemäß § 1010 BGB die Verwaltungs- und Benutzungsregelung und der Ausschluss der Aufhebung der Bruchteilsgemeinschaft mit dinglicher Wirkung gesichert ist.

Aufgrund der dinglichen Sicherung nach § 1010 BGB ist eine zusätzliche Verpflichtungserklärung (zu Grunddienstbarkeiten, vgl. BayVGH 30.10.2014) gegenüber der Baugenehmigungsbehörde, wonach eine andere privatrechtliche Verfügung nur mit Zustimmung des Freistaates Bayern erfolgt, verzichtbar. Die bestehende Regelung der Zuwegung verschafft eine Rechtsstellung, die der Einheitlichkeit mit dem Baugrundstück (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) gleich kommt.

Die Stadt Grafing b.M. ist aber nicht berechtigt, entsprechend ihrer satzungsgemäßen Verpflichtung für die Errichtung der Grundstücksanschlussleitungen das Grundstück Fl.Nr. 16/4 zu benutzen. Das ist streng begrenzt auf das anzuschließende Grundstück. Aus diesem Grunde ist diese Verpflichtung vom Eigentümer mittels Sondervereinbarung (§ 9 WAS und EWS) zu übernehmen.

Hinweis:

Die notwendigen zwei Stellplätze werden mit der beantragten Doppelgarage nachgewiesen. Die Einhaltung der Abstandsflächen zur Nordgrenze ist (abfallendes Gelände) an der Nordostecke fraglich.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 14/2 der Gemarkung Elkofen, Webergasse 1a, das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Maßgabe zu erteilen:  
Die Sicherung der Erschließung setzt eine Sondervereinbarung voraus, wonach die Herstellungsverpflichtung für die Grundstücksanschlussleitungen (Kanal und Trinkwasser) vom Bauherrn übernommen werden muss.**

TOP 5

Bauantrag zur energetischen Sanierung eines Einfamilienhauses mit Nutzungsänderung und Erweiterung des Anbaus, Abbruch und Neubau des Eingangsvorbaus und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/5 der Gemarkung Grafing (Wasserburger Straße 9)

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen vorgestellt.

Beantragt ist die energetische Sanierung eines Einfamilienhauses mit Nutzungsänderung und Erweiterung sowie die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/5 der Gemarkung Grafing.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Die geplante Wohnnutzung ist im faktischen Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zulässig. Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und dem Maß der baulichen Nutzung bleibt das veränderte Vorhaben innerhalb des Einfügerahmens (§ 34 Abs. 1 BauGB). Auf eine Abweichung nach § 248 Satz 3 BauGB kommt es im Hinblick auf die Erhöhung von Wand (6,40 m) und First durch Dämmmaßnahmen nicht mehr an.

Ungeachtet der Entscheidung über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen bzw. Brandabstände kommt dem geringen Grenzabstand nach Norden auch bauplanungsrechtliche Relevanz zu. Schon das Bestandsgebäude steht nur in einem Abstand von 1,50 bis 2 m zur Nordgrenze. Durch die geplanten Dämmmaßnahmen wird dieser Grenzabstand zusätzlich minimiert.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist aber allein durch die Dämmmaßnahmen nicht beeinträchtigt, da diese Veränderungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastung des Grenzabstandsverhältnisses vernachlässigbar gering sind.

Aber auch der Anbau im Westen bzw. die Nutzungsänderung des früheren Stallgebäudes zu Wohnzwecken ist nicht rücksichtslos. Hier wird der Anbau nur eingeschossig ausgeführt und führt damit nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung hinsichtlich der Belichtung und des Sozialabstandes. Damit wird auch eine bedrängende Wirkung gegenüber dem Nachbargrundstück verhindert. Trotz des nur noch 1,10 m großen Grenzabstandes ist aufgrund der Eingeschossigkeit des Anbaus das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt

Der geplante Carport liegt innerhalb des freizuhaltenden 5-Meter-Streifens gem. § 4 Abs. 3 der örtlichen Stellplatzsatzung. Da der Abstand von 3 m entsprechend der bereits vorhandenen Nachbarbebauung eingehalten ist, kann auch hier der notwendigen Abweichung zugestimmt werden.

#### Hinweise:

- Bereits das Bestandgebäude unterschreitet deutlich die gesetzlichen Mindestabstände gemäß Art. 6 und 28 BayBO. Hierfür sind die notwendigen Abweichungen beantragt.
- Das Bauvorhaben liegt innerhalb der straßenrechtlichen Baubeschränkungszone nach Art. 24 BayStrWG.
- Zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht durch die Erweiterung nicht.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur energetischen Sanierung eines Einfamilienhauses mit Nutzungsänderung und Erweiterung des Anbaus, Abbruch und Neubau des Eingangsvorbau und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 257/5 der Gemarkung Grafing, Wasserburger Straße 9, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

#### TOP 6

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Doppelhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 225/6 der Gemarkung Grafing (Raiffeisenstraße 4 und 4a)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt.

Mit dem Vorbescheid wird gem. Art. 71 BayBO die rechtsverbindliche Entscheidung über folgende Einzelfragen der Baugenehmigung beantragt:

1. Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Wohnnutzung. Anstelle des abzubrechenden Altbestandes (Doppelhaus) soll ein Zweifamilienhaus mit je einem Garagen- und einem offenen Stellplatz geschaffen werden. Insgesamt entstehen dadurch 2 Wohneinheiten auf dem betroffenen Grundstück.  
Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung zu „Wohnzwecken“ gem. § 34 BauGB mit weiterhin insgesamt 2 Wohneinheiten (als Zweifamilienhaus oder Doppelhaus) planungsrechtlich zulässig?
2. Insgesamt entstehen dadurch 2 Wohneinheiten auf dem betroffenen Grundstück.  
Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung zu „Wohnzwecken“ gem. § 34 BauGB mit weiterhin insgesamt 2 Wohneinheiten (als Zweifamilienhaus oder Doppelhaus) planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Wohngebäude-Grundfläche von 135 m<sup>2</sup> bzw. 160 m<sup>2</sup>, einer max. Wandhöhe von 5,66 m, einer Satteldach-Dachneigung von 20–30 Grad und einer sich daraus ergebenden Firsthöhe von ca. 7,50 m (bei DN 20 Grad) bis max. 8,55 m (bei DN 30 Grad) planungsrechtlich zulässig?
4. Können bei entsprechend ausreichenden Dachneigungen Dachaufbauten (Dachgauben, Quergiebel) zugelassen werden? Kann als Dachform auch ein Pultdach oder versetzte Pultdächer mit entsprechend geringeren Dachneigungen gewählt werden? Kann eine Neuausrichtung des Dachfirstes ausschließlich in Ost-West-Richtung erfolgen? (Bisher Mischung Nord-Süd und Ost-West => s. Lageplan).
5. Für das Vorhaben sollen 2 Einzelgaragen mit je 1 davor offenliegendem Stellplatz errichtet werden. Die nördlich gelegene Garage befindet sich im nordöstlichen Grundstückseck und wird von Westen her entlang der gesamten nördlichen Grundstücksgrenze angefahren. Die südliche Garage dagegen soll an die bestehende südliche Nachbargarage angebaut werden. Können die 4 Stellplätze wie dargestellt platziert werden?

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Hier ist die beantragte Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die Hausform (Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus) und die Anzahl der Wohnungen stellen kein Zulässigkeitsmerkmal des Einfügungsgebotes dar und sind jeweils zulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist eine Bebauung mit den Grundmaßen 16 x 10 m oder 13,50 x 10 m bei einer Wandhöhe von 5,66 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,55 m vorgesehen. In der näheren Umgebung sind bereits Gebäude vorhanden, die jeweils in der Summe diese Maßbestimmungsfaktoren einhalten (z.B. Vazaninistraße 7/9, Vazaninistraße 11/13, Kazmairstraße 3). Auch hinsichtlich des Bebauungsmaßes fügt sich das Vorhaben ein.

Die Lage des Gebäudes im Grundstück ist ebenfalls unproblematisch, insbesondere wird durch den Straßenabstand des Gebäudes von 3,50 m die vorgegebene faktische Baugrenze eingehalten.

Dachgauben herkömmlicher Größe sind nicht einfügungsrelevant und sind bauplanungsrechtlich zulässig. Bei Quergiebeln ist die konkrete Ausführungsart dafür maßgeblich, ob sie noch als untergeordnete Gebäudeteile für das Einfügungsgebot unbeachtlich sind. Hier ist eine allgemeingültige Beurteilung nicht möglich.

Die Dachform stellt im unbeplanten Innenbereich kein Einfügungsmerkmal dar. Zu beachten ist aber, dass beim Pultdach auch an der erhöhten Dachseite (First) eine Außenwand entsteht, die dort ebenfalls den Rahmen der umgebenden Wandhöhe beachten muss.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Gebäude und der Firststellung ist eine zu beachtende vorherrschende Gebäudelage in der Umgebung nicht vorhanden, der prägende Wirkung zukommt. Beide der alternativ dargestellten Gebäudeausrichtungen fügen sich damit ein.

Die Anordnung der Garagen ist wie dargestellt planungsrechtlich zulässig.

Hinweis:

Anzumerken ist, dass bei der Variante 1 die zulässige Grenzwandlänge von 15 m überschritten wird: hier müsste die Garage von der Ostgrenze 3 m abgerückt werden.

Für jedes Wohnhaus bzw. jede Wohnung sind die 2 vorgesehenen Stellplätze ausreichend (Art. 47 BayBO).

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Doppelhauses und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 225/6 der Gemarkung Grafing, Raiffeisenstraße 4 und 4a, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

Unter Tagesordnungspunkt 7 ist geplant, dass Herr Architekt Narr den Maßnahmenplan für die Dorferneuerung in Straußdorf vorstellt und erläutert. Da Herr Narr noch nicht anwesend ist, wurde seitens der Ersten Bürgermeisterin die Behandlung des Tagesordnungspunktes 9 vorgezogen.

