

Niederschrift

über die 28. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 24.01.2017

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

| | | |
|--------------------------------|------------|-----------|
| Böhm, Ernst Dr. | Stadtrat | ab TOP 10 |
| Carpus, Josef | Stadtrat | |
| Einhellig, Christian | Stadtrat | |
| Frey, Franz | Stadtrat | |
| Goldschmitt-Behmer, Christiane | Stadträtin | |
| Graf von Rechberg, Max-Emanuel | Stadtrat | |
| Huber, Wolfgang | Stadtrat | |
| Linhart, Susanne | Stadträtin | |
| Pollinger, Josef | Stadtrat | |
| Rothmoser, Peter | Stadtrat | |

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

| | |
|--------------------|-----------|
| Bauer, Christian | zeitweise |
| Magdon, Yvonne | zeitweise |
| Niedermaier, Josef | |
| Weißmüller, Markus | |

Entschuldigt:

Mitglieder

| | | |
|--------------------------|----------|---|
| Fröhlich, Karl-Heinz Dr. | Stadtrat | sowie dessen Vertreter Frau Marlene Ottinger und Frau Dr. Yukiko Nave |
|--------------------------|----------|---|

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 28. 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 Dipl.-Ing. Waldinger vom Ingenieurbüro Dippold und Gerold anwesend.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 23. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.07.2016 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus mit Werkstatt auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/0 der Gemarkung Öxing (Bergstraße 25a)
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 213/7 der Gemarkung Elkofen (Kreuzbergweg 2)
5. Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das bestehende Heulager sowie Anbau eines Heizraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1555/2 der Gemarkung Straußdorf (Katzenreuth 9)
6. Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 7/0 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 10)
7. Stadtwerke (Abwasser);
Abwasserbehandlung in der Kläranlage
a) Klärschlammverwertung;
Vorstellung der Studie über die künftige Klärschlamm Entsorgung
b) Klärschlamm entwässerung;
Neubau einer Klärschlamm presse (Maßnahmenbeschluss) und Vergabe der Ingenieurleistungen
8. Straßenverkehrsrecht;
Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen auf Tempo 30 in sensiblen Bereichen
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Erlass einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 197/24 und 197/34 der Gemarkung Nettelkofen (Nettelkofen 1) zur Errichtung zusätzlicher Wohngebäude;
Antrag vom 18.11.2016 auf Einleitung des Satzungsverfahrens
10. Straßen- und Wegebau;
Straßenbaumaßnahme an der Rotter Straße zwischen der Mühlenstraße und dem St.-Ägidius-Weg;
Information über Zeitablauf, Organisation und Verkehrsumleitung
11. Stadtwerke Grafing;
Beratung über den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2017
12. Liegenschaften;
Umbau der Rathausgasse 1 und 1a zur Erweiterung der Verwaltung (Maßnahmenbeschluss)

13. Informationen
14. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 23. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.07.2016 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GesO

Das Protokoll der 23. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.07.2016 wurde am 10.01.2017 in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:**Ja: 8 Nein: 0**

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 23. öffentlichen Sitzung vom 26.07.2016 genehmigt.

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):

21. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.04.2016:

TOP 17

Stadtwerke Grafing (Wasserversorgung);

Teilweise Erneuerung der Wasserleitungen im Ortsteil Oberelkofen im Rahmen der Kanalisierung;

Vergabe von Ingenieurleistungen

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde das Ingenieurbüro Dippold und Gerold GmbH, 82110 Germering, mit der Planung, Bauleitung und Bauüberwachung (LP 2–9) für die Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen in Oberelkofen zum Bruttopreis in Höhe von 95.506,03 EUR beauftragt.

TOP 17.1

Stadtwerke (Wasserversorgung);

Bau einer öffentlichen Wasserversorgungsleitung für das Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Nettelkofen (Glonner Straße 43);

Vergabe von Bauleistungen

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat den Auftrag zur Herstellung einer Hauptwasserleitung (Ringleitung) innerhalb des Grundstücks Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing (Schammacher Feld) der Firma Rudolf Mayer GmbH, 83556 Griesstätt, gemäß deren Angebot vom 11.04.2016 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 58.290,72 EUR erteilt.

Entsprechend ihrem Bestimmungsrecht (vgl. BayVGH vom 21.03.2012) wird die beauftragte Wasserleitung als öffentliche Versorgungsleitung (Hauptleitung) gemäß § 3 Satz 1 UAbs. 1 der Wasserabgabesatzung der Stadt Grafing (WAS) gewidmet.

TOP 21

Waldfriedhof Grafing;

Pflasterarbeiten im Eingangsbereich und vor der Aussegnungshalle;

Vergabe von Nachtragsleistungen

Plattenbelag:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurden die Mehrkosten aus der Mehr- und Minderrechnung in Höhe von 7.656,22 EUR gebilligt und der Beschluss gefasst, die Nachtragsvereinbarung Nummer 1 (Nachträge 1 und 2) mit einer neuen Gesamtvergütung in Höhe von brutto 38.269,57 EUR mit der Firma Hans Hörner GmbH, Grafing b.M., abzuschließen.

Sockelleisten:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, den Nachtrag 3 gemäß Angebot vom 17.04.2016 in Höhe von brutto 2.088,45 EUR an die ausführende Firma Hans Hörner GmbH, Grafing b.M., zu beauftragen und die neue Gesamtvergütung in Höhe von brutto 40.358,02 EUR zu billigen.

Tor:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Zustimmung zur Restaurierung der Toranlage am Haupteingang des Waldfriedhofes erteilt und die Stadtverwaltung beauftragt, hierfür das freihändige Vergabeverfahren durchzuführen.

Anwesend 10

Die Ausschussmitglieder Herr Einhellig Christian und Graf von Rechberg Max-Emanuel sind erschienen.

TOP 3

Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus mit Werkstatt auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/0 der Gemarkung Öxing (Bergstraße 25a)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erläutert. Beantragt wird ein von Stützen getragener Anbau am Obergeschoss des bestehenden Wohnhauses zur Wohnraumerweiterung. Der Anbau hat eine Breite von 2,90 m und eine Länge von 9,70 m.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich somit nach dem Einfü- gungsgebot (§ 34 BauGB).

Das Erweiterungsvorhaben für ein bestehendes Wohnhaus ist hinsichtlich der Art der bauli- chen Nutzung auch in der dortigen Gemengelage uneingeschränkt gebietsverträglich. Durch die Lage des Anbaus an der Nordseite und damit abseitig zum Betriebsgelände bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte, die Störungen des beantragten Vorhabens durch Emissionen der angrenzenden Gewerbeflächen erwarten lassen. Eine nähere Betrachtung des Rück- sichtsnahmegebotes erübrigt sich deshalb.

Auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Baukörper mit dem beantragten Anbau dem Einfügerahmen. Zum Maß der baulichen Nutzung ergibt sich dieses Ergebnis schon daraus, dass der Anbau hinter den äußeren Ausmaßen des bestehenden Gebäudes zurückbleibt. Auch die entstehende Gebäudelänge ist angesichts der Umgebungsbebauung unproblematisch.

Die zur Nordgrenze entstehende grenznahe Bebauung ist bauplanungsrechtlich hinsichtlich der Zulässigkeitskriterien der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksflächen unproblematisch. Da die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen mittels Übernahme von den angrenzenden Baugrundstücken eingehalten werden, entstehen auch keine bauplanungsrechtlich beachtlichen Rückwirkungen für künftige Baufälle.

Erschließung:

Das Wohngebäude wurde ursprünglich auf verschiedenen Buchgrundstücken des zusammenhängenden Betriebsgeländes genehmigt und errichtet, die über die Bergstraße erschlossen waren. Nachträglich wurde das Grundstück dann geteilt und liegt jetzt nicht mehr unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen an. Für die gesicherte Erschließung sind deshalb die Nachweise für die dingliche Sicherung der straßenmäßigen Erschließung (Zufahrt) und der Leitungsführung noch zu erbringen.

Hinweis:

Nachdem keine zusätzliche Wohneinheit entsteht, werden auch keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus mit Werkstatt auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/0 der Gemarkung Öxing, Bergstraße 25a, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung zu erteilen, dass der Nachweis für die gesicherte Erschließung des Baugrundstückes (dinglich gesicherte Zufahrt und Leitungsführung zum öffentlichen Straßengrund) erbracht wird.

TOP 4

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 213/7 der Gemarkung Elkofen (Kreuzbergweg 2)

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Planunterlagen vorgestellt. Mit dem gegenständlichen Vorbescheid wird eine Entscheidung über folgende Einzelfragen beantragt (Art 71 BayBO):

1. Ist das Bauvorhaben grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?
2. Ist die geplante Wohnnutzung zulässig?
3. Ist das geplante Maß der Nutzung (zwei Vollgeschosse, Geschossfläche Neubau = 218 m²) zulässig?
4. Ist die geplante Bauweise (Einfamilienhaus) zulässig?
5. Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?
6. Ist die geplante Erschließung bauordnungsrechtlich zulässig?
7. Ist die geplante Dachform (Satteldach) zulässig?
8. Ist die geplante Dachneigung von 27 Grad zulässig?

Nach den Erläuterungen des Verwaltungsvertreters liegt das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB). Die nähere Umgebungsbebauung entspricht dabei einem Allgemeinen Wohngebiet. Die geplante Wohnnutzung ist daher nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB. i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Das Gebäude mit den Grundmaßen 11,50 m x 9,46 m, einer Wandhöhe von 4,65 m bzw. talseitig 5,40 m und einer Firsthöhe von 8,25 m fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksflächen und den im Verhältnis zur Umgebung verbleibenden Freiflächen werden die Grenzen des Einfügungsgebotes erreicht, aber nicht überschritten. Zwar ist die Umgebungsbebauung gekennzeichnet durch sehr großzügige Freiflächen und eine aufgelockerte Gebäudestellung. Da bei dieser Betrachtung die konkreten Grundstücksgrenzen unberücksichtigt bleiben, ist aber das absolute Verhältnis zu den Freiflächen noch gewahrt.

Hinsichtlich der Gebäudestellung ist ein vergleichbar geringer seitlicher Grenzabstand (seitliche faktische Baugrenze) auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 181/3 vorzufinden. Auch insoweit fügt sich das Vorhaben noch ein.

Die Dachform und Neigung entsprechen den Festsetzungen der Dachgestaltungssatzung.

Die Gebäudeart (Einfamilienhaus) ist in der vorgefundenen offenen Bauweise zulässig (vgl. § 22 Abs. 2 BauGB).

Der geplante Carport hält den in der örtlichen Stellplatzsatzung geregelten Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Straßenfläche nicht ein. Da aber bereits auf benachbarten Grundstücken Gebäude mit verkürzten Grenzabstand vorhanden sind (Carport auf Fl.Nr. 213/4), besteht keine insoweit schutzwürdige Bebauungssituation und es kann die notwendige Ausnahme erteilt werden.

Hinweise:

Die auf dem zu bebauenden Grundstücksteil bestehenden notwendigen Stellplätze für das Bestandsgebäude Kreuzbergweg 2 (Fl.Nr. 213/3, Gemarkung Elkofen) müssen ersatzweise wieder geschaffen werden. Für das Bauvorhaben selbst sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Die Erschließung des Grundstücks ist mittlerweile gesichert. Durch Grundabtretungen aus dem Grundstück Fl.Nr. 219/1 (Beurkundung vom 11.10.2016) steht nun auch die erschließende Gemeindestraße „Kreuzbergweg“ in einer für die rechtliche Erschließung ausreichenden Breite zur Verfügung. Die Leitungen der Trinkwasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen reichen im öffentlichen Straßengrund bis an das Baugrundstück heran.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 213/7 der Gemarkung Elkofen, Kreuzbergweg 2, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 5

Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das bestehende Heulager sowie Anbau eines Heizraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1555/2 der Gemarkung Straußdorf (Katzenreuth 9)

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Das beantragte Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Mangels Privilegierung handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, das nur dann zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dabei regelmäßig betroffene Belange, wie der entgegenstehende Flächennutzungsplan, die Verfestigung des Siedlungssplitters und die für die Eigenart der Landschaft wesensfremde bauliche Nutzung werden dem Vorhaben dann nicht entgegengehalten, wenn es nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB begünstigt ist.

