



Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 30. 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).

### Tagesordnung

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Bauantrag zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit auf den Grundstücken Fl.Nrn. 162/3 und 70/2 der Gemarkung Elkofen (Bachhäusl 14)
3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 408/2 der Gemarkung Grafing (Herzog-Heinrich-Straße 14)
4. Bauantrag zum Anbau mit Aufstockung an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 130/5 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 26a)
5. Bauantrag zum Spitzbodenausbau im bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 916/4 der Gemarkung Elkofen (Am Burggraben 12)
6. Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 648/5 der Gemarkung Grafing (Klausenweg 55)
7. Bauantrag zur Erneuerung des Daches und Schaffung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 797/0 der Gemarkung Grafing (Am Gaschberg 5)
8. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Seniorenhauses mit einem erdgeschossigen Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 674/0 der Gemarkung Grafing (Hans-Eham-Platz 2-4)
9. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses für Wohnungslose, Asylsuchende und Sozialbedürftige als Ersatzbau für das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/0 der Gemarkung Öxing (Kapellenstraße 6)
10. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten (Haus 3) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 3)
11. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (Haus 6) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 9)
12. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten (Haus 7) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 11 und 11a)
13. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten (Haus 11) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/9 und 551/46 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 13)

14. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten (Haus 2) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 1)
15. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten (Haus 4) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 5)
16. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten (Haus 5) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 7 und 7a)
17. Bauantrag zur Errichtung einer Tiefgarage mit 57 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße)
18. Bauantrag zur Errichtung einer Tiefgarage mit 39 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße)
19. Vollzug des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik (10.11.2015); Änderung des städtebaulichen Vertrages für das Wohnbaugebiet "Aiblinger Straße"; Information
20. Vollzug des BauGB; Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof" für ein "Sondergebiet Übergangswohnheim" im südlichen Grundstücksteil; Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB); Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss
21. Vollzug des BauGB; 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing-Schammach" zum Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung; Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB); Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss
22. Vollzug des BauGB; Städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Erschließung für das Baugebiet "BayWa-Gelände zwischen der Lagerhausstraße und der Münchener Straße"; Genehmigung der Urkunde des Notars M. Griebel in Ebersberg vom 22.03.2017
23. Informationen
24. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

#### TOP 1

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):

**24. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 27.09.2016:**

TOP 18

Breitbandausbau;

Ergebnis des zweiten Auswahlverfahrens für das vorläufige Erschließungsgebiet;

Vergabe der Ausbauarbeiten

---

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat folgende Beschlussfassung empfohlen:****Die Breitbandversorgung im vorläufigen Erschließungsgebiet wird an den wirtschaftlichsten Anbieter, die Deutsche Telekom GmbH gemäß Angebot vom 05.07.2016 vergeben. Die Wirtschaftlichkeitslücke beträgt 525.121,- EUR.****Der Abschluss des Kooperationsvertrags entsprechend des veröffentlichten Vertragsmusters und dem von der Deutschen Telekom GmbH ergänzten Entwurfes vom 05.07.2016 wird beschlossen. Vor Vertragsabschluss erfolgt die Bekanntgabe der Auswahlentscheidung auf dem Onlineportal [www.schnelles-internet.bayern.de](http://www.schnelles-internet.bayern.de) und die Förderbewilligung durch die Regierung von Oberbayern.****Bis zum Abschluss des Vertrags ist eine Bankbürgschaft oder gleichwertige Sicherheitsleistung zur Sicherung eines möglichen Anspruchs auf Rückzahlung der Zuwendung in Höhe von 25% der Wirtschaftlichkeitslücke gem. § 10 des Vertrages zu hinterlegen (Nr. 9 der Bekanntmachung zur Ausschreibung und Nr. 5.7 Unterpunkt 3 BbR).**

TOP 19

Grundstücksangelegenheiten;

Erwerb des landwirtschaftlichen Grundstücks Fl.Nr. 919/0 der Gemarkung Straußdorf als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;

Genehmigung der Urkunde URNr. 1652/2016B vom 05.08.2016 des Notars Dr. Christopher Baumhof in Ebersberg