Anwesend 12

Das Stadtratsmitglied Herr Georg Schlechte nahm als Vertretung für das Ausschussmitglied Frau Susanne Linhart an der Sitzung teil.

TOP 9

Antrag der CSU vom 26.07.2016 für die Erstellung eines Verkehrskonzeptes Grafing

---

Von der Ersten Bürgermeisterin wurde gemeinsam mit dem Verwaltungsvertreter der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

Mit Antrag vom 26.07.2016 haben die Stadtratsfraktion und der Ortsverband der CSU beantragt, unter Verweis auf einen bereits im Oktober 2014 gestellten Antrag, sich eingehend mit einem „allumfassenden“ Verkehrskonzept für Grafing – insbesondere im Hinblick auf die Verkehrsströme im Marktplatz und der Einmündung Rotter Straße – auseinanderzusetzen. Hierbei sollte auch die Gartenstraße-Neu und die dadurch entstehende Tangente westlich des Marktplatzes betrachtet werden.

Die Verwaltung, so im Antragswortlaut, hat dazu bereits 2014 ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches dem Stadtrat vorzustellen ist, um hieraus Handlungsweisen abzuleiten und die resultierenden notwendigen Maßnahmen zu diskutieren.

### **Erläuterung zum Antragsinhalt**

Soweit mit dem Antrag vom Juli 2016 auf den Antrag der CSU vom 27.10.2014 abgestellt wird, ist daraus die Forderung auf ein allumfassendes Verkehrskonzept nicht zu erkennen. Dort wird in den Punkten 1–3 auf das Dialogverfahren zur Ostumfahrung, Lärminderungsmaßnahmen, die „nördliche Sportstättenanbindung“ und der Anblick des Ortsteils „Schönblick“ abgestellt. Lediglich in Punkt 4 wird von einem Entwicklungs- und Verkehrskonzept für den Bereich Rotter Straße/Marktplatz gesprochen.

Der Antrag wurde im Stadtrat am 09.12.2014 behandelt. Dort wurde umfassend über die Verkehrsplanung zur Ostumfahrung berichtet. Im Ergebnis wurde dort die Planung für die „nördliche Sportstättenanbindung“ beschlossen. Hierfür wurde eine Verkehrsuntersuchung vom 07.03.2014 für das Sportzentrum vorgestellt, deren Aufgabenstellung aber nur die dortige Verkehrssituation und die Überlegungen zur „nördlichen Sportstättenanbindung“ betrachtet. Weitere Verkehrsuntersuchungen lagen nicht vor und wurden damals auch nicht in Auftrag gegeben.

Mit den Antragstellern wurde deshalb am 04.08.2016 der Antragwille nochmals hinterfragt. Dabei wurde seitens der Antragsteller erklärt, dass die Verkehrsuntersuchung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim gemeint sei. Nach jahrelangem intensivem Drängen seitens der Stadt wurde die Verkehrssimulation für die Einmündung Rotterstraße/Marktplatz im September 2016 fertiggestellt und dem Leiter des Bauamtes Grafing und der Bürgermeisterin präsentiert. Diese Verkehrssimulation wurde dann dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 25.10.2016 präsentiert.

### **Beurteilung**

Das Stadtzentrum von Grafing ist gekennzeichnet durch mehrere Staats- und Kreisstraßen (St 2080, St 2089, St 2351, EBE 9, EBE 13), die radial auf den Marktplatz zulaufen. Die hohe Verkehrsbelastung, die räumliche Enge, die verwinkelte Straßenführung, die Konzentration des Einzelhandels am Marktplatz und der starke Parksuchverkehr führen dort zu massiven Beeinträchtigungen der städtebaulichen Qualität und des Funktionsgefüges.

Dieser Missstand im innerörtlichen Verkehrsablauf ist der wesentlichste Grund für die städtebaulichen Funktionsstörungen in der Stadtmitte. Sie waren auch der entscheidende Grund, dass die Stadt im Jahr 1978 in das städtebauliche Sanierungsverfahren (Altstadtsanierung) eingetreten ist.

Eine der Ursachen für die massive Verkehrsbelastung des Marktplatzes ist das Fehlen von Umfahrungsmöglichkeiten, und zwar von äußeren Umfahrungen und auch im engeren Innenstadtgebiet. Eine weitere Ursache für die Verkehrsmengen ist neben dem Durchfahrtsverkehr auch der hohe Anteil an Ziel- und Quellverkehr und auch der Parksuchverkehr (hausgemachter Verkehr). Das heißt, dass auch der Binnenverkehr von Grafing zum allergrößten Teil über den Marktplatz abgewickelt werden muss.

Diese, nicht ganz neuen Erkenntnisse wurden in der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen zur Altstadtsanierung nochmals herausgestellt und waren Ergebnis des städtebaulichen Rahmenplanes zur Altstadtsanierung 2003 und des zugrunde liegenden Fachbeitrages Verkehr (Prof. Lang, 2000). Dabei wurde angesichts der belastenden Verkehrssituation und der zu erwartenden Verkehrszunahme (am Marktplatz 19.200 Kfz/Tag im Prognosejahr 2020) nochmals ein dringender Handlungsbedarf aufgezeigt. Der städtebauliche Rahmenplan zeigt (verkürzt) folgendes Konzept auf:

Nur eine Vielzahl von Maßnahmen erleichtert schrittweise den überlasteten Markplatz:

- a) Bau der Ostumfahrung als wichtigste Teilmaßnahme, insbesondere zur Entlastung des Durchgangsverkehrs und des Schwerlastverkehrs
- b) Verbesserung der Leistungsfähigkeit einer westlichen Umfahrung auf dem bestehenden Straßennetz
- c) Nutzung aller Möglichkeiten zur Schaffung einer Querverbindung am Innenstadtrand, vor allem aber einer Verbindungsstraße zwischen Bahnhofstraße und Glonner Straße („Neue Gartenstraße“) und die Verbesserung der Straßenführung von der Rotter Straße/Thomas-Mayr-Straße /Leonhardstraße/Münchener Straße.

Dieses Verkehrsgutachten „Prof. Lang 2000“ war nicht das erste dieser Art für Grafing. Ein aus der Kenntnis der Verwaltung erstes Verkehrskonzept durch das Fachbüro Billinger stammt aus dem Jahre 1979.

Dann wurde 1986/1987 die gemeinsame Verkehrsuntersuchung Ebersberg/Grafing durch Prof. Kurzak durchgeführt. Im unmittelbaren Zusammenhang dazu steht der Verkehrsentslastungsplan 1989 für die Altstadt von Prof. Dr. Ing. Kurzak erarbeitet.

Neben lokalen Verkehrsuntersuchungen (nördlicher Randbereich Altstadt 1985) hat dann der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München das noch sehr bekannte integrierte Verkehrskonzept Grafing 1991 erarbeitet. Das einzige davon verbliebene Teilkonzept „Nordtangente“ (Stadtrat 22.05.1995) wurde dann im Vorfeld der Planung zur Ostumfahrung durch den Freistaat Bayern aufgegeben. Zu Lasten der Kapellenstraße und der Rotter Straße wurde dort auf die bis dahin als unverzichtbar bezeichnete Nordanbindung verzichtet.

Betrachtet man den Handlungsauftrag aus dem Rahmenplan 2003, dann sind deren Teilaufgaben trotz der bekannten Widerstände in der Verkehrsplanung sukzessive umgesetzt worden.

- a) **Bau der Ostumfahrung** als wichtigste Teilmaßnahme, insbesondere zur Entlastung des Durchgangsverkehrs und des Schwerlastverkehrs.  
**Stand: im Bau – Fertigstellung September 2017.**
- b) Verbesserung der Leistungsfähigkeit einer westlichen Umfahrung auf dem bestehenden Straßennetz.  
**Stand: Neubau der EBE 8 zwischen Glonner Straße EBE 13 und Grafing-Bahnhof St 2351 und Neubau der Bahnbrücken in Grafing-Bahnhof mit Bevorrechtigung der Kreisstraße im Jahr 2004; Ausbau der OD Nettelkofen 2013; Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der Einmündung Seeschneid geplant 2017/2018.**
- c) Nutzung aller Möglichkeiten zur Schaffung einer Querverbindung am Innenstadtrand, vor allem aber einer Verbindungsstraße zwischen Bahnhofstraße und Glonner Straße („Neue Gartenstraße“) und die Verbesserung der Straßenführung von der Rotter Straße/Thomas-Mayr-Straße/Leonhardstraße/Münchener Straße.  
**Stand: Bebauungsplan „Neue Gartenstraße“ mit Grunderwerb; Änderung des Straßenführungsplans wegen der Straßenklasse noch nicht fortgeführt!**  
**Realisiert: Verbindung der Straße Oberanger zur Von-Hazzi-Straße; für die Verlängerung dieser Querverbindung bis zur Bahnhofstraße wurde Grunderwerb abgeschlossen.**
- d) Neu hinzugekommen: Verlegung der Aiblinger Straße nach Westen

## Antrag

Zur Vorbereitung des Antrages wurden beim Ingenieurbüro Obermeyer Planen + Beraten München der Leistungsumfang und die Kosten einer möglichst großräumigen **Verkehrsuntersuchung** abgestimmt.

Dazu sollen die **verkehrlichen Verhältnisse in der Ortsmitte in einer mikroskopischen Betrachtung (Verkehrssimulation)** untersucht werden. Nachdem eine Verkehrssimulation bereits für den unteren Marktplatz (Rotter Straße) vorliegt, soll diese Betrachtung auch auf den oberen Marktplatz mit seinen umliegenden Kreuzungspunkten erweitert werden.