Genehmigungslage:

- Mit Baugenehmigung vom 11.08.1986 wurde in dem nach Osten ausgerichteten Gebäudeteil die Neuerrichtung des Wohnteils als privilegiertes Vorhaben genehmigt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Mit Baugenehmigung vom 22.04.1995 wurde die Neuerrichtung des nach Süden ausgerichteten Gebäudeteils als landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit Altenteilerwohnung als privilegiertes Vorhaben genehmigt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Mit Baugenehmigung vom 03.12.2007 wurde dann ein weiterer Gebäudeteil des nach Süden ausgerichteten Gebäudeteils zu Wohnzwecken (3. Wohneinheit) umgenutzt aufgrund der Begünstigung des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Jetzt soll der Mittelteil des nach Westen ausgerichteten Gebäudeteils – und zwar im Obergeschoss und im Dachgeschoss – ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Der zusätzlich beantragte Anbau eines Heizraumes ist dagegen unproblematisch und auch als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zulässig; aufgrund seiner unbedeutenden Größe sind Beeinträchtigungen öffentlicher Belange nicht zu erkennen.

Die Tatbestandsmerkmale der Begünstigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

- erste Umnutzung eines bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genutzten Gebäudes
- lit.a: zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- lit.b: Wahrung der äußeren Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen
- lit.c: nicht anwendbar gem. Art. 82 BayBO
- lit.d: Errichtung des Gebäudes vor mehr als 7 Jahren liegen nach Einschätzung der Stadt vor.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f BauGB dürfen neben den landwirtschaftlich genutzten Wohnhaus und der Altenteilerwohnung max. 3 weitere Wohnungen entstehen. Hier wird in Teilen der Rechtsliteratur (E/Z/B/ Rn. 145 zu § 35 BauGB) die Meinung vertreten, dass die Regelung im Sinne einer Obergrenze zu verstehen ist, wonach maximal 3 nichtprivilegierte Wohnungen entstehen dürfen. Das bedeutet, dass – wie hier – bei Nutzungsänderungen im Zeitpunkt nach Aufgabe der Landwirtschaft die dann nicht mehr privilegiert genutzten früheren Betriebsleiter- und Altenteilerwohnungen auf die zulässige Höchstzahl eingerechnet werden müssen. Danach wäre die Obergrenze mit den o.g. bisher genehmigten Wohnungen erreicht und die beantragte 4. Wohnung nicht mehr begünstigt.

Die Genehmigungspraxis im Hoheitsbereich des Landratsamtes Ebersberg folgt dagegen einer erweiterten Auslegung, wonach die Höchstzahl von 5 Wohnungen auch dann zulässig ist, wenn diese erst nach der Betriebsaufgabe eingebaut werden. (So auch in der Neufassung der GemBek vom 10.06.1998, Ziffer 4.3.2 letzter Absatz). Somit ist die beantragte weitere (4.) Wohnung noch gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 lit. f BauGB begünstigt.

Vom Eigentümer ist noch die Verpflichtung zu übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgebene Nutzung vorzunehmen (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. g BauGB). Diese Verpflichtung ist noch nachzureichen.

Nicht eindeutig zu ersehen ist, ob die Nutzungsänderung im Wege des Ersatzbaus erfolgen soll, d.h. im Wege der Neuerrichtung nach Rückbau der für die Wohnnutzung vorgesehenen Gebäudeteile. Die Plandarstellung legt das Nahe, steht hier aber im Widerspruch zur Antragsbezeichnung.

Eine Nutzungsänderung im Wege der Neuerrichtung ist gemäß § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. Solche sind aber nicht näher dargelegt. Für diesen Fall wären die entsprechenden Besonderheiten ausführlich darzulegen, um über eine entsprechende Zulassung dann eine Entscheidung treffen zu können.

Sonstige öffentliche Belange werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Für die straßenmäßige Erschließung ist die Zufahrbarkeit über den öffentlichen Feld- und Waldweg in ausreichender Weise gesichert. Die öffentliche Trinkwasserversorgung (Sondervereinbarung) und deren Leitungsführung sind ebenfalls rechtlich gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung, deren ausreichende Kapazität für die zusätzliche Wohneinheit aber noch nachzuweisen ist.

Hinweis:

Für das Vorhaben wird ein zusätzlicher Bedarf von 2 Stellplätzen ausgelöst. Diese werden im Genehmigungsplan nördlich der beantragten Nutzungsänderung dargestellt und sind somit nachgewiesen. Die erforderlichen Stellplätze für die bestehenden Wohnungen (4 Stellplätze) werden bereits an anderer Stelle auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Einbau einer Wohnung in das bestehende Heulager sowie zum Anbau eines Heizraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1555/2 der Gemarkung Straußdorf, Katzenreuth 9, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Die Verpflichtung zum Verzicht auf Ersatzbauten gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. g. BauGB ist zu erklären.**
- **Die Nutzungsänderung im Wege des Ersatzbaus ist nur dann zulässig, wenn besondere Einzelfallgründe noch dargelegt werden können.**
- **Nachweise zur ausreichenden Kapazität der bestehenden Kleinkläranlage sind hinsichtlich der Sicherung der Abwasserbeseitigung noch zu erbringen.**

TOP 6

Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 7/0 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 10)

Vom Verwaltungsvertreter wurde das Bauvorhaben vorgestellt und erläutert. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Brauereigelände Wildbräu mit Anschlussbebauung“ vom 22.10.2014 und beurteilt sich abschließend nach den dortigen Festsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Beantragt wird die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, das **deckungsgleich** an den aktuell auf dem Nachbargrundstück erstellten Neubau anschließt. Die damit entstehende **geschlossene Bauweise** entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und schafft die Grundlage für den seitlichen Anbau **unter Verzicht auf Abstandsflächen** (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Beantragt ist eine Wohnnutzung im zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss. Im ersten Obergeschoss ist eine Praxisnutzung beantragt, im Erdgeschoss Verkaufsflächen (Laden) und im Kellergeschoss eine gewerbliche Werkstatt für Orthopädie (vgl. ergänzende Nutzungsangaben im Stellplatznachweis). Diese Nutzungen sind im festgesetzten besonderen Wohngebiet allgemein zulässig (§ 4a Abs. 1 BauNVO) bzw. der vertikalen Gliederungsfestsetzung mit dem Wohnnutzungsverbot im Erdgeschoss (§ 1 Abs. 3 Buchst. b des Bebauungsplanes).

Das Bauvorhaben widerspricht teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hier ist die Zulässigkeit von der Erteilung von Ausnahmen/Befreiungen nach § 31 BauGB abhängig:

1. Balkonanbauten (Baugrenzenüberschreitung 1 m):

An der westlichen Giebelseite sind im 2. OG und im DG sowie auf der südlichen Gebäudeseite im 1. und 2. OG Balkone vorgesehen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die Baugrenzen werden durch die Balkone jeweils um 1 m überschritten. Hinsichtlich dieser Festsetzung ist die Überschreitung durch Balkone auf der Grundlage der „sog. definitorischen Bandbreite“ des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als untergeordneter Gebäudeteil zulässig.

Der Bebauungsplan enthält aber auch noch eine Gestaltungsvorschrift (D. § 6), wonach Balkone an den Straßenseiten sowie an den Giebelseiten und am Dachgeschoss unzulässig sind. Ziel dieser Gestaltungsfestsetzung ist es, eine gewogen städtebauliche Gestaltung für die Gebäudeansichten zur Rotter Straße und der Dachterrassen-Häuser im südlichen Baugebiet zu erreichen. Durch das Verbot besteht die Möglichkeit einer Einzelfallentscheidung und damit mit den eigenen Gestaltungsansprüchen eine entsprechende Lösung zu erreichen.

Für zurückhaltende und mit der Gebäudegestalt abgestimmte Balkone wurden dann auch schon im übrigen Baugebiet verschiedentlich Abweichungen zugelassen.

Auch hier sind die beantragten Balkone an den Giebelseiten und im Dachgeschoss städtebaulich und architektonisch verträglich gestaltet und es kann deshalb die notwendige Befreiung erteilt werden.

Für die Südseite sieht der Bebauungsplan einen erweiterten Ausnahmeverbehalt für die Überschreitung der Baugrenze durch Balkone vor, wenn eine Tiefe von 1,65 m und eine Länge von $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge nicht überschritten werden.

Für die Balkone im 1. OG liegen diese Tatbestandsvoraussetzungen vor und es kann unter Würdigung des konkreten Bauantrags die **Ausnahme** nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt werden.

Die Balkone im 2. OG überschreiten durch die „Ecklösung“ um 1,07 m die zulässige Gesamtlänge (Hälftemaß). Eine Ausnahme scheidet damit aus. Aufgrund der städtebaulichen Vertretbarkeit und des geringen Umfangs der Abweichung kann hier aber eine **Befreiung** (§ 31 Abs. 2 BauGB) erteilt werden.

2. Nach den Plandarstellungen überschreitet das gesamte Gebäude an der Westseite die Baugrenze um ca. 30 cm. Eine Abweichung ist nicht beantragt.

Im Bebauungsplan fehlen Maßangaben zu den Baugrenzen. Somit ist maßgeblich die Maßentnahme aus der Planzeichnung mit den dabei sich ergebenden Ungenauigkeiten. Hier ist festzustellen, dass zwar die Länge der Baugrenze (lt. Bebauungsplan 14 m für die Südwand) überschritten ist, jedoch das seitliche Abstandsmaß der Baugrenze zur Grundstücksgrenze eingehalten wird; bei diesem Bezugsmaß wäre das Vorhaben plankonform.

Aufgrund dieser planbedingten Ungenauigkeiten wird vorsorglich eine ggf. notwendige Befreiung erteilt (§ 31 Abs. 2 BauGB). Aufgrund der im Westen anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen (Fußweg, Parkplatzausfahrt) sind nachbarliche Interessen (Abstandsflächen) hinsichtlich der vom Bebauungsplan (mit Baugrenze, Höhenfestsetzung) bestimmten Abstandsregelungen (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO) nicht nachteilig betroffen.