---

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat die in der Urkunde des Notars Dr. Christopher Baumhof in Ebersberg vom 05.08.2016, URNr. 1652/2016B, abgegebenen Erklärungen genehmigt.****Ferner hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Maklervereinbarung über die Leistung einer Maklerprovision genehmigt.**

TOP 20

Grundstücksangelegenheiten;

Erwerb einer Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing (Schloßstraße) für die Friedhofserweiterung mit Grundstückstausch für Ersatzaufforstung;

Sachstandsbericht

---

**Es wurde kein Beschluss gefasst.**

## TOP 21

Maschinelle Straßenreinigung 2017;  
Vergabe der Reinigungsarbeiten und Kehrgutentsorgung

---

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Firma Werner GmbH & Co. Straßenreinigung KG, 81829 München, mit der maschinellen Straßenreinigung (72,98 EUR brutto pro Einsatzstunde Großkehrmaschine) sowie der Kehrgutentsorgung (59,29 EUR brutto pro Tonne bei einem Laubanteil < 10% und 74,28 EUR brutto pro Tonne bei einem Laubanteil > 10%) im Jahr 2017 beauftragt.**

## TOP 22

Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);  
Umlegung, Erneuerung und Sicherung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Zuge der Errichtung der Ortsumfahrung der St 2080 (Ostumfahrung);  
Maßnahmen im Bereich der Rotter Straße;  
Vergabe von Bauleistungen

---

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Um- und Neuverlegung der Kanal- und Wasserleitungen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes „Rotter Straße“ sowie die Sicherung der Hauptwasserleitung DN 500 im Zuge der Errichtung der Ortsumfahrung der St 2080 (Ostumfahrung) an die Firma Huber Rohrleitungsbau GmbH, 83128 Halfing, zum Angebotspreis von brutto 354.178,28 EUR zu vergeben.**

## TOP 2

Bauantrag zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit auf den Grundstücken Fl.Nrn. 162/3 und 70/2 der Gemarkung Elkofen (Bachhäusl 14)

---

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen vorgestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass für das gegenständliche Vorhaben bereits ein Vorbescheid (Art. 71 BayBO) beantragt wurde. Dazu hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung am 21.06.2016 (TOP 5) unter der Voraussetzung erteilt, dass die wegemäßige Erschließung noch rechtlich zu sichern ist.

Ein Vorbescheid stellt in seinem Entscheidungsumfang einen vorweggenommenen Teil der späteren Baugenehmigung dar. Bei einem – wie hier – städtebaulichen Vorbescheid ersetzt der Regelungsinhalt (bauplanungsrechtliche Zulässigkeit) sogar die spätere Baugenehmigung, wenn dafür das vereinfachte Genehmigungsverfahren gilt (Art. 59 BayBO).

Bei Übereinstimmung von Vorbescheid und Bauantrag besteht für das gemeindliche Einvernehmen kein zusätzlicher Entscheidungsbedarf. Hier hat aber das Landratsamt Ebersberg über den Vorbescheid noch nicht entschieden. Der Grund ist nach wie vor der fehlende Nachweis der Erschließungssicherung.

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens wird auf die umfangreichen Ausführungen im Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 21.06.2016 verwiesen. Danach sind im Ergebnis die beantragte Aufstockung und die dadurch entstehende 3. Wohneinheit gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zulässig. Die dortige Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten steht dem Vorhaben deshalb nicht entgegen, weil das Wohngebäude „Bachhäusl 14“ nicht auf dieser Genehmigungsgrundlage (oder Vorgängerregelung) zugelassen wurde, sondern als sonstiges Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB!

Die zusätzlich notwendigen 2 Stellplätze sind als sonstige Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) ebenfalls zulässig; öffentliche Belange werden durch ebenerdige Stellplätze nicht in einer relevanten Weise beeinträchtigt.