Hierzu gehören insbesondere auch die Kreuzung Glonner Straße/Griesstraße, an der sich mit der Verkehrsübergabe der Ostumfahrung ebenfalls eine Verlagerung der Hauptverkehrsströme ergeben wird. Hier ist die vorgesehene Verkehrsführung mit einer Bevorrechtigung der Glonner Straße auf ihre Leistungsfähigkeit und Auswirkungen zu untersuchen.

Neben den bestehenden Datengrundlagen ist hier aber eine zusätzliche Verkehrserhebung (Videoaufzeichnung) geboten, insbesondere auch, um die Datengrundlage für die Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.

Darüber hinaus sind die weiteren Straßenbaumaßnahmen, wie die Verlegung der Aiblinger Straße unter Berücksichtigung der künftig veränderten Verkehrsabläufe – insbesondere des Schwerlastverkehrs – zu untersuchen.

Hierfür ist es nach Einschätzung des Fachgutachters notwendig, ein aktuelles Verkehrsmodell (makroskopisches Verkehrsmodell) als Datengrundlage zu erstellen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrsmodells für Grafing (Modell Büro Kurzak) und derzeit aktualisierten amtlichen Verkehrszählungen 2015 (DTV) soll ein Analysemodell 2017 erstellt werden.

Dabei sind auch verschiedene geplante oder auch bereits absehbare Auswirkungen zu betrachten, wie

- Verlegung der Aiblinger Straße
- Durchbindung Oberanger – Bahnhofstraße
- Erweiterung Gewerbegebiet Grafing-Schammach
- Ausweisung neues Wohngebiet Aiblinger Straße
- Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Marktplatz
- Neue Gartenstraße

Eine Aktualisierung der Verkehrsprognosen für Grafing ist allein schon für das dann notwendige Planfeststellungs-/genehmigungsverfahren für die Verlegung der Aiblinger Straße notwendig. Sie ist auch unverzichtbar für die anstehende Änderung des Straßenführungsplanes „Neue Gartenstraße“, auch als Grundlage für die Verkehrslärmuntersuchungen. So sind für die Bauleitplanung stets die unmittelbaren und auch mittelbaren Auswirkungen auf den Verkehr und des Verkehrslärms für einen zukünftigen Zeithorizont von 10–15 Jahren zu betrachten. Eine einfache Ableitung/Fortschreibung über die amtlichen Verkehrszählungen wird aufgrund des Prognosehorizonts 2025 der bisherigen Verkehrsuntersuchungen nicht mehr gesichert möglich sein.

Man ist übereingekommen, angesichts der durch den Bau der Ostumfahrung unmittelbar bevorstehenden weitreichenden Veränderungen der Verkehrsabläufe stufenweise vorzugehen. Über die Auftragsvergabe wäre jedoch einheitlich zu entscheiden, da Vorarbeiten (z.B. Erwerb der Daten aus dem Kurzak-Modell) zeitnah erfolgen müssen.

Abschließend wurde das vorliegende Angebot hinsichtlich des Leistungs- und Kostenumfanges vorgestellt. Zu korrigieren ist aufgrund eines Übertragungsfehlers noch der in der Beschlussvorlage enthaltende Angebotsbetrag für die Bearbeitungsstufe 2. Der Betrag beläuft sich richtigerweise netto auf 39.000,00 EUR.

**1. Bearbeitungsstufe:**

**Verkehrstechnische Prüfung des Marktplatzes mittels einer Verkehrssimulation**

**Kosten: 24.300,00 EUR netto, 28.917,00 EUR brutto**

**2. Bearbeitungsstufe (nach Inbetriebnahme der Ostumfahrung):**

**Verkehrliche Beurteilung der St 2089 neu (Verlegung der Aiblinger Straße) unter Durchführung einer neuerlichen Verkehrserhebung.**

**Kosten: 39.000,00 EUR netto, 46.410,00 EUR brutto**

**Entsprechend dem Angebot hat die Auftragserledigung stufenweise zu erfolgen.**

Zu Beginn der Beratung wurde von den Antragstellern kritisiert, dass eine derartige Verkehrsuntersuchung früher hätte beauftragt werden müssen. In der weiteren Beratung sprach ein Ausschussmitglied die künftige Verkehrsführung an und schlug vor, die Verbindung von der Bahnhofstraße über die „Gartenstraße-Neu“ zur Glonner Straße in die Verkehrsuntersuchung mit aufzunehmen. Des Weiteren wurde in einem Redebeitrag als zwingend erforderlich angesehen, im Verkehrsgutachten auch andere Verkehrsteilnehmer, wie z.B. Fahrradfahrer, ÖPNV, Stadtbus etc. mit einzubeziehen.

Weitere Ausschussmitglieder standen einer erneuten Verkehrsuntersuchung zum jetzigen Zeitpunkt skeptisch gegenüber. Es wurde die Meinung vertreten, dass erst nach Inbetriebnahme der Ostumfahrung sowie mit der „Gartenstraße-Neu“ deutlich werden wird, wie sich der Verkehr in den umliegenden Straßen entwickelt. Ferner sprach ein Ausschussmitglied an, dass bereits diverse anderweitige Gutachten ergaben, an bestimmten Stellen Geh- und Radwege zu errichten, was aber aufgrund der engen Bebauung einfach nicht umsetzbar ist. Von einem Ausschussmitglied wurde davor gewarnt, den Verkehr sich selbst zu überlassen.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss in Erledigung des Antrags der CSU vom 26.07.2016 das Planungsbüro Obermeyer Planung + Beraten GmbH, München, gemäß deren Angebot vom 02.02.2017 mit einer ganzheitlichen Verkehrsuntersuchung für Grafing zu Gesamtkosten in Höhe von netto 63.300,00 EUR beauftragt.**

**Entsprechend dem Angebot hat die Auftragserledigung stufenweise zu erfolgen.**

TOP 7

Dorferneuerungsmaßnahme Staußdorf;

Vorstellung und Billigung des Maßnahmenplanes (Dorferneuerungsplan)

---

Die Beschlussvorlage sowie die Abschlusspräsentation der Dorferneuerung Straußdorf lagen den Stadtratsmitgliedern vor.



## Grundlagen

Auf Grundlage der Entscheidung des Stadtrats vom 07.07.2015 wurde beim Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern die Durchführung einer Dorferneuerung für den Ortsteil Straußdorf beantragt. Die Kostenbeteiligung für die Vorbereitungsplanung wurde hierbei auf eine Höhe von 25.000,00 EUR beschränkt; dieser Kostenrahmen ist nach dem jetzt erreichten Verfahrensstand auch auskömmlich.

Rechtliche Grundlagen für die Förderung im Rahmen der Dorferneuerung sind das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und das Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz (AG-FlurbG). Die Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR) des Bayer. Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, welche den rechtlichen Rahmen der Förderung von Dorferneuerungsmaßnahmen bilden, finden ihre Ermächtigungsgrundlage in Art. 25 AGFlurbG i.V.m. § 2 Abs. 3 FlurbG. Neben der DorfR sind für die Förderung auch die Finanzierungsrichtlinien ländliche Entwicklung (FinR-LE) zu beachten.

Maßnahmen zur Neuordnung von ländlichem Grundbesitz sind im Rahmen der Dorferneuerung Straußdorf aufgrund der dortigen begrenzten Aufgabenstellung nicht erforderlich, weshalb die Anordnung einer Flurbereinigung (Bodenordnung) entfällt. Durchgeführt wird deshalb eine sog. „einfache Dorferneuerung“ (Nr. 4 Abs. 4 DorfR), deren Ablauf sich wie folgt gliedert:

Maßnahme	Verlauf
1 Antrag der Gemeinde beim Amt für Ländliche Entwicklung	2015
2 Information von Stadt-/Gemeinderat und Bürgern durch das Amt für Ländliche Entwicklung	2015
3 Vorbereitungsphase – Bildung von Arbeitskreisen, Erarbeiten eines Leitbildes und eines vorläufigen Maßnahmenplans durch die Bürger und Gemeindevertreter mit Unterstützung des Amtes für Ländliche Entwicklung	2015-2017
<b>4a Festlegung der Ziele (Dorferneuerungsplan) und Schlüsselmaßnahmen sowie Abstimmung mit Bauleitplanung (vgl. § 188 Abs. 2 BauGB)</b>	<b>aktuell</b>
4b Festlegung der Förderung in einer Projektbeschreibung durch das Amt für Ländliche Entwicklung	März 2017
5 Einleitung des Verfahrens durch das Amt für Ländliche Entwicklung mit Antragstellung der ersten Einzelmaßnahme	
6 Aufstellen der endgültigen Planung sowie der Finanzierung der Maßnahmen durch die Gemeinde	
7 Umsetzung der Maßnahmen durch die Gemeinde und die Bürger	
8 Grundstücksregelungen (bedarfswise)	
9 Schlussabrechnung durch die Gemeinde	
10 Abschluss des Verfahrens durch das Amt für Ländliche Entwicklung	

An die Stelle der Teilnehmergeinschaft als beschließendes Organ tritt bei einer einfachen Dorferneuerung der Gemeinderat der antragstellenden Gemeinde.

## Verfahren/Erkenntnisse

In drei Arbeitskreistreffen, mehreren Abstimmungsgesprächen mit Behörden und Beteiligten, einer Dorfbegehung und einer Besprechung zur Bebauungsplansituation wurden die Grundlagen für den nun vorliegenden Maßnahmenplan erarbeitet.

Dieser Maßnahmenplan wurde in einer öffentlichen Veranstaltung am 17.01.2017 im Gasthaus Aschauer vorgestellt. Die 35 Einzelmaßnahmen wurden entsprechend ihrer erreichten Platzierung bei der Bewertung durch die Teilnehmer des Arbeitskreistreffens am 21.09.2016 aufgelistet und in Kategorien eingeteilt (Priorität 1, 2 und 3).