3. Im Bereich des Treppenhauses/Lift an der Südfassade wird ein Mauervorsprung von 0,50 m beantragt, der ebenfalls die Baugrenze überschreitet. Die Überschreitung der Baugrenze um 0,50 m ist geringfügig und städtebaulich vertretbar. Auch für diese Abweichung kann die notwendige Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) erteilt werden.
4. Vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) sind im Süden erweiternde Kellerräume und die Anbindung an die Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück vorgesehen. Diese Gebäudeteile liegen zwar innerhalb der Baufläche für Tiefgaragen, werden – abgesehen vom TG-Zugang – aber im Widerspruch zur Planfestsetzung für eine Hauptnutzung (Werkstatt mit Nebenräumen) verwendet. In bodenrechtlicher Sicht führt aber diese Differenzierung hier nicht zu einer Verletzung der Planungsgrundzüge bzw. zur städtebaulichen Unvertretbarkeit. Der Bebauungsplan erlaubt eine bauliche Nutzung in diesem Bereich. Aufgrund des besonderen Umstandes, dass die Tiefgaragenplätze auf dem Nachbargrundstück (und dort plankonform) errichtet werden, führt diese abweichende „Nutzung“ des Bauwerks aus dem Blickwinkel des Bodenrechts zu keinen anderen Auswirkungen, als die Nutzung als „Tiefgarage“. Entscheidender Unterschied ist aber, dass die erweiterten Überschreitungsregelungen für die GRZ (110 v.H./Kappungsgrenze 0,9) nur für Tiefgaragen gilt, nicht aber für sonstige unterirdische Gebäudeteile. Wenn die gesetzlichen Anrechnungsgrenzen (§ 19 Abs. 4 BauNVO (siehe unten) eingehalten werden, dann ist auch eine Befreiung hinsichtlich der Lage innerhalb der TG-Baufläche städtebaulich vertretbar.
5. Für das Bauvorhaben errechnet sich eine GRZ von 0,42 (festgesetzt: 0,55) und eine GFZ von 1,25 (festgesetzt: 1,6). Die Grundstücksfläche beträgt 470 m² (= Buchgrundstück). Bemessungsgrundlage ist aber gem. § 19 Abs. 2 BauNVO nicht die Größe des Baugrundstückes, sondern dessen hinter der Straßenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksflächen. Die maßgebliche Grundstücksfläche reduziert sich damit um 82 m² (öffentliche Verkehrsfläche) auf dann 388 m². Bei einer Gebäudegrundfläche von 161 m² errechnet sich eine GRZ von 0,42 (Festgesetzt: 0,55).

Da das erweiterte Kellergeschoss nicht als Tiefgarage genutzt wird, schließt sich die Anwendung der erweiterten Überschreitungsregelung nach D.§ 1 Abs. 4 des Bebauungsplans aus. Die gesetzliche Überschreitungsgrenze von 50 v.H. der festgesetzten GRZ und die Kappungsgrenze von GRZ 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO werden aber eingehalten. Mit deren Anrechnung wird eine GRZ von 0,78 erreicht, womit die zulässige GRZ von 0,55 um nicht mehr als 50 v.H. (GRZ 0,82) überschritten wird und auch die Kappungsgrenze von 0,8 eingehalten ist.

6. Die Höhenlage des Gehweges wird im Bereich des Eingangs an der Rotter Straße gemäß den Ausbauplänen zwischen 517,30 und 517,35 müNN liegen. Der Bauantrag (517,20 müNN) entspricht exakt dem Bebauungsplan. In Verbindung mit der Fußbodenaufbauhöhe von 0,15 m liegt die OK-FFB auch genau auf Höhe der künftigen Gehwegoberfläche. Damit ist auch die erforderliche Barrierefreiheit (Art. 48 Abs. 2 BayBO) des Zugangs sichergestellt.
7. Die zulässige Wandhöhe von 9,20 m wird überwiegend eingehalten. Im Bereich des Treppen-/Liftbereichs ergibt sich aber eine Wandhöhe von 11,90 m. Da sich das Treppenhaus der Gebäudewand noch unterordnet (max. 1/3 der Gebäudewandlänge), wird einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugestimmt.

8. Im Bereich des Treppenhauses/Lift ist eine Blecheindeckung anstatt der festgesetzten Dachziegel bzw. Betonsteinen vorgesehen. Aufgrund der geringen Dachneigung ist eine abweichende Dacheindeckung nachvollziehbar. Die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) für dieses untergeordnete Gebäudeteil ist städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.
9. Im Antrag sind aber keine Angaben über die farbliche Gestaltung der Dachziegel vorhanden. Eine Befreiung für die Verwendung von anderen als naturroten Dachziegeln bzw. gleichfarbigen Betonsteinen wird nicht erteilt. Die Angaben sind entsprechend zu ergänzen.
10. Die im Freiflächenplan dargestellten Pflanzungen entsprechen im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Anstatt den festgesetzten 4 großkronigen Laubbäumen werden 2 großkronige und 4 kleinkronige Bäume gepflanzt. Die Abweichung von der Wuchsordnung wird durch die Pflanzung von 2 zusätzlichen Bäumen ausgeglichen. Die Befreiung für die Abweichung wird erteilt.
11. Die Schlafzimmer im 2. OG haben ausschließlich Fensteröffnungen zur verkehrslärmbelasteten Rotter Straße. D. § 10 Abs. 1 der Festsetzungen verlangt, dass diese schutzwürdigen Räume an der Gebäudesüdseite angeordnet werden oder zumindest ein Fenster zur Südseite erhalten. Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Hilfslösung mit einem fassadenbündig ausgeführten Glasvorbau (= Lärmschutz-Loggia) ist nicht vorgesehen und lässt sich bei den Grundrissen kaum zweckmäßig realisieren.
Eine Befreiung von dieser Festsetzung ist nur dann möglich, wenn sie mit den **sonstigen öffentlichen Belangen** (hier der Wohngesundheit) vereinbar sind (§ 31 Abs. 2 BauGB). Bei einer Lärmbelastung von 57 dB(A) in der Nachtzeit ist ein gesunder Schlaf nicht mehr möglich. Als vertretbare Obergrenze werden die Nachtwerte von 49 dB(A) der 16. BImSchV angesehen.

Eine Alternative stellt der Einbau (vgl. Befreiungsantrag) der sog. „Hamburg-Hafen-City-Fenster“ dar. Mit diesen Fenstern kann die Lärmeinwirkung auf das geforderte Maß reduziert werden. Der Vorteil dieses „Kastenfensters“ liegt darin, dass diese die Fassade optisch nicht beeinflussen und dass alle Schallschutzmaßnahmen „innerhalb“ des Fensters untergebracht sind. Unter Verwendung dieser Abhilfemaßnahme wird der Abweichung zugestimmt.

Erschließung:

Die Erschließung des Bauvorhabens ist noch nicht gesichert. Es geht dabei um die auf dem Baugrundstück festgesetzten öffentlichen Erschließungsflächen.

Festzustellen ist, dass der betreffende Bebauungsplan hier ein bereits bebautes/bebaubares Grundstück mit bestehender Erschließung neu geordnet (überplant) hat. In dieser Fallkonstellation ist für die gesicherte Erschließung nicht zwingend die im Bebauungsplan festgesetzte (planmäßige) Erschließung zu verlangen, vorausgesetzt die vorhandene Erschließung reicht aus und das Vorhaben steht der Verwirklichung der festgesetzten Erschließung nicht im Wege (BayVG 18.07.1995). Diese Ausnahmesituation ist aber nicht gegeben, da die Realisierung des im Bebauungsplan bestimmten Ausbaus auf die Inanspruchnahme des Baugrundstücks angewiesen ist.

Voraussetzung für die Erschließung ist also die Bereitschaft, die Flächen für die plangemäße Erschließung zur Verfügung zu stellen. Die Forderung der unentgeltlichen Abtretung dieser Flächen, wie es für die Beschaffung der plangemäßen Erschließung ansonsten möglich ist (BVerwG 16.12.1993), kann hier nicht verlangt werden. Ebenfalls nicht verlangt werden kann, dass diese Erschließungsanlagen auch schon vorhanden sein müssen bzw. deren Herstellung (bzw. Kostenübernahme) durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Die Bereitschaft, die Erschließungsflächen der Stadt (Gehweg) bzw. dem Landkreis (Fahrbahn) zur Verfügung zu stellen, hat der Eigentümer schon in Aussicht gestellt. Die Stadt Grafing steht mit dem Bauherrn in fortgeschrittenen Verhandlungen über den Kauf der Flächen. Vereinbart wird dort auch die Beseitigung des auf den Verkehrsflächen stehenden Gebäudes, um die Straßenaufweitung und Gehwegerrichtung auch tatsächlich umsetzen zu können. Diese Verpflichtung ist von der vorherigen Genehmigung der Neubebauung abhängig. Die Beurkundung des Straßengrunderwerbs erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung.

Die Bestätigung der gesicherten Erschließung erfolgt unter der Einschränkung, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen (Flächen zwischen künftiger Nordfassade und der Grundstücksnordgrenze) zugunsten des öffentlichen Straßen- und Gehwegbaus verfügbar sind. Mit einer entsprechenden aufschiebenden Bedingung der Baugenehmigung ist dann die Grundlage für den Erwerb geschaffen.

Hinweis:

Für die Nutzungen ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

Gewerbliche Flächen im KG (Orthopädietechnik)

Hier stellt die Fläche der „Laufbahn“ keine berechnungsrelevante Nutzfläche dar. Die Laufbahn ist insoweit eine Besonderheit, da sie nicht als Verkaufs- oder Gewerbefläche genutzt wird und sich damit nicht für die Anzahl des Kunden-/Mitarbeiterverkehrs auswirkt. Für die konkret beantragte Orthopädiewerkstatt sind daher lediglich der Werkstatttraum sowie der Empfangsbereich flächenrelevant.

| | | | |
|----------------------------------|---|----------------------|-----------------|
| Orthopädiewerkstatt KG | 22,07 m ² + 8,80 m ² + 30,44 m ² = 61,31 m ² | ./ 70 m ² | 0,88 Stpl. |
| Verkaufsladen im EG | 28,99 m ² + 53,26 m ² = 82,25 m ² | ./ 40 m ² | 2,06 Stpl. |
| Praxisräume im 1. OG | 19,59 m ² + 19,12 m ² + 19,04 m ² + 21,24 m ² + 20,19 m ² (Empfang anteilig) = 99,18 m ² | ./ 30 m ² | 3,31 Stpl. |
| Wohnungen im 2. OG und DG | 3 Whg. < 100 m ² | je 1,5 Stpl. | 4,50 Stpl. |
| Gesamtstellplatzbedarf | | | 10,75 Stp. |
| Aufgerundet | | | 11 Stpl. |

Gem. der gültigen Stellplatzsatzung sind noch folgende Fahrradstellplätze nachzuweisen:

| | |
|--|-----------------------|
| Wohnungen (209,79 m ² Wohnfl. : 40 m ²) | 5,24 Fahrräder |
| Verkaufsladen (82,25 m ² : 90 m ²) | 0,91 Fahrräder |
| Werkstatt (61,31 m ² : 140 m ²) | 0,44 Fahrräder |
| Praxis (99,18 m ² : 90 m ²) | 1,10 Fahrräder |
| Summe | 7,69 Fahrräder |
| | 8 FahrradStpl. |

Auf dem Grundstück selbst können keine Stellplätze nachgewiesen werden. 11 Stellplätze werden nach Angaben des Antragstellers in der Tiefgarage (Fl.Nr. 10, Gemarkung Öxing) erworben. Hier sind der Erwerbsnachweis und die dingliche Sicherung der erworbenen Stellplätze zu Gunsten des Baugrundstücks noch nachzuweisen.

Die als Besucherstellplätze notwendigen Stellplätze sind lt. den Bebauungsplanfestsetzungen durch die öffentliche Tiefgarage nachgewiesen.

Es sind 8 Fahrradabstellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Hierfür ist die Pflasterfläche an der Westseite günstig gelegen (und mit über 20 m² ausreichend groß; vgl. § 4 Abs. 7 Stellplatzsatzung). Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ist zu regeln, dass an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück Haltebügel oder vergleichbare Halte-/Befestigungssysteme für Fahrräder in ausreichender Größe anzubringen sind, soweit nicht Fahrradabstellflächen (max. 50 v.H der notwendigen Fahrradabstellplätze) in der Tiefgarage geschaffen werden.