Was aber weiterhin fehlt, ist die rechtliche Sicherung der wegemäßigen Erschließung. Zur Erinnerung: die Gemeindestraße FI.Nr. 20/2 verläuft nur in einer Breite von 1,20 m über ein straßenrechtlich gewidmetes Wegegrundstück. Im Übrigen verläuft der ca. 3,50 m breite Weg ohne ausreichende rechtliche Sicherung über ein privates Grundstück. Solange dieser Rechtszustand nicht bereinigt ist, fehlt es an der gesicherten Erschließung für das Vorhaben.

Hinweis:

Auf die Lage im Baumwurfbereich der angrenzenden Waldflächen wird hingewiesen (Art. 4 BayBO).

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit auf den Grundstücken FI.Nrn. 162/3 und 70/2 der Gemarkung Elkofen, Bachhäusl 14, das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Maßgabe zu erteilen:**

**Die Sicherung der wegemäßigen Erschließung ist hinsichtlich der auf dem Privatgrundstück FI.Nr. 162/2 der Gemarkung Elkofen verlaufenden Teilfläche der Gemeindestraße (FI.Nr. 20/2) nachzuweisen.**

TOP 3

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück FI.Nr. 408/2 der Gemarkung Grafing (Herzog-Heinrich-Straße 14)

---

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Mit dem Vorbescheid wird gemäß Art. 71 BayBO vorab eine Genehmigung über folgende Einzelfragen beantragt:

**Beschreibung:**

Auf dem Grundstück mit der FI.Nr. 408/2 der Gemarkung Grafing soll das bestehende Wohnhaus abgebrochen und durch einen Neubau mit Garagen und Stellplätzen ersetzt werden.

**Einzelfragen:**

1. Ist das Bauvorhaben als Wohnhaus (geplant: Doppelhaus) zulässig?
2. Sind die Außenmaße (14,50 x 9,61 m) vorbehaltlich der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zulässig?
3. Ist eine Wandhöhe von ca. 6,40 m von OKRFB EG bis OK Dachhaut Außenwand zulässig?
4. Ist eine Firsthöhe von ca. 9,20 m ab OKRFB EG möglich?
5. Gibt es Beschränkungen zur maximalen Dachneigung (geplant ca. 30°)?
6. Sind Dachgauben zulässig?
7. Ist alternativ zu einem Satteldach ein Flachdach (Wandhöhe ca. 6,40 m) möglich?
8. Sind die Garagen (je 3 x 6 m) wie dargestellt möglich?
9. Ist auf der westlichen Garage eine Terrasse mit Geländer (Wandhöhe ca. 4 m) möglich?
10. Gibt es eine Vorgabe zur Begrünung?

**Beurteilung:****Zu 1: Ist das Bauvorhaben als Wohnhaus (geplant: Doppelhaus) zulässig?**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Die Umgebungsbebauung entspricht einem (faktischen) Allgemeinen Wohngebiet. Die geplante Wohnnutzung ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Innerhalb der Umgebungsbebauung mit offener Bauweise ist auch die Errichtung eines Doppelhauses zulässig (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO).

**Zu 2: Sind die Außenmaße (14,50 x 9,61 m) vorbehaltlich der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen zulässig?**

Das Gebäude fügt sich hinsichtlich der Grundmaße und der absoluten Grundfläche in die Umgebungsbebauung ein. Auch hinsichtlich der verbleibenden Freiflächen wird das Bauungsverhältnis der Umgebungsbebauung noch gewahrt bzw. führt die mögliche Überschreitung in der Bebauungsdichte nicht zu planungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen.

**Zu 3 und 4: Ist eine Wandhöhe von ca. 6,40 m und eine Firsthöhe von 9,20 m (OKRFB EG bis OK Dachhaut / First) zulässig?**

Hierzu ist festzustellen, dass für die Beurteilung des Einfügungsgebotes zur Höhenentwicklung (Wand- und Firsthöhe) die nach außen wirksam in Erscheinung tretenden Bauhöhen maßgeblich sind. Unterer Bezugspunkt ist dabei das natürliche Gelände und nicht etwa die OK des Rohfußbodens, die (variable Größe) möglicherweise auch deutlich über dem Gelände liegen könnte.