1. Der erarbeitete Maßnahmenplan und deren Rangfolge (Prioritätenliste) sind jetzt als sog. Dorferneuerungsplan zu beschließen. Hierzu wurde Herr Architekt Narr (Ingenieurbüro Narr-Rist-Türk) begrüßt, der die Abschlusspräsentation samt Maßnahmenplan und deren Rangfolge für die Dorferneuerung in Straußdorf vorstellte. Ein Ausdruck dieser Präsentation ist **Bestandteil dieser Niederschrift**.
2. Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen war auch die Anpassung der Bauleitplanung. So besteht in Straußdorf seit 1999 schon ein (einfacher) Bebauungsplan mit dem Planungsziel, die dörflichen Strukturen zu erhalten und strukturelle Veränderungen zu steuern. Erkenntnisse der Arbeitskreissitzungen und Bürgerbeteiligungen war aber, dass Erleichterungen hinsichtlich der Begrenzung für die Wohnungszahl hinsichtlich der Umnutzung bestehender Gebäude (Hofstellen) geprüft werden sollen. Dem Grunde nach entsprechen die Planungsinhalte des Bebauungsplans auch den Zielen der Dorferneuerung und sind damit weiter erforderlich und aktuell. Daher soll der Geltungsbereich auch auf den Siedlungsbereich östlich der Grafinger-/Aßlinger Straße erweitert werden. Das war schon 1999 erklärte Absicht und sollte damals aus zeitlichen Gründen in zwei getrennten Planungsabschnitten umgesetzt werden. Es ist dann aber mangels konkreter Baufälle im östlichen Dorfteil bei der Bauleitplanung für den Bereich „westlich der Aßlinger-/Grafinger Straße geblieben“. Da die Ziele der Dorferneuerung und die örtlichen Bauleitpläne aufeinander anzupassen sind (vgl. § 1 Abs. 3, § 188 Abs. 2 BauGB), soll über die Durchführung der Bebauungsplanverfahren möglichst zeitnah entschieden werden (vgl. TOP 8).

### Weitere Vorgehensweise

1. Aufstellung der endgültigen Planung (Dorferneuerungsplan).
2. Bestimmung von Schlüsselmaßnahmen als Startprojekte.  
Anschließend wird versucht, die Realisierung dieser Maßnahmen vorzubereiten. Auf den noch zu erarbeitenden Grundlagen für die Teilmaßnahmen und Abstimmung mit dem Amt für Ländliche Entwicklung hat dann der Stadtrat/Fachausschuss zum gegebenen Zeitpunkt über die tatsächliche Umsetzung und Finanzierung der Einzelmaßnahmen noch gesondert zu entscheiden.
3. Zuwendungsantrag und Finanzierung der beschlossenen Einzelmaßnahmen, die zur Durchführung der Dorferneuerung bestimmt wurden.  
Mit der Beantragung der ersten über die Dorferneuerung zu finanzierenden Maßnahme beim Amt für Ländliche Entwicklung wird die Dorferneuerung verbindlich angeordnet. Ab diesem Zeitpunkt können dann auch Förderanträge für private Maßnahmen gestellt werden. Hingewiesen wurde darauf, dass die Querungshilfen an den Ortseingängen Nord und Süd nach dem FAG bezuschusst werden und damit eine Förderung im Rahmen der Dorferneuerung nicht vorgesehen ist (Nr. 5.6 Abs. 3 DorfR).

### Beratung

Im Anschluss erklärte Herr Narr auf Anfrage eines Ausschussmitgliedes, dass die Personalknappheit des Amtes für Ländliche Entwicklung der Auslöser dafür ist, dass derzeit nur Teilmaßnahmen des Dorferneuerungsprogramms gefördert werden können. Dabei ist aber das besondere und vorbildliche Engagement in Straußdorf beim Amt für Ländliche Entwicklung sehr wohl bekannt geworden und hat dazu geführt, dass Straußdorf als vielversprechende Dorferneuerungsmaßnahme besondere Unterstützung erfährt.

Dass nur eine „einfache Dorferneuerungsmaßnahme“ durchgeführt wird, liegt an der fehlenden sachlichen Notwendigkeit eines förmlichen Verfahrens, ist aber für den Förderumfang ohne Bedeutung.

In der weiteren Beratung hinterfragte das Ausschussmitglied Herr Dr. Fröhlich die Kosten der einzelnen vorgestellten Baumaßnahmen. Für eine Entscheidung über die durchzuführenden Maßnahmen und die Auswirkungen auf den Haushalt muss verlangt werden, dass zumindest grobe Angaben über die dafür auflaufenden Kosten gemacht werden.

Dazu wurde erklärt, dass im derzeitigen Verfahrensstand allein die beabsichtigten Maßnahmen – also die erklärten Sanierungsziele – zu bestimmen sind. Damit wird die Verwaltung mit der weiteren Vorbereitung der jeweiligen Teilmaßnahmen beauftragt. Dabei werden in der Regel dann konkrete Objektplanungen zu beauftragen sein – etwa für die besagten Ortseinganginseln oder die Freiflächenplanung an der Schule – und darauf aufbauend dann die Grunderwerbsfragen und auch die Förderungsvoraussetzungen geklärt werden müssen. Letztendlich wird mit dem Bauentwurf nebst Kostenschätzung/-berechnung dann erst die Entscheidung über die konkrete Umsetzung (Maßnahmen-/Durchführungsbeschluss) getroffen. Erst nach Planungsfortschritt kann also der Kostenumfang abgeschätzt werden. Dabei kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Maßnahmen aus verschiedenen Gründen (Grunderwerb) oder der fehlenden Finanzierung ggf. nicht umsetzbar sind.

Herr Dr. Fröhlich (Ausschussmitglied) äußerte sich nochmals dazu und verweigerte letztendlich dann aufgrund der fehlenden Kostenangaben seine Zustimmung zum Maßnahmenplan für die Dorferneuerung von Straußdorf. Der Redner bat, in der Niederschrift seine Abstimmung namentlich festzuhalten.

Hinsichtlich der Querungshilfe am Ortseingang wurde nachgefragt, warum diese vorrangig nur am südlichen Ortseingang und nicht auch im Norden umgesetzt werden soll. Seitens der Verwaltung wurde mitgeteilt, dass anlässlich der Errichtung des Radweges von Grafing nach Straußdorf diese Mittelinsel bereits im Jahr 2013 vorbereitet wurde und auch damals bereits die Planung durchgeführt wurde und eine Förderzusage vorlag. Es waren dann die Ablehnungen von 2 Anliegern zur Straßengrundabtretung für einen Gehweg auf der Westseite, die zum Scheitern des Vorhabens geführt haben (vgl. Beschluss Bau-, Werk- und Umweltausschuss 30.04.2013). Denn nur mit einem konkreten Verkehrsbedürfnis, also eines Querungsbedarfs zwischen beidseitig der Staatsstraße bestehenden Teileinrichtungen, sind Ortseinganginseln zulässig. Man erhofft sich bei einer Realisierung am südlichen Ortseingang aber ein Umdenken der betroffenen Grundstückseigentümer.

#### **Beschluss vorberaten:**

**Ja: 11 Nein: 1**

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme dem Stadtrat folgende Beschlussfassung empfohlen:**

- 1. Der Entwurf des Planungsbüros NRT vom 10.01.2017 mit den dort vorgesehenen Einzelmaßnahmen wird als Dorferneuerungsplan für Straußdorf beschlossen.**
- 2. Als vorrangig vorzubereitende Einzelmaßnahmen (Startprojekte) werden bestimmt:**
  - a. Dorfplatz zwischen Pfarrstadl und Kirche**
  - b. Neuordnung und Erhalt des Schulhofes mit angrenzendem Spielplatz**
  - c. Querungshilfe am südlichen Ortseingang**

**Gemäß Art. 54 Abs. 1 Satz 3 GO wird auf Verlangen von Herrn Dr. Fröhlich dessen Stimmabgabe gegen die Beschlussfassung festgehalten.**

**TOP 8**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Dorfstrukturentwicklung für den Ortsteil Straußdorf mittels eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) mit Regelungen zur Wohnungszahl;

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur

a) Änderung des Bebauungsplanes "Straußdorf - westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße" vom 09.03.2011

b) Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich "Straußdorf - östlich der Grafinger-/Aßlinger Straße"

---

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt:

**Grundlagen:****1. Bebauungsplan „Straußdorf West 1999“**

Die Stadt Grafing b.M. hat in den Jahren 1994–1996 (also vor 20 Jahren) die damals geplante Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 38 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 15) zum Anlass genommen, mittels Bauleitplanung die Erhaltung der dörflichen Strukturen von Straußdorf zu steuern.

Es handelte sich dabei um das auch heute noch nicht bebaute Grundstück in der Ortsmitte, auf dem 2016 die alte Hofstelle beseitigt wurde. Die Freilegung erfolgte zur Vorbereitung einer geplanten Neubebauung mit 4 Doppelhäusern (Vorbescheid vom 07.04.2016).

Anfänglich wurde zum Bauantrag für 2 Wohnhäuser mit je 6 Wohnungen das gemeindliche Einvernehmen von der Stadt am 02.08.1994 versagt. Dann wurde das Vorhaben reduziert auf 2 Wohnhäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten. Auch hierzu hat die Stadt das gemeindliche Einvernehmen (17.12.1996) zum Bauantrag versagt. Nachdem das Landratsamt Ebersberg aber die Rechtmäßigkeit des Vorhabens festgestellt hat, war die Stadt Grafing b.M. zur Verhinderung dieser den eigenen städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Vorhaben angehalten, diese Planungsziele mit der Aufstellung eines Bebauungsplans und dem Erlass einer Veränderungssperre abzusichern.