Beschluss:**Ja: 10 Nein: 0**

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 7/0 der Gemarkung Öxing, Rotter Straße 10, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- Die Fenster zur Rotter Straße der Schlafzimmer im 2. Obergeschoss sind als „Hamburg-Hafen-City-Fenster“ auszuführen.
- Die Verwendung naturroter Dachziegel bzw. Betonsteine als Dacheindeckung ist sicherzustellen.
- An geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück sind Haltebügel oder vergleichbare Halte-/Befestigungssysteme für 8 Fahrräder anzubringen, soweit nicht Fahrradabstellflächen in der Tiefgarage vorhanden sind. Mindestens 4 Fahrradabstellplätze sind oberirdisch zu schaffen.
- Die Erschließung ist noch nicht gesichert. Voraussetzung ist die Zustimmungserklärung des Bauherrn, die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen (Flächen zwischen künftiger Nordfassade und der Grundstücksgrenze) zugunsten des öffentlichen Straßen- und Gehwegbaus zur Verfügung zu stellen. (Die Abtretung ist vereinbart und wird nach Baugenehmigungserteilung beurkundet.)
- Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nachzuweisen. Ein Einleiten des Niederschlagswassers in die zentrale Abwasserbeseitigung ist ausgeschlossen.

TOP 7

Stadtwerke (Abwasser);

Abwasserbehandlung in der Kläranlage

a) Klärschlammverwertung;

Vorstellung der Studie über die künftige Klärschlammverwertung

b) Klärschlammverwässerung;

Neubau einer Klärschlammpresse (Maßnahmenbeschluss) und Vergabe der Ingenieurleistungen

Die Beschlussvorlage sowie die erarbeitete Studie zur Klärschlammverwertung in der Kläranlage Grafing des Ingenieurbüros Dippold und Gerold lagen den Stadtratsmitgliedern vor. Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte die Erste Bürgermeisterin Herrn Waldinger vom Ingenieurbüro Dippold und Gerold.

a) Klärschlammverwertung

Vom Ingenieurbüro Dippold und Gerold wurde zur Klärschlammverwertung in der Kläranlage Grafing eine Studie erarbeitet. Zur Vorstellung der Studie erteilte die Erste Bürgermeisterin das Wort an Herrn Waldinger vom Ingenieurbüro Dippold und Gerold. Herr Waldinger begrüßte das Gremium und stellte anhand einer Powerpoint Präsentation die ausgearbeitete Studie zur Klärschlammverwertung vor. Ein Ausdruck dieser Präsentation ist **Bestandteil dieser Niederschrift**.

b) Klärschlammverwässerung

Aktuell wird der nasse Klärschlamm (ca. 6.000 m³/a) der Kläranlage der Stadt Grafing meist auf landwirtschaftliche Flächen verteilt. Dies ist meist nur in den Monaten April–Oktober möglich. In den Wintermonaten November–Januar bzw. bis zur Frostfreiheit im März ist es verboten, Klärschlamm auf die Felder zu verteilen.

Des Weiteren sind Schadstoffgrenzwerte vorgegeben, die vom Klärschlamm nicht überschritten werden dürfen. In den letzten Jahren gab es zweimal eine Grenzwertüberschreitung (1 x mit Quecksilber, 1 x mit Salmonellen), wodurch dieser Schlamm nicht landwirtschaftlich verwertet werden konnte. Generell ist von der Regierung geplant, die Ausbringung auf landwirtschaftliche Flächen durch erhöhte Auflagen zu minimieren und schlussendlich zu untersagen.

Die Klärschlammverwertung ist gesetzlich geregelt in der Verordnung über die Verwertung von Klärschlamm, Klärschlammgemisch und Klärschlammkompost (Klärschlammverordnung – AbfKlärV). Seit längerer Zeit laufen Bestrebungen zur gesetzlichen Neureglung (vgl. Referentenentwurf vom September 2016). Zu erwarten sind zumindest erhöhte Anforderungen für die bodenbezogene (landwirtschaftliche) Verwertung und vor allem die Notwendigkeit der Phosphorrückgewinnung.

Das vorhandene Schlammsilo hat ein Volumen von 1.500 m³. Das vorhandene Prozesswasserbecken zur Aufnahme des Presswassers besitzt eine Kapazität von rund 450 m³. Damit hat die Kläranlage immer das Problem, dass die Speicherkapazität nicht über die gesamte Zeit der Ausbringungssperrfrist ausreicht, so dass in der Zeit mobil entwässert werden muss. Aus diesem Grund wurde für die Winterperiode 2016/2017 die Firma Emter mit der mobilen Pressung und Entsorgung des anfallenden Klärschlammes beauftragt.

Nur bei der landwirtschaftlichen Ausbringung durch die ansässigen Landwirte ist die Verwertung bzw. Ausbringung von Nassschlamm möglich. Diese sind jedoch auf Grund ihrer Größe und gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht in der Lage, die anfallenden Schlammengen der Kläranlage Grafing zu verwerten. Die kommerzielle landwirtschaftliche Verwertung (Fa. Bauer) sowie die Entsorgung erfordert eine Pressung (Entwässerung) des Klärschlammes, um die Transportmenge sowie die Kosten deutlich zu reduzieren. Die Entwässerung des Klärschlammes ist deshalb unabhängig vom Weg der künftigen Klärschlammverwertung notwendig.

Das Ingenieurbüro Dippold und Gerold, das die Kläranlage seit Jahren betreut, wurde mit einer Studie zur aktuellen Situation der Klärschlammpressung und der Klärschlamm Entsorgung beauftragt.

Dabei wurden folgende drei Möglichkeiten untersucht:

1. mobile Schlamm entwässerung mit Neubau eines 1.000 m³ Prozesswasserbecken
2. Neubau einer Schlamm entwässerungsanlage
3. landkreiseigene mobile Schlamm entwässerungsanlage

Die mobile landkreiseigene Schlamm entwässerungsanlage kann auf Grund der zur Zeit unklaren Situation innerhalb des Landkreises zu Punkten wie Größe, Transport, Zuständigkeit für Unterhalt und zeitliche Einsatzmöglichkeiten nicht weiter betrachtet werden. Die landkreisbezogene Lösung ist aus Sicht der Verwaltung, wie auch aus der Sicht des Klärwerks, nicht zielführend. Zu diesem Schluss kommt auch die beauftragte Studie. Daher wurden die Möglichkeiten einer ganzjährigen mobilen Entwässerung als Subunternehmerleistung und die Anschaffung einer eigenen Schlamm entwässerungsanlage intensiver betrachtet und gegenübergestellt.

Im Fall der Beauftragung eines Subunternehmers zur mobilen Entwässerung inkl. Klärschlamm Entsorgung muss ein 1.000 m³ großes Prozessbecken errichtet werden, um dauerhaft eine wirtschaftliche Betriebsweise zu ermöglichen (Subunternehmerleistung max. 6–7 x jährlich).

Bei Anschaffung einer eigenen Schlammwässerungsanlage muss ein Containerstellplatz mit Förderanlage gebaut werden. Ferner kommt die Klärschlamm Entsorgung hinzu.

Die Beurteilung beider Möglichkeiten erfolgte sowohl anhand wirtschaftlicher Aspekte als auch im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben.

Bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden folgende Anschaffungskosten und Jahreskosten per Kostenschätzung ermittelt:

Variante 1

- mobile Schlammwässerung/Neubau Prozesswasserbecken
- alle baulichen und maschinentechnischen Anpassungen
Kostenschätzung 315.000 EUR (Einmalkosten)
- jährliche Betriebskosten ca. 185.300 EUR

Variante 2

- eigene Schlammwässerung
- alle baulichen und maschinentechnischen Anpassungen
Kostenschätzung 445.000 EUR (Einmalkosten)
- jährliche Betriebskosten ca. 144.700 EUR

Die Differenz in den einmaligen Anschaffungskosten von ca. 130.000 EUR amortisiert sich über die niedrigeren Betriebskosten von ca. 40.000 EUR bereits nach ca. 3,5 Jahren. Nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht ist die Anschaffung einer eigenen Klärschlammpressung vorteilhaft, sondern auch aus dem Blickwinkel der Bindung des Betriebspersonals und eines ökologisch sinnvollen Kläranlagenbetriebs. So kann bei einer eigenen Anlage der Klärschlamm entsprechend dem Anlagenbetrieb kontinuierlich oder auch stoßweise gepresst werden. Das entstehende Prozesswasser kann in dem vorhandenen Prozesswasserbecken (ca. 450 m³) gespeichert und kontinuierlich in der Kläranlage verfahren werden. Personalengpässe können ebenso wie erhöhte Klärschlammaufkommen besser abgefangen werden.

Im Jahr 2016 wurden bereits zwei Probepressungen (Fa. Huber AG, Fa. IEA Press) mit Schneckenpressen durchgeführt, die beide Male zu sehr zufriedenstellenden Ergebnissen kamen. So wurde der Nassschlamm mit einer durchschnittlichen TR von 2,5% durch die Schneckenpressung auf einem Trockenanteil von ca. 25 bis 30% gepresst. Mit der Anschaffung einer solchen Schneckenpresse könnte der entstehende „Schlamm“ über eine Förderanlage in Container transportiert werden, ohne dass es zu Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft kommt. Die gefüllten Container können über Fremdfirmen geleert und der Klärschlamm rechtskonform entsorgt bzw. weiterverarbeitet werden.

Für eine eigene Klärschlammpressung müssten folgende bautechnische und maschinentechnische Anpassungen vorgenommen werden:

- Demontage Altanlage (25 Jahre alt, seit 3 Jahren defekt, zu laut)
- bauliche Anpassung im „Pressraum“
- neue Schneckenpresse
- Fördertechnik bis zu den Container für den Trockenschlamm
- neuer überdachter Containerstellplatz

Die Gesamtkosten für die Neuanlage belaufen sich auf ca. brutto 445.000 EUR (inkl. Nebenkosten). Diese Kosten wurden bereits im Wirtschaftsplan 2017 berücksichtigt.

Die planerische Betreuung für die Umsetzung der baulichen und maschinentechnischen Maßnahme wurde in der Kostenschätzung unter den Nebenkosten bereits berücksichtigt. Hierfür liegt bereits ein Honorarangebot des Ingenieurbüros Dippold und Gerold in Höhe von brutto 69.795,89 EUR vor.

Aufgrund der besonderen Vorkenntnisse des Ingenieurbüros Dippold und Gerold durch die langjährige fachtechnische Betreuung der Kläranlage Grafing liegen besondere Gründe nach § 3 Abs. 5 Nr. 1 VOB/A für die Auftragserteilung an ein bestimmtes Unternehmen vor. Die Durchführung eines Vergabeverfahrens konnte deshalb entfallen.

Im Anschluss sprach ein Ausschussmitglied nochmals die Variante mit der landkreiseigenen mobilen Entwässerungsanlage an. Da eine eigene Klärschlammpresse nur 30% ausgelastet wäre, sah der Redner eine Zusammenarbeit mit dem Landkreis als wirtschaftlicher an.

Daraufhin wurde von der Ersten Bürgermeisterin erklärt, dass die Details für die Anschaffung einer landkreiseigenen mobilen Entwässerungsanlage noch nicht geklärt und festgelegt wurden; die Zentrifuge in der Kläranlage Grafing aber defekt sei und umgehend eine Lösung geschaffen werden müsse. Ferner ist aus der Studie des Ingenieurbüros Dippold und Gerold zu entnehmen, dass die Anschaffung einer eigenen Klärschlammpresse am kostengünstigsten ist.

Auch von Herrn Waldinger wurde daraufhin nochmals bestätigt, dass aufgrund der Größe der Kläranlage Grafing die Anschaffung einer eigenen Maschine am sinnvollsten wäre und die Presse weiter den Vorteil mit sich bringt, dass der Trocknungsgrad nach den Bedürfnissen des anfallenden Klärschlammes optimal eingestellt werden kann. Des Weiteren wurde von Herrn Waldinger die Organisation einer landkreiseigenen Maschine als problematisch angesehen.