Aber selbst bei einem Bezug auf das natürliche Gelände überschreiten die begehrte Wandhöhe von 6,40 m und die Firsthöhe von 9,10 m die Zulässigkeitsgrenzen.

In langwierigen und umfangreichen Auseinandersetzungen wurde die Obergrenze des Einfügerahmens auch schon bei anderen Gebäuden in der Umgebungsbebauung ermittelt mit max. 6,20 m. Eine Überschreitung wurde dabei im Wege der Abweichung (§ 34 Abs. 3a BauGB) bis zu einer Höhe von 6,30 m zugelassen; die Firsthöhe wurde auf 9,10 m beschränkt.

In dem hinsichtlich der Höhenentwicklung weitgehend einheitlichen bebauten Quartier ist deshalb auch für das beantragte Bauvorhaben die zulässige Wandhöhe entsprechend auf 6,30 m und die Firsthöhe auf max. 9,10 m zu beschränken, und zwar bezogen auf das natürliche Gelände am Schnittpunkt der Gebäudewand als unterer Bezugspunkt.

(Anmerkung: Das stets als Bezugshöhe genommene Gebäude Herzog-Heinrich-Straße 15 hat bei der Ermittlung des Einfügerahmens aufgrund seiner Einzigartigkeit in einer ansonsten hinsichtlich der Bauhöhen homogenen Umgebung keine prägende Wirkung.)

**Zu 5, 6, 7, 9, 10:**

- **Gibt es Beschränkungen zur maximalen Dachneigung (geplant ca. 30°)?**
- **Sind Dachgauben zulässig?**
- **Ist alternativ zu einem Satteldach ein Flachdach zulässig?**
- **Ist auf der westlichen Garage eine Terrasse mit Geländer zulässig?**
- **Gibt es eine Vorgabe zur Begrünung?**

Die Dachgestaltung stellt kein Zulässigkeitsmerkmal des Einfügungsgebotes dar. Hinsichtlich des Dachneigungswinkels beim Satteldach ergeben sich Einschränkungen allein durch die Begrenzung der Firsthöhe. Die örtliche Gestaltungssatzung gilt für die Siedlungsbereiche des Hauptortes Grafing nicht. Somit ist auch die Errichtung eines Flachdaches zulässig und es bestehen keine Vorgaben für eine Dachbegrünung.

Entsprechendes gilt auch für Dachgauben bzw. Dachterrassen (auf den Garagen).

**Zu 9: Sind die Garagen (je 3 x 6 m) wie dargestellt möglich?**

Die Garagen entsprechen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen dem Einfügungsgebot. Bei der hier hilfsweise auf § 23 Abs. 5 BauNVO zurückzugreifenden Betrachtung (BayVGH 25.04.2005) beachtet der Garagenstandort den Rahmen der durch diese Nebengebäude gebildeten Bebauungsrahmen.

**Ergänzung:**

Antragswille ist offenbar eine abschließende Bebauungsgenehmigung. Dazu gehört auch über den Antrag hinausgehend die Zulässigkeit hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Hier ist auffällig, dass alle Gebäude der Umgebungsbebauung streng in einem Abstand von mindestens 13 m zur Herzog-Heinrich-Straße liegen. Eine Unterschreitung auf 11 m ist aber städtebaulich noch vertretbar und kann hier (Erneuerung) im Wege der Abweichung (§ 34 Abs. 3a BauGB) noch zugelassen werden.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 408/2 der Gemarkung Grafing, Herzog-Heinrich-Straße 14, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe (Beschränkung) zu erteilen, dass die zulässige Wandhöhe auf max. 6,30 m und die zulässige Firsthöhe auf max. 9,10 m – jeweils bezogen auf das natürliche Gelände am Schnittpunkt der Außenwand als unterer Bezugspunkt – beschränkt wird.**

## TOP 4

Bauantrag zum Anbau mit Aufstockung an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 130/5 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 26a)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt. Beantragt wird die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses zur Schaffung zusätzlicher Wohnräume. Das Gebäude wird weiterhin nur mit einer Wohneinheit genutzt.