Am 14.01.1997 hat dann der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Zur Verwirklichung des dort bestimmten Planungsziels (Bewahrung der gewachsenen Baustruktur mit dörflichen Charakter; Verhinderung des Überhandnehmens der Wohnbebauung, insbesondere durch Wohnanlagen) sollte die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohnungen beschränkt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zunächst wegen des dort bestehenden Bauwunsches nur für den Teilbereich westlich der Staatsstraße beschränkt. Die erklärten Planungsziele galten zwar in identischer Weise auch für den östlichen Teil des Ortes. Dort erhoffte man einen „Selbstregulierungseffekt“ durch die gezeigte Vorgehensweise; die Aufstellung eines inhaltsgleichen Bebauungsplans für den östlichen Ortsteil sollte erst dann erfolgen, wenn auch dort eine übermäßige Wohnnutzung konkret beabsichtigt ist.

Nach einem 2-jährigen Bebauungsplanverfahren und mit Unterstützung der Obersten Baubehörde (Staatsministerium des Innern) wurde dann am 06.07.1999 der Bebauungsplan „Straußdorf westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße“ (künftig „Straußdorf West 1999“) erlassen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, womit neben den dortigen Festsetzungen weiterhin die Vorschriften des § 34 bzw. § 35 BauGB gelten.

Wesentliche Festsetzungsinhalte waren:

- Festsetzung der Gebietsart („Dorfgebiet“, § 5 BauNVO)
- Beschränkung der Wohnungszahl wie folgt:
  - Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
  - Abweichend sind je Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
  - Bei bestehenden Gebäuden sowie am Bestand orientierten Ersatzbauten können abweichend bis zu 7 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen werden, wenn es sich um ortsbildprägenden Baubestand bzw. dessen Ersatz handelt und die Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> je Wohneinheit nicht unterschritten ist.

Um ein Überhandnehmen der Wohnnutzung insgesamt zu verhindern und eine gemischte Nutzung zu erreichen, wurde je Grundstück eine Geschossflächengrenze für die Wohnnutzung festgelegt.

## **2. Bebauungsplan „Straußdorf West 2011“**

Im Jahr 1999 war erneut das Grundstück Fl.Nr. 38 (Grafinger Straße 15) Ausgangspunkt für ein planerisches Handeln. Nachdem die Eigentümer für das Grundstück Fl.Nr. 38 wegen der Beschränkung der Wohnnutzung trotz vielfacher Versuche keine wirtschaftliche Bebauung bzw. einen Verkauf erreichen konnten und das Grundstück zunehmend verwahrloste, sollte dorthin das „Straußdorfer Fitnessstudio mit Gesundheitsbereich“ verlegt werden. Das Vorhaben hätte aber die damals noch festgesetzte Geschossflächengrenze massiv überschritten. Damit waren Planungsgrundzüge berührt und eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausgeschlossen. Die Realisierung des Vorhabens (Fitness-Studio mit Gesundheitsbereich) war also auf eine Änderung des Bebauungsplans angewiesen.

Nachdem aufgrund veränderter Rechtsprechung zum einen Nichtigkeitsmängel zu erkennen waren und zum anderen Festsetzungserleichterungen entstanden sind, hat sich die Stadt erneut dieser Aufgabe gestellt. So wurde die bisherige Rechtsprechung der Obergerichte aufgehoben, wonach – streng nach dem Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB – die Wohnungszahl nur für reine Wohngebäude nicht aber auch für gemischt genutzte Gebäude beschränkt werden kann. Außerdem war mittlerweile vom BayVGH eine Festsetzungskombination zur Wohnungszahl in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße erlaubt, was bessere Steuerungsmöglichkeiten eröffnete.

Der geänderte Bebauungsplan „Straußdorf - westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße II“ (kurz: „Straußdorf West 2011“) wurde dann erneut als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) am 21.12.2010 beschlossen und am 25.03.2011 im Wege des Neuerlasses in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan trifft folgende geänderte Festsetzung zur Wohnungszahlbeschränkung:

- Je angefangene 650 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist eine Wohneinheit zulässig,
- insgesamt jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten (pro Wohngebäude);  
Reihenhäuser sind unzulässig.

## **3. Bebauung Fl.Nr. 38 (Grafinger Straße 15)**

Nach über 20 Jahren hat sich der Eigentümer des Anwesens Grafinger Straße 15 für eine Neubebauung des Grundstücks entsprechend den dort geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Straußdorf West 2011“ entschieden. Mit Vorbescheid vom 07.04.2016 wurde die Errichtung von 4 Doppelhäusern (8 DHH/Wohneinheiten) genehmigt und aufgrund dieser verbindlichen bauaufsichtlichen Zulassung (Art. 71 BayBO) dann der gesamte Baubestand beseitigt.

Auf Empfehlung der Dorferneuerungsgemeinschaft wurde dann der Versuch unternommen, eine Änderung der Planung zugunsten einer Neubebauung mit einem „dörflicheren Gebäudecharakter“ zu erreichen. Der Bauherr hat zuletzt aber seine Entscheidung mitgeteilt, das Grundstück entsprechend dem genehmigten Vorbescheid zu bebauen.

#### **4. Dorferneuerung Straußdorf 2008/2016**

Ausgelöst durch die Planfeststellung der Ostumfahrung von Grafing und der damit zu erwartenden Verschärfung der städtebaulichen Missstände in Straußdorf wurde vom Stadtrat schon am 09.12.2008 die Durchführung einer Dorferneuerungsmaßnahme für Straußdorf beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens erfolgte dann erst im Jahr 2015.

Bei den Arbeitskreistreffen zur Vorbereitungsplanung der Dorferneuerung Straußdorf wurde vereinzelt auch angeregt, die Wohnungszahlbeschränkung des bestehenden Bebauungsplans zu überarbeiten, um leergefallene landwirtschaftliche Gebäude durch eine Umnutzung zu Wohnzwecken erhalten zu können. Damit könnte die sowohl vom Bebauungsplan als auch der Dorferneuerung verfolgten Entwicklungsziele, die dörfliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu erhalten, weiter gefördert werden. Zwar ist eine für Dorfgebiete typische gewerbliche Nutzung (gemischte Nutzung „Wohnungen und Gewerbe“) immer möglich, wird auf dem Grundstücksmarkt aber nur bedingt nachgefragt. Für die Umnutzung vorhandener Gebäude (Hofstellen) ist aber oftmals die bisher verlangte Mindestgrundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> je Wohnung ein Hindernis. Zugunsten einer Umnutzung von Bestandsgebäuden sollte diese Einschränkung aufgegeben werden.

Nach der sehr häufig vertretenen gegenläufigen Auffassung sollte unbedingt an einer Beschränkung der Wohnungszahl festgehalten werden. Ein weiteres Zurückdrängen der dorfgbietstypischen Nutzung durch eine übermäßige Wohnbebauung würde dem erklärten Ziel zuwiderlaufen, die dörflichen Strukturen und auch die Bevölkerungszusammensetzung von Straußdorf zu erhalten und zu stärken. Hier stimmten die von der Stadt seit 20 Jahren verfolgten städtebaulichen Ziele auch mit den heutigen Zielen der Dorferneuerung überein.

Es besteht im Arbeitskreis Dorferneuerung mehrheitlich die Auffassung, dass eine Wohnungszahlbeschränkung weiterhin notwendig ist. Jedoch sollte eine Erleichterung für die Umnutzung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden geprüft werden. Dabei wurde der im Bebauungsplan „Straußdorf West 1999“ noch enthaltene Ausnahmeverbehalt als Lösung vorgeschlagen. Ob dann mit 7 Wohnungen (1999) oder mit 6 Wohnungen (2011) als Obergrenze, wurde dabei offen gelassen.

Übereinstimmung bestand auch darin, dass aus Gründen der Rechtsklarheit und der Einheitlichkeit die Regelung auch für den Bereich östlich der Grafinger/Aßlinger Straße ausgeweitet werden soll.

#### **5. Beurteilung**

Auch nach über 20 Jahren hat sich die städtebauliche Problematik in den dörflichen Ortsteilen nicht wesentlich geändert. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft schreitet weiter fort. Gleichzeitig wird die Fortführung der wenigen verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe durch die zunehmende Wohnnutzung und den dadurch entstehenden Spannungen erschwert. Hinzugekommen ist zuletzt die rasante Verteuerung von Wohnbauland und Wohnungsmieten, die auch die außenliegenden (dörflichen) Siedlungseinheiten erfasst hat. Der Anreiz zur Errichtung zusätzlicher Wohnungen hat sich dadurch natürlich erhöht.

Im Widerspruch dazu fehlen in den Dörfern die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, die Voraussetzung sein sollten für eine bewusste Förderung des Wohnungsbaus. Die fehlende Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfs löst zwangsläufig einen erhöhten motorisierten Individualverkehr aus. Nicht zuletzt aus diesem Grunde hat sich die Stadt Grafing b.M. für den städtebaulichen Grundsatz entschieden (vgl. Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht S. 43 und 44), die Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte Grafing und Grafing-Bahnhof zu konzentrieren und eine bauliche Entwicklung der außenliegenden Ortsteile (Straußdorf u.a.) nicht zu beabsichtigen.

Die Ortsplanung hat also einen städtebaulichen Spagat zu meistern. Einerseits soll das überlieferte Bild der Dörfer mit seiner ländlichen Bau- und Nutzungsstruktur möglichst erhalten werden. Das verlangt auch Anreize, um die vorhandene Bausubstanz einer zweckmäßigen Nachverwendung zuzuführen. Andererseits soll entsprechend der gesetzlichen Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 1 BauNVO: Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben .... Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen) der Gebietscharakter eines „dörflichen Mischgebiets“ erhalten bleiben und deshalb eine Dominanz des Wohnens verhindert werden.

In diesem Sinne sollen nun aufgrund der Erkenntnisse aus den Vorbereitungsmaßnahmen für die Dorferneuerung die Bebauungspläne entsprechend fortgeschrieben werden. Gemäß § 188 Abs. 2 BauGB sollen die Ziele der Dorferneuerung und der Bauleitplanung aufeinander abgestimmt werden. Insoweit kann von einem gesetzlichen Planungserfordernis ausgegangen werden, das Dorferneuerungsverfahren in Straußdorf mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu unterstützen.