Aus den weiteren Beratungen war zu entnehmen, dass der Bau-, Werk- und Umweltausschuss für die künftige Klärschlammverwertung zur Monoverbrennung mit Phosphorrückgewinnung tendiert. Seitens der Ersten Bürgermeisterin wurde im Diskussionsverlauf erklärt, dass die Entsorgungsart in der heutigen Sitzung nicht festgelegt werden muss und man hierüber zu einem anderen Zeitpunkt beraten wird. Da aber für sämtliche Entsorgungsoptionen getrockneter Klärschlamm Voraussetzung ist, sollte in der heutigen Sitzung der Beschluss zur Anschaffung einer eigenen Klärschlammpresse gefasst werden.

Abschließend sprach sich das Gremium dann einstimmig für den Erwerb einer eigenen Klärschlammpresse aus

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig folgendes beschlossen:

- **Dem Neubau einer Klärschlammpresse inkl. neuen Containerstellplatz für die Kläranlage der Stadt Grafing b.M. gemäß Kostenrahmen in Höhe von brutto 445.000,- EUR wurde die Zustimmung erteilt.**
- **Die Vergabe der Planungsleistungen in Höhe von brutto 69.795,89 EUR an das Ingenieurbüro Dippold und Gerold aus 82110 Germering wurden beschlossen.**

TOP 8

Straßenverkehrsrecht;

Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen auf Tempo 30 in sensiblen Bereichen

Die Beschlussvorlage wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

Mit Schreiben vom 30.06.2016 beantragte die Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen, die Verwaltung möge überprüfen, ob Tempo 30 zumindest in folgenden Bereichen infrage komme:

- Straußdorf im Bereich des Kindergartens
- Eisendorf im Bereich der Schulbushaltestelle
- Grafing im Bereich der Kindergärten und des Hortes in der Wasserburger Straße
- Grafing im Bereich des Kindergartens in der Griesstraße
- Grafing im Bereich der Tagespflege in der Glonner Straße

Zur Begründung wurde angegeben, dass eine entsprechende Verordnung zur Änderung der Straßenverkehrsordnung (StVO) des Bundesverkehrsministeriums eine erleichterte Einführung von Tempo 30 in sensiblen Bereichen mit besonders schützenswerten Verkehrsteilnehmern vorsehe. Dies betreffe vor allem Schulen, Kindergärten, Senioren- und Pflegeeinrichtungen sowie Krankenhäuser.

Die Angelegenheit ist nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. e) der Geschäftsordnung für den Stadtrat im Bau-, Werk- und Umweltausschuss zu behandeln.

Die Erste Verordnung zur Änderung der Straßenverkehrsordnung ist am 13.12.2016 verkündet worden und am 14.12.2016 in Kraft getreten.

§ 45 Abs. 9 StVO ist wie folgt geändert worden:

„(9) Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind nur dort anzuordnen, wo dies auf Grund der besonderen Umstände zwingend geboten ist. ²Dabei dürfen Gefahrenzeichen nur angeordnet werden, wo es für die Sicherheit des Verkehrs erforderlich ist, weil auch ein aufmerksamer Verkehrsteilnehmer die Gefahr nicht oder nicht rechtzeitig erkennen kann und auch nicht mit ihr rechnen muss. ³Insbesondere Beschränkungen und Verbote des fließenden Verkehrs dürfen nur angeordnet werden, wenn auf Grund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Beeinträchtigung der in den vorstehenden Absätzen genannten Rechtsgüter erheblich übersteigt. ⁴Satz 3 gilt nicht für die Anordnung von

(...)

6. innerörtlichen streckenbezogenen Geschwindigkeitsbeschränkungen von 30 km/h (Zeichen 274) nach Absatz 1 Satz 1 auf Straßen des überörtlichen Verkehrs (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) oder auf weiteren Vorfahrtsstraßen (Zeichen 306) im unmittelbaren Bereich von an diesen Straßen gelegenen Kindergärten, Kindertagesstätten, allgemeinbildenden Schulen, Förderschulen, Alten- und Pflegeheimen oder Krankenhäusern.“

Der Begründung zum Gesetzesentwurf ist Folgendes zu entnehmen:

Herzstück ist die Änderung der im geltenden Recht verankerten hohen Hürde (z.B. Nachweis eines Unfallschwerpunktes bzw. einer Unfallhäufungsstelle zum Beleg für eine „erheblich übersteigende Gefahren läge“) für die streckenbezogene Anordnung von Tempo 30 auf innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen (innerörtlich klassifizierte Straßen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen)) sowie auf weiteren Vorfahrtstraßen (Zeichen 306) vor den genannten verkehrssicherheitssensiblen Bereichen. Aufgrund der Funktion der Hauptverkehrsstraßen dienen diese in erster Linie dem weiträumigen Verkehr, was regelmäßig keine Einbeziehung solcher Straßen in die gemeindliche Verkehrsberuhigung durch Tempo-30-Zonen zulässt.

Den Ländern wird damit ein Instrumentarium an die Hand gegeben, um verantwortungsvoll vor Ort prüfen zu können, in welchen Fällen eine streckenbezogene Tempo-30-Anordnung in Betracht kommt, um einerseits schwächere Verkehrsteilnehmer wie Kinder und Senioren zu schützen, andererseits den Verkehrsfluss nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

Der Bundesrat hat mit Billigung des Gesetzesentwurfs die Bundesregierung dazu aufgefordert, die näheren Vorgaben zur Anordnung einer streckenbezogenen Höchstgeschwindigkeit in einer allgemeinen Verwaltungsvorschrift zu regeln, um den örtlichen Straßenverkehrsbehörden bei der Umsetzung der Neuregelung die nötige Handlungssicherheit zu verschaffen. Diese Verwaltungsvorschrift wurde noch nicht erlassen.

Zuständig für verkehrsrechtliche Anordnungen an Kreis- und Staatsstraßen ist die Untere Verkehrsbehörde im Landratsamt Ebersberg. Es ist zu erwarten, dass vor einer Anwendung der gesetzlichen Neuregelung durch die zuständige Verkehrsbehörde die allgemeine Verwaltungsvorschrift abgewartet wird.

Ungeachtet dessen wäre eine antragsgemäße Anregung bei der Unteren Verkehrsbehörde möglich. Nach dem Gesetzeswortlaut scheidet der Bereich der Schulbushaltestellen in Eisdorf aus. Sehr fraglich ist auch der Bereich der Tagespflege in der Glonner Straße, weil dort der Charakter eines Heims (i.d.R. zum dauerhaften Aufenthalt) nicht vorliegen dürfte.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig beschlossen, dem Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90/Die Grünen vom 30.06.2016 insoweit zu entsprechen, als bei der Unteren Verkehrsbehörde auf Grundlage der Gesetzesänderung eine streckenbezogene Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h für folgende Bereiche angeregt wird:

- 1. Grafinger Straße in Straußdorf im Bereich des Kindergartens**
- 2. Wasserburger Straße im Bereich des Kindergartens/Hort**
- 3. Griesstraße im Bereich des Kindergartens**
- 4. Glonner Straße im Bereich der Tagespflege**

TOP 9

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Erlass einer Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 197/24 und 197/34 der Gemarkung Nettelkofen (Nettelkofen 1) zur Errichtung zusätzlicher Wohngebäude;

Antrag vom 18.11.2016 auf Einleitung des Satzungsverfahrens

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

Antrag:

Mit Schreiben vom 18.11.2016 wurde durch das Architekturbüro Köhler, München, beantragt:

1. Umwidmung des Feldweges Fl.Nr. 198 der Gemarkung Nettelkofen zu einer Zufahrtsstraße (der Weg liegt im Bereich der Ortsdurchfahrt).
2. Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für die Grundstücke Fl.Nrn. 197/34 und 197/24 der Gemarkung Nettelkofen; die Aufnahme der Grundstücke in das Dorfgebiet war bereits in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 1995 geplant, aber offensichtlich nicht beschlossen.

Grundlagen:

Zu 1: Die Wegefläche des Grundstücks Fl.Nr. 198 ist im Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Grafing b.M. als öffentlich-rechtlicher Feldweg eingetragen. Ein Feldweg stellt keine ausreichende Grundlage dar, um die rechtlichen Anforderungen an die gesicherte Erschließung für Wohnbauvorhaben zu erfüllen.

Straßen sind entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung in unterschiedliche Straßenklassen eingeteilt (Art. 3 Abs. 1 BayStrWG). Maßgeblich für die Verkehrsbedeutung ist, in welchem Umfang eine Straße einem konkreten Verkehr zu dienen bestimmt ist. Hier steht den Straßenbaubehörden kein Entscheidungsrecht zu. Maßgeblich ist allein die tatsächlich vorhandene Verkehrsbedeutung. Selbst mit dem Erlass der begehrten Satzung tritt diese geänderte Verkehrsbedeutung noch nicht ein. Erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind dann die entsprechenden straßenrechtlichen Folgen festzulegen. Aufgrund der vorrangig privatnützigen Verkehrsbedeutung ist dann eine Abstufung zum öffentlich-rechtlichen Eigentümerweg durchzuführen. Hierfür ist eine Baulastvereinbarung zu treffen. Die Regelungen erfolgen dann im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Erschließungssicherung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die beantragte „Umwidmung“ (Abstufung, Art. 7 BayStrWG) bereits im Vorfeld einer städtebaulichen Planung ist mangels einer geänderten Verkehrsbedeutung des Weges unzulässig. Hierüber kann erst im späteren Baugenehmigungsverfahren verfügt werden.

Zu 2: Die Stadt Grafing hat aufgrund Beschlussfassung am 12.10.1993/01.03.1994 das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans für die Siedlung „Nettelkofen“ durchgeführt. Anlass waren die Errichtung einer Kfz-Halle für das dortige Transportunternehmen und der Bauwunsch für ein Einfamilienhaus auf dem jetzigen Grundstück Fl.Nr. 197/33 (Nettelkofen 3). Aufgrund seiner städtebaulichen Struktur und seines Gewichts (Größe) war Nettelkofen als Siedlungssplitter damals noch dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Die genannten Bauvorhaben waren dort als sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) folglich nicht genehmigungsfähig.

Da eine „Lückenfüllungssatzung“ (§ 4 Abs. 4 des BauGB-Maßnahmengesetzes 1993) allein für Wohnbauvorhaben die Möglichkeit zur erleichterten Zulassung eröffnet hat, wurde zur Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzung damals die Änderung des Flächennutzungsplans gewählt.

Diese methodische Vorgehensweise war angesichts der zum damaligen Zeitpunkt verfügbaren Planungsinstrumente ein möglicher Lösungsweg, um die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu schaffen. Zwar ist der widersprechende Flächennutzungsplan nur geeignet, als beeinträchtigter öffentlicher Belang die Unzulässigkeit eines sonstigen Außenbereichsvorhabens zu begründen (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die Zulässigkeit eines Vorhabens konnten/können Flächennutzungspläne aufgrund ihrer fehlenden äußeren Rechtswirkung nicht herbeiführen; auch bei deren Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan stehen die anderen öffentlichen Belange weiterhin entgegen (BVerwG 10.05.1968).

Rechtsgedanke dieser oftmals praktizierten Vorgehensweise war aber, im konkreten Flächennutzungsplanänderungsverfahren eine abwägende Entscheidung über alle Belange des § 35 Abs. 3 BauGB zu erreichen, die im Falle eines positiven und rechtmäßigen Abwägungsergebnis damit auch im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht mehr beachtlich sind.

Diese Vorgehensweise ist heute nur noch möglich bei flächenintensiven Bauvorhaben eigener Art (z.B. Golfplätze, Sportplätze), nicht aber für Gewerbe- oder Wohnbauvorhaben. Aufgrund der jetzt den Gemeinden zur Hand gegebenen Planungsinstrumente schließt sich diese Möglichkeit aus.