**Art der baulichen Nutzung:**

Das Vorhaben liegt im unbebauten Innenbereich, die Umgebungsbebauung entspricht durch den landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb keinem der Baugebiete der BauNVO. In der vorwiegend durch Wohnbebauung beherrschten Gemengelage ist das beantragte Vorhaben zulässig; eine Beeinträchtigung des Rücksichtnahmegebotes ist nicht erkennbar.

**Maß der baulichen Nutzung:**

Die geplante Erweiterung (Anbau) nach Osten entspricht insoweit dem Einfügungsgebot. Der Einfügerahmen wird hinsichtlich der Gebäudegrundmaße und der absoluten Grundfläche nicht überschritten. Zwar werden die ohnehin schon geringen Freiflächen weiter reduziert. Entsprechend geringe Freiflächen sind aber bereits in der näheren Umgebung vorzufinden und damit gebietsprägend.

Besonderes Augenmerk gilt der Aufstockung und den dabei entstehenden Bauhöhen. Die durch die Aufstockung entstehende Firsthöhe von 9,28 m überschreitet den Einfügerahmen geringfügig. Dabei finden sich in der (näheren) Umgebung (Tegernauer Straße 1) nur Firsthöhen mit ca. 9,20 m. Firsthöhen bis zu 9,50 bzw. 9,60 m sind aber bei den Anwesen Inntalstraße 4, 4a bzw. Rotter Straße 18 zu finden, die jedoch nicht mehr der näheren Umgebung zuzurechnen sind.



Dennoch ist diese Bebauung ein Maßstab für die städtebauliche Vertretbarkeit und kann in diesem Fall eine Abweichung vom Einfügungsgebot (hier: Erweiterung eines Wohngebäudes) rechtfertigen (§ 34 Abs. 3a BauGB).

Dem Einfügungsgebot widerspricht aber die an der Westseite entstehende Wandhöhe von 8,10 m. Dadurch wird der Einfügerahmen mit Wandhöhen von bis zu max. 7 m massiv (um über 1 m) überschritten. Diese Überschreitung führt gleichzeitig zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. So weist das Gebäude im Erdgeschoss einen Grenzzusammenbau mit dem Nachbargebäude (Tegernauer Straße 26) auf. Mit dieser Bauweise geht der wechselseitige Verzicht auf die Einhaltung von Abstandsflächen einher. Im unbeplanten Innenbereich ist das Rücksichtnahmegebot das entscheidende Korrektiv, inwieweit bei einer grenzzusammenhängenden Bebauung ein Versatz in Höhe oder Tiefe zueinander noch wechselseitig verträglich ist. Ein Maßstab stellt dabei auch das Abstandsflächenrecht dar. Bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen, wie sie hier entsteht, ist auch die Grenze der wechselseitigen Verträglichkeit überschritten. Im vorliegenden Fall weist das Gebäude an der Westseite bei einem Grenzabstand von nur 3,40 m eine Wandhöhe von 8,10 m auf. Die Mindestabstandsfläche dieser 10 m langen Wand (16-Meter-Privileg) beträgt somit 4 m und wird damit deutlich überschritten.

Eine Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB für eine Wand mit einer Höhe von 8,10 m ist deshalb nicht nur aus städtebaulichen Gründen (Vorbildwirkung) nicht mehr vertretbar, sondern auch hinsichtlich der nachbarlichen Interessen. Die Bebauung wirkt auch rücksichtslos.

Da keine zusätzliche Wohneinheit entsteht, entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Anbau mit Aufstockung an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 130/5 der Gemarkung Öxing, Roter Straße 26a, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.**

TOP 5

Bauantrag zum Spitzbodenausbau im bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 916/4 der Gemarkung Elkofen (Am Burggraben 12)

---

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Beurteilungsrelevant für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist vor allem die Frage, ob es sich bei dem beantragten Dachaufbau um eine selbstständige Gebäudewand handelt oder nur um einen unselbständigen Gebäudeteil. Maßgeblich für diese Abgrenzung und der daraus folgenden Einfügerbeurteilung ist die nach außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes.