Außer Frage steht dabei die Empfehlung, in diesem Zuge den „Bebauungsplan zur Dorfstrukturerhaltung“ auch auf den östlichen Ortsteil von Straußdorf zu erweitern. Auch dort mehrten sich die Bauwünsche für zusätzliche Wohnbebauung. Die Erweiterung auf den östlichen Ortsteil war von Anfang an (1999) erwogen, wurde aber mangels einer konkreten Erforderlichkeit zurückgestellt. Mit der jetzt begehrten 2. Anpassung des Bebauungsplanes „Straußdorf West“ ist fraglos auch eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf „Straußdorf Ost“ vorzunehmen.

Im Mittelpunkt steht dabei die Regelung der „Wohnungszahlen“ als zentrales Steuerungsinstrument für die Gebietsart und der Wohn- und Besiedlungsdichte. Aufgrund der beschriebenen Situation ist die Regulierung auch städtebaulich notwendig. Die Rechtsgrundlage zur Regelung über die Wohnungszahlbeschränkung findet sich in § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Nach der Ermächtigungsnorm kann die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Festsetzung ist – wie bisher schon praktiziert – auch in einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 3 BauGB) möglich.

Eine Festsetzung gemäß dem Alternativvorschlag des Arbeitskreises Dorferneuerung, wonach je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche 1 Wohnung zugelassen wird, führt nach Ansicht der Verwaltung zu keinem brauchbaren Ergebnis. Eine Erfassung der Geschossflächen der größeren Bestandsgebäude zeigt, dass in diesem Fall bis zu 40 bzw. 48 Wohnungen (etwa beim Wirtshaus-Gebäude) möglich wären. Selbst bei (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen herkömmlicher Größenordnung könnten bis zu 17 Wohnungen – unter Einbeziehung der Wirtschaftsgebäude sogar bis zu 31 Wohnungen – entstehen.

Folgende Regelung hinsichtlich der Höchstzahl der Wohnungen wird aufgrund der bisherigen Vollzugserfahrung und den aktuellen Planungswünschen seitens der Stadtverwaltung vorgeschlagen:

1. Je angefangene 650 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.

Hiervon kann eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen werden für Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden, wenn

- a) das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
  - b) das Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes erhaltenswert ist (z.B. ortsbildprägende Hauptgebäude von Hofstellen),
  - c) die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt.
- In begründeten Einzelfällen gilt das auch für die Neuerrichtung der Gebäude.

2. Je Wohngebäude sind maximal 6 (Alternative: 7) Wohnungen zulässig.

Wichtig ist angesichts der „Vorgeschichte“, dass im Falle von Erleichterungen für das Grundstück Fl.Nr. 38 keine Nachteile aus der jüngsten Beseitigung des dortigen Baubestandes entstehen. Das wird mit dem Regelungszusatz sichergestellt, dass in begründeten Einzelfällen auch bei einer bestandsgleichen Neuerrichtung die (mögliche) Erleichterung zulässig ist.

Wichtig ist, mögliche Erleichterungen als Ausnahmeregelung (§ 31 BauGB) zu treffen. Damit kann der jeweilige Einzelfall mit seinen Besonderheiten im Rahmen des Ausnahmeermessens gewürdigt werden. Damit kann etwa einer weit verbreiteten (rechtsmissbräuchlichen) Grundstücksparzellierungen zur Umgehung der Festsetzungsinhalte vorgebeugt werden. Auch der besonderen Grundstücks- und Umgebungssituation (etwa in Nachbarschaft noch ausgeübter Landwirtschaftsbetriebe) kann bei der Einzelfallentscheidung Rechnung getragen werden.

Nachfolgend wurde im Bau-, Werk- und Umweltausschuss über den Vorschlag von zwei betroffenen Eigentümern, die in der Beschlussvorlage vorgeschlagene Wohnungszahl nochmals zu überdenken, diskutiert. Da der Trend derzeit eher zu kleineren Wohnungen geht, wurde von einem Ausschussmitglied vorgeschlagen, auch kleine Wohnungen je Wohngebäude zu ermöglichen. Auch über die Möglichkeit, die Beschränkung der Wohnungszahl insgesamt aufzugeben, wurde beraten. Die Gremiumsmitglieder vertraten unterschiedliche Meinungen. Generell war man sich aber darüber einig, dass der Dorfcharakter von Straußdorf bestehen bleiben muss.

Um hinsichtlich der Wohnungsanzahl eine Lösung zu erzielen, wurde von der Ersten Bürgermeisterin der unter den Zuhörern anwesende Sprecher der Dorfgemeinschaft (Herr Wieser) gebeten, seine Einschätzung zum Meinungsbild zu äußern. Herr Wieser erklärte daraufhin, dass die Meinungen sehr unterschiedlich sind – die Bandbreite reicht von „möglichst vielen Wohnungen“ bis zum „strengen Erhalt des Dorfcharakters“. Mehrheitlich ist man sich in der Arbeitsgruppe aber darüber einig, dass der Dorfcharakter von Straußdorf erhalten bleiben muss. Ferner muss zwingend ausgeschlossen werden, dass die einzelnen Höfe bestbietend an Bauträger veräußert werden, was bei einer zu großzügigen Wohnungsanzahlregelung nicht ausgeschlossen werden kann. Laut Meinung der Arbeitsgruppe ist es unverzichtbar, weiterhin durch Bebauungsplan die Bebauung dorfverträglich zu steuern.

Um dies zu verhindern schlug Herr Dr. Böhm, Ausschussmitglied, in der weiteren Beratung vor, im Regelfall bis zu 8 Wohnungen und in begründeten Einzelfällen bis zu 10 Wohnungen pro Bestandsgebäude zu ermöglichen. Ein begründeter Einzelfall wäre für Herrn Dr. Böhm dann gegeben, wenn die Stadt Grafing für eine Wohnung das Belegungsrecht erhält.

Seitens der Verwaltung wurden rechtliche Bedenken zu diesem Vorschlag geäußert. Das Recht über Festsetzungen in Bebauungsplänen ist rechtlich abschließend geregelt und gilt auch für die Regelung von Ausnahmen. Die Stadt ist nicht frei, beliebige Ausnahmetatbestände zu begründen (kein Festsetzungsfindungsrecht). Diese müssen allein städtebaulichen Gründen dienen, also bodenrechtlichen Bezug haben.



Wohnungsbelegungsrechte können nur mit einem städtebaulichen Vertrag unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen des § 11 BauGB geregelt werden, nicht aber mittels Festsetzung im Bebauungsplan. Das wurde in verschiedenen Diskussionen schon erklärt. Um diese Rechtsfrage aber endgültig einer Klärung zuzuführen, kann das gerne jetzt im Rahmen dieses Bebauungsplanes exemplarisch versucht werden.

Das Gremium sowie die Erste Bürgermeisterin konnten sich mehrheitlich dem Vorschlag von Herrn Dr. Böhm anschließen und man war sich darüber einig, dies entgegen der vorgelegten Beschlussvorlage dem Stadtrat als Empfehlung auszusprechen. Ferner war man sich ebenfalls entgegen der Beschlussvorlage darüber einig, von einer Wohnflächenfestlegung abzu-  
sehen.

Seitens der Verwaltung wurde auch nochmal klargestellt, dass eine abschließende Entscheidung über die zentrale Frage „Höchstzahl der Wohnungen“ nicht schon beim Aufstellungsbeschluss getroffen werden kann. Das wird im dann anstehenden – und im Ergebnis offenen – Bebauungsplanverfahren in der dort zu treffenden Planabwägung und dann erst mit dem finalen Satzungsbeschluss abschließend geklärt. Dennoch sollte vorerst eine eher niedrigere Höchstzahl (z.B. 6–8) im Aufstellungsbeschluss als Planungsziel ausgegeben werden. Denn mit der Entscheidung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird so mancher Bauherr versuchen, noch vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollendete Tatsachen zu schaffen und sich ein möglichst hohes Baurecht sichern. In diesem Fall gelingt im laufenden Bebauungsplanverfahren eine vorläufige Absicherung der Planungsziele gegenüber genäufigen Bauanträgen nur mit einer Veränderungssperre. Sicherbar sind aber nur hinreichend konkret formulierte Planungsziele. Wenn diese offen gelassen oder anfänglich schon „möglichst hoch“ vorgegeben werden, kann diese Entwicklung nicht verhindert werden. Dann sind unveränderbare Fakten geschaffen.

#### **Beschluss vorberaten:**

**Ja: 11 Nein: 1**

**Nach Sachvortrag und ausgiebiger Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme, dem Stadtrat entgegen der vorliegenden Beschlussvorlage folgende Beschlussfassung zu empfehlen:**

- 1. Die Erhaltung und Förderung der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur im Ortsteil Straußdorf wird durch einen einheitlichen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) neu geregelt.**
- 2. Grundlage für den Regelungsinhalt ist der Bebauungsplan „Straußdorf – westlich der Aßlinger-/Grafinger Straße“ vom 25.03.2011. Um die zweckmäßige Nachverwendung vorhandener Bausubstanzen zu fördern, soll die zulässige Höchstzahl der Wohnungen wie folgt geregelt werden:**

**a) Je angefangene 650 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig.**

**Hiervon kann eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen werden für Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden, wenn**

- das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient.**
- das Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes erhaltenswert ist (z.B. Hauptgebäude von Hofstellen) und**
- die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt.**

**In begründeten Einzelfällen gilt das auch für die Neuerrichtung der Gebäude.**

- b) Je Wohngebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig. Hiervon kann in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme bis zu 10 Wohnungen zugelassen werden. Ein begründeter Einzelfall liegt vor, wenn die Stadt Grafing ein Belegungsrecht für 1 Wohnung erhält.
3. Hierfür wird der Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB) gefasst für
    - 3.1 die Änderung des einfachen Bebauungsplans „Straußdorf - westlich der Aßlinger-/Grafinger Straße“ vom 25.03.2011 im Wege des Neuerlasses.
    - 3.2 die Änderung des Bebauungsplans „Baugebiet zwischen Grafinger Straße und Blumenstraße“ vom 28.07.2009 im Teilbereich des als einfachen Bebauungsplans geregelten Grundstücks Fl.Nr. 7 der Gemarkung Straußdorf.
    - 3.3 die erstmalige Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den im beiliegenden Lageplan bezeichneten Geltungsbereich (Anlage „Geltungsbereich“) auch östlich der Grafing-/Aßlinger Straße.
  4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 auGB öffentlich bekanntzumachen.
  5. Für die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird bestimmt, dass diese durch Unterrichtung in der Bauverwaltung erfolgt und gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen kann.
  6. Mit dem Planungsarbeiten wird das Planungsbüro NRT (Narr-Rist-Türk, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner & Ingenieure, Isarstraße 9, 85417 Marzling) beauftragt.