So ist für das gegenständliche Grundstück jetzt die Ergänzungssatzung (vgl. Antrag) anwendbar, die auch die Einbeziehung von über den Bebauungszusammenhang („letztes Haus“) hinausgehenden Flächen möglich macht. Diese Satzung hat die frühere „Ortsabrundungssatzung“ abgelöst, die auf Abrundungsflächen beschränkt war (vgl. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 1993).

Entgegen der Annahmen im Antragsschreiben wurde die 7. Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen und ist am 01.07.1997 in Kraft getreten. Auch sind die jetzigen Grundstücke Fl.Nrn. 197/24 und 197/34 dort zum größten Teil als Baufläche dargestellt. Entgegen der früheren Rechtslage kann aber daraus keine Genehmigungsgrundlage mehr abgeleitet werden.

Dass nach früherem Rechtsstand auf Grundlage der 7. Flächennutzungsplanänderung verschiedene Bauvorhaben (Kfz-Halle Nettelkofen 23, Wohnhäuser Nettelkofen 3 und 36 sowie Wohnhaus an der Nordwestseite des Baugrundstücks selbst) zugelassen werden konnten, schafft keinen Bebauungsanspruch für die gewünschte weitere Bebauung. Auch die (früher notwendige) Teilungsgenehmigung vom 17.05.1997 vermittelt diese Bindungswirkung nicht mehr (vgl. § 21 Abs. 1 BauGB in der damaligen Fassung).

Die Verwirklichung der vorgenannten Vorhaben hat jedoch zu einer ganz entscheidenden Veränderung geführt. In der damit entstandenen plangemäßen Siedlungsstruktur und Größe konnte sich Nettelkofen zum Ortsteil (§ 34 BauGB) entwickeln. Damit sind zumindest die Grundlagen geschaffen, um den Anwendungsbereich der vom Antragsteller begehrten Ergänzungssatzung (§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) überhaupt zu eröffnen.

Die im Antragsschreiben zitierte Satzung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB – die sog. Klarstellungssatzung – ist hier nicht anwendbar. Diese Satzung kann nur in Zweifelsfällen die Bereichsabgrenzung (Innen-/Außenbereich) rechtlich klarstellen. Für die besagten Grundstücke ist die Bereichsabgrenzung aber unstrittig. Der Innenbereich endet mit dem Abschluss der Bebauung – also mit der letzten Gebäudewand. Allein durch eine Ergänzungssatzung (oder bei Erforderlichkeit mittels Bebauungsplan) kann für diese Außenbereichsflächen ein Bebauungsanspruch geschaffen werden.

Städtebauliche Beurteilung:

Mit der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.M. als Baufläche (Dorfgebiete, § 1 Abs. 2 Mr. 5 BauNVO) nach einem Änderungsverfahren (7. Änderung, 1996) und der damit erfolgten grundstücksbezogenen Auseinandersetzung wurde die grundsätzliche städtebauliche Eignung der Grundstücke für eine weitere Bebauung schon zum damaligen Zeitpunkt zum Ausdruck gebracht. Daran hat sich auch nichts Wesentliches geändert.

Dieser Entscheidung lag aber die Errichtung nur eines weiteren Wohngebäudes zu Grunde. Die jetzt beantragten drei Wohngebäude entsprechen diesen Planungsabsichten nicht mehr. Dabei ist es nicht die Anzahl der entstehenden Wohnungen, die den ortsplanerischen Absichten der Stadt widerspricht. Vielmehr ist es der Umstand der unverhältnismäßigen Verdichtung und der Tiefe der Bebauung, die nicht mehr dem vorhandenen städtebaulichen Gepräge entspricht.

Bei der Zulassung einer Hinterlandbebauung (2. Reihe) könnten außerdem entsprechende Planungswünsche auch für die nach Norden sich anschließenden Grundstücke nicht mehr abgelehnt werden. Eine bauliche Entwicklung dieser Art widerspricht aber nur dann nicht den Grundsätzen der Ortsplanung, wenn eine geordnete Erschließung bereitgestellt wird, also einer durchgängigen Verbindungsstraße und nicht eine Vielzahl von Stichstraßen. Das würde einen Bebauungsplan (§§ 1 Abs. 3, 125 BauGB) und großflächigere Planungen erforderlich machen.

Anzumerken ist, dass entlang der Westseite auf einer Breite von 13 m (vgl. Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 26.03.1996 und Teilungsgenehmigung des Landratsamtes Ebersberg vom 17.05.1996) im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt ist zur angemessenen Ortsrandeingrünung. Auch aus diesen Gründen schließt sich die dort beantragte Bebauung aus und wäre damit auch nicht mehr mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) vereinbar.

Dargestellt sind im Antrag auch nur die gewünschten Gebäude. Hinzu käme der Außenwohnbereich (Terrassen), die Hauszugänge, Stellplätze etc. Damit würde eine Bebauung fast bis an die Grundstücksgrenzen entstehen. Es bliebe kein Raum für eine angemessene Ortsrandeingrünung an den Süd- und Westgrenzen, die für die Einbindung in das Landschaftsbild unverzichtbar sind. Der vorhandene Gehölzbestand im Süden, etwa der ortsbildprägende Großbaum, könnte nicht erhalten werden.

Auch die Zufahrtssituation selbst ist bei einer weiteren Bebauung zu verbessern. Der bisher zu schmale Feldweg ist aus dem Grundstück Fl.Nr. 197/24 zu verbreitern. Die unzulässige Inanspruchnahme des südlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 226 bei der Einmündung zur EBE 8 ist abzustellen.

Ortsplanerisch verträglich ist noch die Errichtung eines (1) weiteren Wohngebäudes, wobei die Bebauung keinesfalls über die Tiefe der vorhandenen Bebauung im Westen hinausgreifen darf. Auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche im Westen ist die gesetzliche notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB) festzusetzen, die gleichzeitig die Funktion der städtebaulich gebotenen Ortsrandeingrünung an den Übergängen zur freien Landschaft erfüllen kann.

Verfahrensablauf:

Aufgrund der Vielzahl an Bauleitplanverfahren ist eine zeitnahe Abwicklung ausgeschlossen. Die Durchführung des Verfahrens kann frühestens im Jahr 2018 erfolgen.

Ortsplanerisch verträglich ist noch die Errichtung eines (1) weiteren Wohngebäudes, wobei die Bebauung keinesfalls über die Tiefe der vorhandenen Bebauung im Westen hinausgreifen darf. Auf der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche im Westen ist die gesetzliche notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB) festzusetzen, die gleichzeitig die Funktion der städtebaulich gebotenen Ortsrandeingrünung an den Übergängen zur freien Landschaft erfüllen kann.

Beschluss vorberaten:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurde dem Stadtrat einstimmig folgende Beschlussfassung empfohlen:

- 1. Der Antrag auf „Umwidmung“ des Weges Fl.Nr. 198 der Gemarkung Nettelkofen wird abgelehnt.**
- 2. Die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) für die Errichtung von einem Wohnhaus auf dem südlichen Teil der Grundstücke Fl.Nrn. 17/24 und 197/34 der Gemarkung Nettelkofen wird beschlossen.**

Die künftige Bebauung ist soweit wie möglich von der Kreisstraße abzurücken, muss nach Westen hin aber innerhalb der Gebäudefluchtlinie der vorhandenen Bebauung bleiben.

An der Grundstückssüdseite ist die vorhandene Bepflanzung mit dem ortsbildprägenden Großbaum zu erhalten. Entlang der Westgrenze ist eine ausgeprägte mind. 13 m breite Ortsrandeingrünung vorzusehen, wobei die Fläche als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB) festzusetzen ist.

- Schutzvorkehrungen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen sind zu treffen; die Lärmbelastung ist durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.**
- 3. Die Kosten des Satzungsverfahrens haben die Grundstückseigentümer zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) abzuschließen.**
 - 4. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der dann zum Vertragsabschluss geltenden Fassung kommt zur Anwendung, wenn die Bebauung nicht für die Wohnraumversorgung des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.**
 - 5. Der Zielbindungsvertrag zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik ist gemeinsam mit der vertraglichen Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen vor dem Satzungsbeschluss zum Abschluss zu bringen.**
 - 6. Das Satzungsverfahren ist frühestens im Jahr 2018 fortzuführen.**

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Ernst Böhm ist erschienen.

TOP 10

Straßen- und Wegebau;

Straßenbaumaßnahme an der Rotter Straße zwischen der Mühlenstraße und dem St.-Ägidius-Weg;

Information über Zeitablauf, Organisation und Verkehrsumleitung

Vom Verwaltungsvertreter wurde über die geplante Straßenbaumaßnahme an der Rotter Straße zwischen der Mühlenstraße und dem St.-Ägidius-Weg informiert und zum besseren Verständnis auch nochmals kurz die Vorgeschichte erläutert.

Grundlagen

Nach Bekanntwerden der Überlegungen zur Verwertung des früheren Brauereigeländes an der Rotter Straße hat die Stadt Grafing b.M. am 10.07.2012 beschlossen, für das gesamte Betriebsgelände einschließlich der Anschlussbebauung die künftige Neubebauung durch einen Bebauungsplan zu ordnen (Aufstellungsbeschluss). Das Bebauungsplanverfahren konnte am 22.10.2014 abgeschlossen werden; der qualifizierte Bebauungsplan ist dann am 31.10.2014 in Kraft getreten.

Mit Vertrag vom 26.02.2015 (URNr. 298/2015, Notar Frauhammer) hat die Stadt Grafing b.M. 54 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage als öffentliche Parkplätze erworben. Damit wird die Verwendungspflicht für die in den letzten Jahrzehnten vereinbarten Stellplatzablösungen erfüllt. Für den Erwerb der Stellplätze erhält die Stadt komplementär Zuwendungen aus Mitteln der Städtebauförderung. Fertigstellung: 30.07.2017.

Mit dem Erlass qualifizierter Bebauungspläne verdichtet sich die allgemeine Erschließungslast zur konkreten Erschließungspflicht der Gemeinde. Im Interesse einer zeitnahen Umsetzung der Erschließung und dann auch der tatsächlichen Bebauung (gesicherte Erschließung als Voraussetzung der Vorhabenzulässigkeit, § 30 Abs. 1 BauGB) hat der Bauherr der Stadt Grafing b.M. ein Erschließungsangebot unterbreitet. Die Erschließung wurde dann mit städtebaulichem Vertrag vom 26.02.2015 (URNr. 297/2015 Notar Frauhammer) vereinbart.

Verkürzt zusammengefasst trifft der „Erschließungsvertrag“ folgende Herstellungs- und Kostenpflichten:

- a) **Bauherr:** Herstellung der Kellerstraße (auch frühere Mühlenstraße) und die inneren Erschließungswege sowie alle Leitungseinrichtungen (Abwasser, Kanal) auf **eigene Kosten**
- b) **Stadt Grafing:** Umbau der Rotter Straße (Aufweitung für eine Linksabbiegespur und Errichtung einer Mittelinsel beim Fußgängerüberweg St.-Ägidius-Weg) gegen **Kostenersatz durch den Bauherrn**
- c) **Stadt Grafing:** Herstellung der Seitenflächen (Gehsteige) und der Platzfläche auf **eigene Kosten** (mit Zuwendungen des Freistaates Bayern im Rahmen der Städtebauförderung. Hinzu kommen jetzt noch die Arbeiten für die Erneuerung/Aufweitung des **Bachkanals** und der **Sanierung des Mischwasserkanals** im Ausbaubereich.

Auf das vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 27.09.2016 gebilligte Bauprogramm wird verwiesen.