Anwesend 11

Das Stadtratsmitglied Herr Josef Klinger, Vertretung für Herrn Christian Einhellig, hat entschuldigt die Sitzung verlassen.

Das Stadtratsmitglied Herr Georg Schlechte, Vertretung für Frau Susanne Linhart, hat entschuldigt die Sitzung verlassen. An der weiteren Sitzung nahm Herr Zweiter Bürgermeister Josef Rothmoser als Vertretung für Frau Linhart teil.

TOP 10

Bau der Ostumfahrung (St 2080 neu);

Errichtung eines straßenbegleitenden Wirtschaftsweges zwischen der Kapellenstraße und dem "Weg zum Kasperlkreuz";

Errichtung einer Fußwegunterführung an der "Brücke Kapellenstraße"

---

Die Regierung von Oberbayern hat am 22.12.2010 den Planfeststellungsbeschluss für den Bau der Ostumfahrung Grafing (St 2080 neu) erlassen, so der Verwaltungsvertreter. In den Beteiligungsverfahren hat die Stadt Grafing b.M. (Stadtrat vom 09.12.2008 zum Erstentwurf und 10.11.2009 zum Tekturentwurf) für die Verbesserung der Verkehrssicherheit unter anderem den Bau einer Fußgängerüber-/unterführung für die Anbindung des Ortsteils „Schönblick“ und eine Fußgängerüberführung im Bereich des unterbrochenen Freizeitweges (Allee-Weg) zum Kasperlkreuz gefordert. Im Rahmen der Planabwägung wurden diese Forderungen zurückgewiesen.

Am 08.02.2011 wurde der Planfeststellungsbeschluss vom 22.12.2010 im Stadtrat erörtert und der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 26.01.2011 über die Erhebung einer Anfechtungsklage abgelehnt. Am 22.02.2011 wurde erneut der Planfeststellungsbeschluss und die rechtliche Stellungnahme des beauftragten Fachanwaltes über die (nicht bestehenden) Erfolgsaussichten einer Klageerhebung erörtert. Es wurde letztendlich Beschluss gefasst, im Dialog mit dem Staatlichen Bauamt noch Verbesserungen zu erreichen, insbesondere durch Querungshilfen innerhalb der Ortsdurchfahrt, Errichtung eines Gehweges an der Rosenheimer Straße, Optimierung des Lärmschutzes etc.

Im Stadtrat wurde dann am 09.12.2014 über den Stand des am 08.02.2011 und 22.02.2011 beschlossenen Dialogverfahrens mit der staatlichen Straßenbauverwaltung zur Optimierung der „Ostumfahrung“ berichtet. In dieser Sitzung wurden die ursprünglichen Überlegungen einer höhenfreien Fußgängerquerung (Über-/Unterführung) der „Ostumfahrung“ für die verbesserte Anbindung der Siedlung „Schönblick“ nochmals beraten und dann aber letztendlich verworfen. Stattdessen wurde der Vorschlag unterstützt, **sich für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg (östlich der „Ostumfahrung“) zwischen der Rotter Straße und der Kapellenstraße einzusetzen**. Über die Straßenüberführung an der Kapellenstraße ist dann ein höhenfreier Übergang für die Radfahrer/Fußgänger möglich, der gerade für den Schulweg eine Verbesserung darstellt. Da bereits zwischen der Rosenheimer Straße und der Rotter Straße ein Wirtschaftsweg neben der Ostumfahrung entsteht und ebenfalls im nördlichen Abschnitt ab der Kapellenstraße bis zur „Unterführung Gsprait“, könnte damit auch diese Lücke (Rotter Straße – Kapellenstraße) in einem ansonsten durchgängigen Radweg von Aßling bis Ebersberg geschlossen werden.

Nachdem sich die Stadt zumindest mit Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 272, 273 und 274 der Gemarkung Grafing auf einen Grunderwerb für den Bau eines straßenbegleitenden Wirtschaftsweges (Länge ca. 300 m) zwischen der „Kapellenstraße“ und dem „Weg zum Kasperlkreuz“ verständigen konnte, hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 21.06.2016 den Durchführungsbeschluss für diese Wegebaumaßnahme beschlossen.

Die Grunderwerbsverträge wurden vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss dann am 21.06.2016, 26.07.2016 und 29.11.2016 für diesen nördlichen Abschnitt genehmigt. Für das dann nach Süden folgende Teilstück (Länge ca. 275 m) bis zur Rotter Straße sind die Verhandlungen leider nicht erfolgreich gewesen.

Das nördliche Teilstück bleibt aber trotz der fehlenden Verbindung zur Rotter Straße für sich verkehrsbedeutsam. Erklärte Absicht ist es, mit diesem Weg nicht nur den beliebten Freizeitweg („Allee-Weg“ und auch Zugang zum „Schlittenberg“) wieder höhenfrei erreichbar zu machen. Langfristiges Ziel ist vor allem die Verlängerung bis zur Rotter Straße, um dann eine gesicherte Fuß- und Radwegeverbindung vom Ortsteil „Schönblick“ zum Schul- und Freizeitzentrum zu schaffen und auch diese letzte Lücke im Radwegenetz von Straußdorf bis Ebersberg zu schließen.

In den weiteren Planungsüberlegungen wurde dann die Möglichkeit untersucht, einen Trepfenweg an der Südseite der Brückenrampe an der Kapellenstraße anzulegen. Hiergegen wurde aber eingewendet, dass am Straßenrand vor der Brücke dann eine Aufstellfläche fehlt bzw. diese nur aufwändig herzustellen sei. Die optimierte Lösung wäre eine 1,50 m breite Gehwegunterführung – also eine durchgehende Wegeverbindung seitlich der Fahrbahn unterhalb der Straßenbrücke. Die Kostenschätzung für diese Baumaßnahme nebst Baunebenkosten beläuft sich auf brutto 117.000,00 EUR.

Nach der vorläufigen baufachlichen Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 27.01.2017 ist diese Baumaßnahme grundsätzlich technisch durchführbar. Da die verkehrstechnischen Mindeststandards von 2,20 m lichter Weite aber nicht eingehalten werden (können), ist eine staatliche Förderung in Frage gestellt. Eine Mitbenutzung durch Radfahrer ist bei dieser reduzierten Wegebreite nicht zulässig.

Durch den Gehweg wird aber das Lichtraumprofil der Straße deutlich eingeschränkt; der Gehweg rückt nahe an die Fahrbahn heran. Der Bau von passiven Schutzeinrichtungen (Leitplanken) wäre deshalb vorzusehen.

Letztendlich wird aber auch der von der Stadt erwartete Querungsbedarf in Frage gestellt, da im geplanten Kreisverkehrsplatz an der Rotter Straße eine sichere Querungsinsel im Schutz der Mittelinseln besteht und sich der Umweg damit in Grenzen hält. Dieser Sachverhalt wurde im Planfeststellungsverfahren erörtert und in dieser Weise entschieden.

### **Das Staatliche Bauamt Rosenheim steht der Planung sehr kritisch gegenüber!**

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde zur Erhaltung des beliebten Freizeitweges die Errichtung einer Fußwegeunterführung sehr begrüßt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig die Errichtung einer Gehwegunterführung im Bereich der Straßenbrücke „Kapellenstraße“ entsprechend dem Vorentwurf vom September 2016 beschlossen.**

**Die Verwaltung wird mit der zügigen Vorbereitung (Bauvereinbarung und Zuwendungsantrag, Ausschreibung, Vorbereitung der Vergabe) beauftragt mit dem erklärten Ziel, die Fertigstellung noch bis zur Verkehrsübergabe der Ostumfahrung zu erreichen.**

TOP 11

Stadtwerke Grafing;

Zwischenbericht für das 2. Halbjahr 2016

---

Die Beschlussvorlage wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Zwischenbericht für das zweite Halbjahr 2016 der Stadtwerke Grafing b.M. vorgestellt.

Die Werkleitung ist verpflichtet, dem Werkausschuss über den Ablauf des Wirtschaftsplans zu unterrichten. In § 4 Abs. 7 der Betriebssatzung wurde diese Berichtszeit auf 6 Monate festgelegt. Mit dem Zwischenbericht soll Aufschluss über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen der Erfolgspläne und über die Abwicklung der Vermögenspläne gegeben werden.

Die für diesen Überblick aus der Buchhaltung ermittelten Zahlen beziehen sich auf den 31.12.2016. Im Berichtszeitraum lagen besonders die Investitionen im Bereich der Wasserversorgung über den Deckungsmitteln, so dass sich eine Unterdeckung von rund 250.000,- EUR nach den vorläufigen Zahlen ergeben hat.

### **1. Wasserversorgung**

Die Erlöse liegen im Erfolgsplan mit 966.268,- EUR insgesamt 2,5% unter dem Ansatz im Wirtschaftsplan von 990.000,- EUR. Die Aufwendungen betragen 961.628,- EUR und liegen somit um 3% unter dem Ansatz. Der Wirtschaftsplan wurde im Erfolgsplan ausgeglichen geplant. Die geringfügige Überdeckung kann jedoch vernachlässigt werden. Sie beträgt 4.680,- EUR.