Die Abwicklung der von der Stadt Grafing b.M. durchzuführenden Straßenbaumaßnahmen an der Rotter Straße haben sich wegen der dabei notwendigen Klärung der straßenverkehrsrechtlichen Lösung erheblich verzögert. So musste für die Leistungsbeurteilung einer Fußgängerampel am Fußgängerüberweg (St.-Ägidius-Weg) zuerst die künftige Kreuzungsregelung der Rotter Straße an der Einmündung zum Marktplatz geklärt werden. Erst seit Kurzem besteht jetzt Klarheit über die Zulässigkeit einer ungesteuerten Fußgängerampel.

Weitere Voraussetzung über die Umsetzbarkeit in der geplanten Form sind die Beseitigung des Gebäudes Rotter Straße 10 (Fl.Nr. 7) und der Erwerb der Flächen für die Straßenaufweitung. Gelingt das nicht oder nicht rechtzeitig, müsste der Straßenbau abweichend vom Bauprogramm ohne die Mittelinsel erfolgen. Für diese Übergangslösung muss lediglich der Gehweg teilweise auf das Grundstück Fl.Nr. 7 verlegt werden, wofür die am 02.03.2015 vereinbarte Grundabtretung ausreichend ist.

Der Grundstückseigentümer hat jetzt (12.01.2017) die Baugenehmigung für den Neubau des Gebäudes Rotter Straße 10 beantragt. Der Abbruch und der Erwerb der weiteren Straßenflächen wird erst nach Erteilung der Baugenehmigung erfolgen – soweit das Ergebnis der Verhandlungen.

Zeitliche Abwicklung und Verkehrsführung:

Die Bauleistungen wurden unverzüglich nach Klärung der Kreuzungsregelungen (Fußgängerampel) ausgeschrieben.

| | |
|---|------------|
| Ausschreibung: Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung: | 05.01.2017 |
| Entscheidung über Vergabe im Stadtrat: | 07.02.2017 |
| Baubeginn: | 27.02.2017 |
| Fertigstellung: | 28.04.2017 |

Vollsperrung der Rotter Straße in der Zeit vom **27.02.2017–28.04.2017**.

Hinweis: in dieser Zeit ist auch eine Vollsperrung der Rosenheimer Straße wegen der dort ab 05.02.2017 beginnenden Arbeiten für den Kreisverkehrsplatz der Ostumfahrung angeordnet.

Das Heranfahen an die Grundstücke im Ausbaubereich wird größtenteils noch möglich sein. Der Parkplatz an der Rotter Straße kann durchgehend genutzt werden.

Die Bauarbeiten beginnen im Osten an der Brücke „Wieshamer Bach“ (Bauanfang). Entsprechend dem Baufortschritt (nach Fertigstellung des Abschnittes bis westlich der Einmündung „Leonhardstraße“ und auch der Erschließungsarbeiten für das Brauereiglände) – ca. Mitte/Ende März – wird der Schulweg über den Parkplatz Rotter Straße / St.-Ägidius-Weg gesperrt und dann über die „Neue Kellerstraße“ und der „Leonhardstraße“ umgeleitet.

In dieser Zeit sollen nach Absprache mit dem Bauherrn auch die Abbrucharbeiten für das Anwesen Rotter Straße 10 erfolgen und auch die Aushubarbeiten und der Kellerbau. Hierfür wird die Ausfahrt des Parkplatzes „Rotter Straße“ gesperrt. Eine „Behelfsausfahrt“ wird dann zur Kellerstraße hergestellt, über die auch die Baustelle für das Anwesen Rotter Straße 10 während der Straßenbauarbeiten angefahren werden kann.

Nach Abschluss der Straßenbauarbeiten erfolgt die Öffnung der Parkplatz-Ausfahrt und des dort zu erneuernden Gehweges entsprechend dem Baufortschritt für das Anwesen Rotter Straße 10. Für die Baustelleneinrichtung (Baukran) wird die Ausfahrtsfläche zur Verfügung gestellt; ggf. ist der Schulweg dann mit einem Schutzdach zu führen oder entlang der Westseite des Parkplatzes Rotter Straße.

Nach Abschluss der Straßenbauarbeiten am 28.04.2017 erfolgt die Verkehrsfreigabe für die Rotter Straße. Anschließend werden bis zum 30.06.2017 dann die Seitenflächen (Gehwege und Platzflächen) abgewickelt.

Die Koordination der Straßenbauarbeiten mit den in dieser Zeit ebenfalls fortgeführten Bauarbeiten am Brauereigelände, dem Neubau des Anwesens Rotter Straße 10 und der weiteren Großbaustelle in der Kirchenstraße ist eine Herausforderung und greift erheblich in den Verkehrsablauf ein. Die Anwohner und Inhaber der Geschäfte werden um Nachsicht für die unvermeidbaren Störungen gebeten.

Die Verwaltung wird in bewährter Weise versuchen, über E-Mail alle Anwohner und auch den vom Schulweg betroffenen Einrichtungen über den aktuellen Bauablauf durchgehend zu unterrichten.

Detaillierte Bürgerinformationen ergehen, sobald im unmittelbaren Anschluss an die Vergabe der Bauleistungen mit dem künftigen bauausführenden Unternehmen und dem Koordinator für Sicherheit und Gesundheitsschutz auf der Baustelle der Bauzeitenplan erstellt ist.

Im Anschluss äußerte sich ein Ausschussmitglied zu den vorgetragenen Straßenbaumaßnahmen. Der Redner konnte durchaus nachvollziehen, dass diese in kurzer Zeit und möglichst schnell ausgeführt werden müssen. Es wurde aber auch daran erinnert, dass derzeit im Bereich der Kirchenstraße zwei Großbaustellen vorhanden sind, die angefahren werden müssen.

Vom Verwaltungsvertreter wurde hierzu erklärt, dass die Kirchenstraße auch vom Marktplatz her erschlossen ist und eine Anfahrbarkeit zu den Baustellen dadurch sichergestellt ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 11

Stadtwerke Grafing;

Beratung über den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2017

Der Wirtschaftsplan der Stadtwerke Grafing für das Wirtschaftsjahr 2017 lag den Stadtratsmitgliedern vor.

Im Anschluss wurde dann der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2017 erklärt.

1. Allgemeines

Die „Stadtwerke“ werden in Form eines so genannten Eigenbetriebs als ein rechtlich unselbstständiges Unternehmen der Stadt Grafing b.München geführt, was bedeutet, dass die Betriebsführung sich entsprechend der Eigenbetriebsverordnung nach kaufmännischen Aspekten ausrichtet und ergebnisorientiert ist. Nach § 13 der Eigenbetriebsverordnung hat der Eigenbetrieb vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser besteht aus dem Erfolgsplan und dem Vermögensplan. Dabei müssen der Haushaltsplan der jeweiligen Kommune und der Wirtschaftsplan aufeinander abgestimmt werden. Der Wirtschaftsplan wird zusammen mit dem Haushaltsplan verabschiedet, kann aber bei erheblichen Abweichungen von den Ansätzen des Wirtschaftsplans geändert werden.

Eine Verbindung zwischen Haushaltsplan und Wirtschaftsplan besteht vor allem bei der Kreditaufnahme und der Ermächtigung zur Aufnahme von Kassenkrediten. Beides wird in der vom Stadtrat zu beschließenden Haushaltssatzung geregelt. Des Weiteren kann eine Entscheidung über die Gewinnabführung und den Verlustausgleich getroffen werden und die Höhe eines eventuellen Kredites zwischen Eigenbetrieb und Kommune aufgeführt werden.

Mit der Pflicht, einen Wirtschaftsplan aufzustellen, wird nicht nur die vergangenheitsorientierte Vermögenskontrolle, sondern auch die zukunftsorientierte Planungsrechnung des Eigenbetriebs aus dem Rechnungswesen der Kommune herausgelöst. Zuständig für die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan ist der Stadtrat, denn der Wirtschaftsplan ist eine Anlage zum Haushaltsplan.

2. Das Wirtschaftsjahr 2015

2.1 Wasserversorgung 2015

Der Erfolgsplan wurde nach dem leichten Überschuss des vergangenen Jahres wieder ausgeglichen mit einer Höhe von insgesamt 992.000 EUR. Die tatsächlichen Gebühreneinnahmen lagen noch leicht darüber. Eine Neukalkulation wurde im Jahr 2016 durchgeführt. Die Abschreibungsmethode wird auf die Abschreibung nach Wiederbeschaffungswerten umgestellt.

Im Wirtschaftsjahr 2015 waren mehr Investitionen geplant, als in den vergangenen Jahren. Mit 1.258.000 EUR lagen sie fast doppelt so hoch wie im letzten Wirtschaftsjahr. Höchste Investition war der Wasserleitungsbau in der Wasserburger Straße, der mit Kosten von 650.000 EUR angesetzt war. Aber auch der Wasserleitungsbau in Neudichau, der zusammen mit dem Kanalbau durchgeführt wird, wurde mit 250.000 EUR eingestellt. Insgesamt wurden Investitionen in Höhe von 876.407 EUR abgerechnet.

Als Deckungsmittel stehen nur wenige Mittel aus der Abschreibung und aus den Beiträgen zur Verfügung, so dass ein Darlehen in Höhe von 1.268.000 EUR eingeplant wurde, das mit 950.000 EUR in Anspruch genommen worden ist. Die Investitionen fallen in den nächsten Jahren in ähnlicher Höhe an, wie bereits damals aus dem Finanzplan ersichtlich war.

2.2 Abwasserbeseitigung 2015

Auch bei der Abwasserbeseitigung reichten die Erträge aus, um die Aufwendungen zu decken. Im Jahr 2015 ist die Zahl der am Kanal angeschlossenen Anwesen weiter gestiegen, weil der doch relativ große Ortsteil Straußdorf und auch der Ortsteil Dichau kanalisiert wurden. Insoweit werden die Erträge aus den Gebühren ansteigen.

Bei der Abwasserbeseitigung bestand mit geplanten Investitionen von 2.074.200 EUR ebenfalls ein hohes Investitionsvolumen. Allerdings verlagerte sich der Schwerpunkt der Ausgaben von Straußdorf nach Dichau, dieser Ortsteil wurde im Jahr 2015 noch kanalisiert. Auch in die Kläranlage wurde 2015 wieder investiert. Es wurde eine neue PV-Anlage und ein neues BHKW eingebaut. Diese energetischen Maßnahmen finanzieren sich langfristig über die erzielten Einsparungen. Insgesamt wurden Investitionen in Höhe von 1.577.740 EUR abgerechnet.

Bei der Abwasserbeseitigung ist der Bedarf an Fremdfinanzierungsmitteln in dem Jahr 2015 deutlich niedriger, als bei der Wasserversorgung. Insgesamt waren Kredite in Höhe von 650.000 EUR notwendig.

3. Das Wirtschaftsjahr 2016

3.1 Wasserversorgung 2016

Im Erfolgsplan wurden Aufwendungen und Erträge wieder mit einer Höhe von 990.000 EUR, wie geplant, ausgeglichen. Die Aufwendungen steigen gegenüber dem Vorjahr nicht. Eine Neukalkulation ist im Wirtschaftsjahr 2016 erfolgt. Dabei wird die Abschreibung auf Wiederbeschaffungswerte umgestellt. Ab 2017 werden deutlich höhere Abschreibungen zur Refinanzierung der Investitionen zur Verfügung stehen.

Im Wirtschaftsjahr 2016 waren wieder sehr hohe Investitionen geplant, die mit 1.210.000 EUR in der Höhe des Vorjahres lagen. 2015 lag das Volumen der Investitionen bei 1.258.000 EUR. Höchste Investition war der Wasserleitungsbau in Oberelkofen. Dafür waren Kosten von zusammen 400.000 EUR eingestellt, die aber zum Teil erst im Jahr 2017 zahlungswirksam werden, da die Rechnungsstellung noch nicht erfolgt ist. Aber auch der Wasserleitungsbau in Neudichau, der zusammen mit dem Kanalbau durchgeführt wurde, musste noch bedient werden. Auch hier wurde noch nicht alles abgerechnet.

Als Deckungsmittel stehen nur wenige Mittel aus Abschreibungen und Beiträgen zur Verfügung, so dass ein Darlehen in Höhe von 970.000 EUR eingeplant wurde. Es liegt leicht unter der Höhe der Investitionen. Die Investitionen fallen auch in den nächsten Jahren in ähnlicher Höhe an, wie aus dem Finanzplan bis 2019 hervorgeht.

3.2 Abwasserbeseitigung 2016

Auch bei der Abwasserbeseitigung werden die Erträge ausreichen, die Aufwendungen zu decken. Im vergangenen Jahr ist die Zahl der am Kanal angeschlossenen Anwesen gestiegen, weil die doch relativ großen Ortsteile Straußdorf und Dichau kanalisiert wurden. Insofern werden die Erträge aus den Gebühren spätestens im Jahr 2017 ansteigen.

Bei der Abwasserbeseitigung besteht mit geplanten Investitionen von 2.007.000 EUR ein hohes Investitionsvolumen. Allerdings verlagert sich der Schwerpunkt der Ausgaben von Straußdorf und Dichau nach Oberelkofen, das nun kanalisiert werden soll. So ist für Oberelkofen 2016 ein Betrag in Höhe von 1.000.000 EUR eingeplant. Weitere 450.000 EUR werden noch für Dichau und Neudichau benötigt. Auch in die Kläranlage und in die Erschließung des Bauhofs über die Glonner Straße wird in diesem Jahr wieder investiert.

Bei der Abwasserbeseitigung war der Bedarf an Fremdfinanzierungsmitteln in dem Jahr 2016 deutlich niedriger, als bei der Wasserversorgung. Insgesamt sind Kredite in Höhe von 977.000 EUR notwendig.

3. Das Wirtschaftsjahr 2017

3.1 Wasserversorgung 2017

Der Erfolgsplan wurde wieder ausgeglichen, mit einer geplanten Höhe von 1.158.000 EUR. Die Aufwendungen werden trotz Steigerung nicht über dieser Summe liegen. Eine Neukalkulation der Gebühren ist im Wirtschaftsjahr 2016 erfolgt. Dabei wurde auf die Abschreibung auf Wiederbeschaffungswerte umgestellt. Es stehen nun deutlich höhere Abschreibungen zur Verfügung.

Im Wirtschaftsjahr 2017 sind wieder sehr hohe Investitionen geplant, die mit 1.690.000 EUR deutlich über den Werten des Vorjahres liegen (2015: 1.580.000 EUR, 2014: 1.280.000 EUR). Höchste Investitionen sind der Wasserleitungsbau in Obereikofen mit 400.000 EUR und die Leitungsverlegung im Zuge der Ostumfahrung in Höhe von 350.000 EUR. Dazu kommen die Wasserleitungen in Eisendorf mit insgesamt 420.000 EUR in den Jahren 2017 und 2018. Für die Brunnen werden ebenfalls 200.000 EUR eingeplant.

Als Deckungsmittel stehen zum ersten Mal die Abschreibungen aus Wiederbeschaffungswerten zur Verfügung, trotzdem musste ein Darlehen in Höhe von 1.140.000 EUR eingeplant werden. Das trotz der erhöhten Abschreibungen nicht auf die Darlehensaufnahme verzichtet werden konnte, liegt an der Höhe der Investitionen. Laut Finanzplan gehen die Investitionen in den nächsten Jahren deutlich zurück, so dass auch der Bedarf an Fremdfinanzierungsmitteln entsprechend niedriger sein wird.

3.2 Abwasserbeseitigung 2017

Auch bei der Abwasserbeseitigung werden die Erträge ausreichen, um die Aufwendungen zu decken. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der am Kanal angeschlossenen Anwesen gestiegen, weil große Ortsteile kanalisiert wurden. Nun kommt der Ortsteil Eisendorf dazu. Insofern werden auch hier die Erträge aus den Gebühren weiter ansteigen.

Bei der Abwasserbeseitigung besteht mit geplanten Investitionen von 2.658.000 EUR wiederum ein sehr hohes Investitionsvolumen. Im Jahr 2016 waren es lediglich 2.007.000 EUR. Über 1 Mio. € beziehen sich auf Abrechnungen für Straußdorf und Dichau. Nun soll Eisendorf für 1.000.000 EUR kanalisiert werden. Auch in der Kläranlage soll für über 400.000 EUR investiert werden.

Bei der Abwasserbeseitigung ist der Bedarf an Fremdfinanzierungsmitteln in diesem Jahr deutlich höher, als bei der Wasserversorgung. Insgesamt sind Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von 1.300.000 EUR notwendig.

Da im Wirtschaftsplan 2017 sehr hohe Beträge für den Kanalbau eingeplant sind, regte ein Ausschussmitglied an, die Bevölkerung im Amtsblatt der Stadt Grafing „Grafing-Aktuell“ darüber in Kenntnis zu setzen, dass Ende 2018 sämtliche Kanalisierungen abgeschlossen sein müssen, damit die Stadt Grafing b.M. hierfür Zuwendungen erhält und somit der Gebührenhaushalt entlastet werden kann.

Von der Sitzungsleiterin wurde die Anregung aufgenommen und notiert.

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

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss dem Stadtrat einstimmig empfohlen, den Wirtschaftsplan für die Stadtwerke für das Wirtschaftsjahr 2017 mit dem dazugehörigen Finanzplan für die Jahre 2017–2020 als Anlage zum Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2017 zu beschließen.

TOP 12

Liegenschaften;

Umbau der Rathausgasse 1 und 1a zur Erweiterung der Verwaltung (Maßnahmenbeschluss)

Die Beschlussvorlage wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Inhalt der Vorlage erläutert.

Seit mehreren Jahren ist die Verwaltung auf insgesamt drei verschiedene Häuser verteilt. Neben dem Rathaus ist dies die Rathausgasse 1 mit der Kämmerei und dem Bereich Gleichstellung und Senioren. Im Keller befinden sich die Registratur der Kämmerei und der Serverraum. Im Dachgeschoss ist das Archiv mit dem darin befindlichen Büro des Herrn Schäfer untergebracht.

Die nebeneinander liegenden Gebäude Rathausgasse 1, 1a und 3 wurden Anfang der 1980er Jahre saniert. In der Rathausgasse 1 wurden Büroräume, in den weiteren Gebäuden Wohnungen eingerichtet. Es bestanden schon länger die Gedanken, die Verwaltung über die Rathausgasse 1a zu erweitern.

Unmittelbar nach der Schließung der Rotter Straße 8 wurden in einer freien Wohnung der Rathausgasse 1a im 1. OG das Büro des Alpenvereins und die Liedertafel untergebracht. Im Erdgeschoss wurde eine freie Einzimmerwohnung für die Veteranen und den Vdk nutzbar gemacht. Außerdem wird dieses Zimmer für Prüfungen (örtlich, überörtlich, Wirtschafts- und Steuerprüfungen) genutzt.

Die beiden anderen Wohnungen in dem Gebäude Rathausgasse 1a, eine im Erdgeschoss und eine im Obergeschoss, sind noch vermietet. Die Mieterin im Erdgeschoss, eine ältere Dame, spielt schon länger mit dem Gedanken, in ein Seniorenheim umzuziehen; ein genauer Zeitpunkt ist aber noch nicht absehbar. Deswegen soll die Erweiterung der Verwaltung in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

Dazu kommt noch das 2. OG in der Griesstraße 27, in dem sich weitere Räume der Stadtverwaltung befinden, die allerdings nur noch mit zwei Personen besetzt sind. Die räumliche Aufteilung auf drei Gebäude führte schon immer zu Reibungsverlusten. Deshalb war langfristiges Ziel, die Verwaltung zumindest wieder auf zwei Gebäude zusammenzuführen.

In der Rathausgasse 1 sind ohnehin Umbauarbeiten notwendig, weil das Fenster der Kasse nicht den Brandschutzbestimmungen entspricht und die Funktionstüchtigkeit der Brandmeldeanlage nicht mehr gegeben ist. Durch eine Verlagerung des Kassenfensters wird eine neue Brandmeldeanlage überflüssig. Das Büro des Archivars im 2. OG liegt im gleichen Raum wie das Archiv. Dies ist aus klimatischen Gründen ungünstig. Herr Schäfer bittet seit langem um Abhilfe. Ein Durchbruch zur Wohnung in der Rathausgasse 1a ermöglicht ein abgetrenntes Büro für den Archivar. Daneben ist auch ein weiteres Büro möglich, in dem eine oder zwei Personen aus dem Gebäude der Griesstraße untergebracht werden könnten.

Im 1. Bauabschnitt kann auch im 1. OG der Kämmerei durch einen Durchbruch ins Nachbarbüro weiterer Büroraum entstehen. Insgesamt sind zwei Büros und ein Besprechungsraum möglich. Bisher werden Gespräche mit Mietern oder Antragstellern für sozial geförderte Wohnungen im Büro der Kämmerei, das mit mehreren Personen belegt ist, durchgeführt. Dies entspricht nicht dem Datenschutz. Ein Kopierzimmer ist nicht vorhanden, der Kopierer ist zwar an das Netzwerk angeschlossen, steht aber für jeden zugänglich im Gang. Der dazugewonnene Büroraum würde für einen zusätzlichen Mitarbeiter der Kämmerei zur Verfügung stehen.

Im EG ist neben dem Umbau der Kasse aus brandschutzrechtlichen Gründen ein Umbau des so genannten Prüferzimmers möglich. Dafür müssen nur geringfügige Mittel aufgewendet werden. Ein Anschluss an des Telefon und EDV-Netz und eine neuer Boden sind aber unbedingt notwendig.

Außer der Verminderung von Reibungsverlusten durch die Zusammenführung begründet auch der steigende Bedarf an Mitarbeitern und Räumen die Erweiterung. Die Kämmerei soll durch einen Mitarbeiter verstärkt werden. Die Bereiche Klimaschutz und Wirtschaftsförderung oder Stadtmarketing werden weiteren Personalbedarf begründen.

Nach einer ersten Kostenschätzung würden für den Umbau der Rathausgasse 1 und 1a Kosten in Höhe von 143.351,07 EUR anfallen.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss sah eine räumliche Erweiterung für die Verwaltung durchaus für notwendig an und befürwortete den Umbau der Gebäude Rathausgasse 1 und 1a.

Im Anschluss ging ein Ausschussmitglied noch kurz auf den Wunsch des Archivars nach einem abgetrennten Büro ein und konnte dies durchaus nachvollziehen. Der Redner vertrat aber die Meinung, dass es ausreichend sein müsste, im jetzigen Archiv hierfür einen Bereich räumlich abzutrennen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurde die Verwaltung vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig mit der Erweiterung der Stadtverwaltung in der Rathausgasse 1 beauftragt (Maßnahmenbeschluss).

Haushaltsmittel in Höhe von 175.000,- EUR sind unter der Haushaltsstelle 060.94001 in den Haushalt 2017 eingestellt.

TOP 13
Informationen

TOP 14
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Ein Ausschussmitglied regte zur Bebauung der Grünfläche hinter dem Seniorenheim einen städtebaulichen Wettbewerb an und erklärte sich sogar bereit, die Kosten hierfür zu übernehmen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 11.08.2017
Stadt Grafring 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 und 12 | TOPNr. 8 | TOPNr. 1-6, 9, 10 und 14 | TOPNr. 7 |