Im Jahr 2016 wurden die Gebühren neu kalkuliert. Das wird sich im Wirtschaftsjahr 2017 positiv auf den Erfolgsplan auswirken. Die Abschreibung steigt und vermindert, abhängig vom Investitionsbedarf, den Kreditbedarf.

Im Vermögensplan wurden Investitionen in Höhe von 1.540.560,- EUR abgewickelt. Geplant waren Investitionen in Höhe von 1.210.000,- EUR, ähnlich wie in 2015. Allein 464.268,- EUR entfallen auf die Wasserleitungen in Oberelkofen. In Dichau wurden 163.000,- EUR und für die Glonner Straße bis jetzt 242.643,- EUR abgerechnet. Weitere 120.228,- EUR wurden jeweils für die Wasserleitungen in der Wasserburger Straße, einer Maßnahme aus dem Jahr 2015, und 170.526,- EUR für die Verlegung der Wasserleitungen im Zuge des Baus der Ostumgehung ausgegeben. Zähler wurden für ca. 64.331,- EUR ausgewechselt und Software für 21.731,- EUR angeschafft. Es wurden etwas mehr als 100% der geplanten Investitionen ausgegeben. Die Tilgungen lagen bei 303.823,- EUR.

Wirtschaftspläne der Stadtwerke	2016	2016
	Plan	Ist 31.12.2016
<b>Erfolgsplan</b>		
Erträge	990.000 €	966.268 €
Aufwendungen (mit Abschreibungen)	990.000 €	961.628 €
<b>Ergebnis</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4.640 €</b>
<b>Vermögensplan</b>		
Deckungsmittel	1.560.000 €	1.361.909 €
Investitionen und Tilgungen	1.560.000 €	1.844.384 €
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-482.475 €</b>

Bei den Deckungsmitteln im Vermögensplan wurde Anfang Juli ein Darlehen in Höhe von 970.000,- EUR mit einem Zinssatz von 0% aufgenommen. Trotzdem ist das Ergebnis negativ.

Bezeichnung	Investitionen	Plan
Dichau und Neudichau	163.000,00 €	100.000,00 €
Klausenweg	3.646,22 €	
Wasserburger Straße	120.228,42 €	
Dobelweg	2.677,04 €	
Oberelkofen	464.268,13 €	300.000,00 €
Ostumfahrung	130.105,90 €	210.000,00 €
Inntalstraße	8.197,75 €	
Glonner Straße/Bauhof	242.633,44 €	200.000,00 €
Brandstraße	1.708,35 €	
Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße	45.376,54 €	
Giselastraße	2.441,51 €	
Am Schönblick	1.097,44 €	
Rosenheimer Straße	3.016,56 €	
Rotter Straße	170.526,99 €	
Eichendorfstraße	3.083,52 €	
Bahnhofstraße	2.758,14 €	
Mühlenstraße	1.550,37 €	
Melakstraße	1.584,79 €	

Wiesham	5.209,48 €	
Lena-Christ-Straße	5.902,15 €	
Wasserzähler	64.331,01 €	20.000,00 €
GIS	21.731,28 €	15.000,00 €
Ausstattung Wasserwerk	58.763,02 €	5.000,00 €
Fuhrpark	16.722,69 €	20.000,00 €
Lecksuche		20.000,00 €
Oberelkofen Eisendorf		300.000,00 €
Grundstücksanschlüsse	2.401,00 €	20.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>1.540.560,74 €</b>	<b>1.210.000,00 €</b>

## 2. Abwasserbeseitigung

Bei der Abwasserbeseitigung liegen die Erlöse im Erfolgsplan des Wirtschaftsjahres 2016 zum 01.09.2016 bei 1.716.125,- EUR (Plan: 1.541.000,- EUR). Dies entspricht einem Plus von 11% gegenüber dem Plan. Anders als bei der Wasserversorgung setzen sich hier Erlöse nicht nur aus den Gebühreneinnahmen zusammen. Die Stadt leistet für die Straßenentwässerung ebenfalls einen Beitrag von fast 158.000,- EUR. Die Gebühren reichen aus, um die Aufwendungen zu decken. Die Aufwendungen betragen 1.650.081,- EUR. Es besteht ein momentaner Überschuss von 66.044,- EUR im Erfolgsplan.

Wirtschaftspläne der Stadtwerke	2016	2016
	Abwasser Plan	Ist 31.12.2016
Erträge	1.541.000 €	1.716.125 €
Aufwendungen	1.541.000 €	1.650.081 €
<b>Ergebnis</b>	<b>0 €</b>	<b>66.044 €</b>
	<b>Abwasser Plan</b>	<b>Ist 31.12.2016</b>
Deckungsmittel	2.277.000 €	3.100.960 €
Investitionen und Tilgungen	2.277.000 €	2.885.266 €
<b>Ergebnis</b>	<b>0 €</b>	<b>215.693 €</b>

Im Vermögensplan wurden Investitionen in Höhe von 2.615.219,- EUR (+30%) abgewickelt. Geplant waren Investitionen in Höhe von 2.007.000,- EUR. Die Tilgungsleistungen liegen bei 270.047,- EUR. Geplant waren Tilgungsausgaben in Höhe von 270.000,- EUR.

Über 1,3 Mio. EUR entfielen dabei auf Ausgaben für das Leitungsnetz in Oberelkofen. Mit 393.868,- EUR wurden Rechnungen für die Kanalisierung von Dichau beglichen. 95.244,- EUR sind für den Anschluss des neuen Bauhofs an die Kanalisation angefallen. Weitere 252.087,- EUR wurden im Rahmen des Baus der Ostumgehung ausgegeben.

Bezeichnung	Investitionen	Plan
Dichau und Neudichau	393.868,12 €	450.000,00 €
Straußdorf	39.962,96 €	
Oberelkofen	1.325.551,36 €	1.000.000,00 €
Bergstraße	13.248,91 €	
Glonner Straße	95.244,03 €	200.000,00 €

Ostumfahrung	252.087,56 €	
Albert-Stifter-Straße	12.860,53 €	
Meisenweg	624,99 €	
Rotter Straße	140.450,87 €	
Hesselfurt	1.351,61 €	
Bauhof	53.872,51 €	
Kläranlage	169.531,06 €	250.000,00 €
Lfd. Hausanschlüsse	36.295,00 €	30.000,00 €
Kanalsanierung allg.	30.698,71 €	50.000,00 €
GIS	17.306,05 €	27.000,00 €
Sonstiges	32.265,47 €	
<b>Summe</b>	<b>2.615.219,74 €</b>	<b>2.007.000,00 €</b>

Insgesamt war die Liquidität bei den Stadtwerken bis zum 31.12.2016 nicht immer gegeben, obwohl bereits Anfang Juli das gesamte genehmigte Kreditvolumen in Höhe von 1.947.000,- EUR aufgenommen wurde. Man musste sich zeitweise mit Kassenkrediten behelfen. Der Zins für die regulär aufgenommenen Kredite betrug 0,0%.

Im Ergebnis besteht bei den Stadtwerken zum 31.12.2016 eine Unterdeckung von 266.782,- EUR, die in das nächste Jahr vorgetragen wird.

Im Anschluss sprach ein Ausschussmitglied kurz die Deckungslücke an und hinterfragte, wie diese beglichen werden soll, ohne erneut die Bürgerschaft zu belasten.

Hierzu wurde vom Verwaltungsvertreter erklärt, dass die Beträge bei den Stadtwerken kumuliert werden und erst nach einem Zeitraum von 5 Jahren evtl. den städtischen Haushalt belasten würden. Ferner wurde erklärt, dass die derzeitige Kumulierung sogar ein Plus für die Stadtwerke ergibt.

### **zur Kenntnis genommen**

#### TOP 12 Informationen

---

---

#### TOP 13 Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

- Von einem Ausschussmitglied wurde nachgefragt, ob die künftige Verkehrsanbindung Lederergasse/Marktplatz nach Fertigstellung der Ostumfahrung zwischenzeitlich geklärt ist.
- In einem Redebeitrag wurde angefragt, ob es bereits Erkenntnisse zum Verbleib der Jugendinitiative Grafing „JIG“ im Gebäude Rotter Straße 8 gibt und welche Kosten für die Notreparatur des defekten Rohrleitungssystems anfallen werden. Nachfolgend schlug ein Ausschussmitglied die technische Möglichkeit vor, Leitungen zu sanieren bzw. abzudichten, ohne dass dazu Wände aufgestemmt werden müssten. Der Redner wird der Verwaltung diesbezüglich in den nächsten Tagen Kontaktdaten von Fachfirmen zuleiten.

- Ein Stadtratsmitglied wurde von einer Metallbaufirma daraufhin angesprochen, dass die im Stadtgebiet Grafing aufgestellten Fahrradständer sehr geschmacklos sind. Ferner hat die Firma darum gebeten, bei künftigen Neuanschaffungen auch mit anbieten zu dürfen. Das Anliegen wurde an die Verwaltung weitergegeben.  
Von einem Stadtratsmitglied wurde hierzu angemerkt, dass beide Firmen ansprechende Fahrradständer fertigen und das Stadtratsmitglied sicherte zu, von jeder Firma drei Fahrradständer zu erwerben und diese der Stadt Grafing zu stiften.
- Von einem Ausschussmitglied wurde nachgefragt, wann es angedacht ist, sich im Stadtrat mit dem Umbau des Gebäudes Rotter Straße 8 zu befassen. Der Redner vertrat die Auffassung, dass hier möglichst frühzeitig damit begonnen werden soll.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 08.05.2017  
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann  
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4 Verwaltung	Referat 4 Technik
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr. 11	TOPNr.	TOPNr. 1–10, 12 und 13	TOPNr.