Bei der hier beantragten Anhebung des Daches zur Errichtung eines Fensterbandes (Höhen Differenz 1 m), das deutlich abgesetzt von der Außenwand (max. 1/2 der Gebäudebreite) errichtet wird, ist in der Gesamtschau von einer „Variante des Satteldaches“ auszugehen (so vormals Simon/Busse Rn. 1420 zu Art. 2 BayBO). Es ist vom „Pagodendach“, beim dem der Dachaufsatz dominiert, erkennbar abgrenzbar.

Aufgrund der Besonderheit des Einzelfalles kann für diese Beurteilung auch darauf verzichtet werden, dass der Dachaufbau an der Westseite bis zur Giebelwand heranreicht. Durch den Umstand, dass sich hier nach einer kurzen Unterbrechung mit einer Dachterrasse im Westen wieder ein Satteldachgebäude fortsetzt, wird das Dach des Gebäudes weiterhin als Satteldach wahrgenommen.

Aus den gleichen Gründen stellt der Dachaufbau einen (untergeordneten) Gebäudeteil dar und es entsteht damit keine bauplanungsrechtlich relevante Wandhöhe. Beurteilungsrelevant bleibt aber die neu entstehende Firsthöhe, die aber selbst beim Bezug zu der tieferliegenden Südseite (Talseite) mit dort 9,10 m den Rahmen der Umgebungsbebauung (Am Burggraben, 4, 4a und 6 mit 9,20 m) noch einhält.

Aus den o.g. Gründen bedarf es auch keiner Abweichung von der örtlichen Dachgestaltungssatzung, die auch für Untereikofen das Satteldach als Grundform verlangt. Notwendig ist aber eine entsprechende Abweichung für die Dachneigung der „Laterne“ von 35°, die aber durch die Anpassung an den Neigungswinkel des Hauptdaches sogar gestalterisch geboten ist und deshalb erteilt werden kann.

Erschließung:

Der Stadt Grafing b.M. liegen keine Unterlagen über die Sicherung der Erschließung vor, die aufgrund der Insellage zwangsweise nur über Drittgrundstücke möglich ist. Die gesicherte Erschließung ist stets eine unerlässliche Zulassungsvoraussetzung und deshalb trotz der Geringfügigkeit des Bauvorhabens nachzuweisen.

**Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Spitzbodenausbau im bestehenden Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 916/4 der Gemarkung Elkofen, Am Burggraben 12, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass der Nachweis der gesicherten Erschließung erbracht wird.**

**Herr Einhellig Christian, Ausschussmitglied, hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als Planfertiger an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.**

TOP 6

Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 648/5 der Gemarkung Grafing (Klausenweg 55)

Die Antragsunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Mit dem Vorbescheid wird gemäß Art. 71 BayBO vor Einreichung eines Bauantrags die Entscheidung über folgende Einzelfragen beantragt:

- Das bestehende Einfamilienhaus „Klausenweg 55“ auf dem Teilgrundstück der Fl.Nr. 648/5 der Gemarkung Grafing soll zu Wohnzwecken erweitert werden. Das dadurch erweiterte Erdgeschoss soll in diesem Zuge barrierefrei für seniorengerechtes Wohnen umgebaut werden. Die durch den Anbau vergrößerte Fläche im Dachgeschoss soll als separate Wohneinheit für einen jüngeren Familienteil genutzt werden.

Der bestehende Kfz-Unterstellplatz und der Lagerschuppen an der Ostseite sollen rückgebaut werden. Ebenso soll der vorhandene Sichtschutzzaun an der Nordseite entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf eine Höhe von 1,20 m zurückgebaut werden.

Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung zu „Wohnzwecken“ gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?

- Ist der beabsichtigte Erweiterungsanbau, wie in der Planunterlage dargestellt,
  - mit einer Grundfläche von 4 x 9,46 m,
  - sowie 2-geschossig (E+D) mit der max. Wandhöhe (lt. B-Plan) von 4,50 m, Satteldach mit vom Bebauungsplan abweichender Dachneigung von ca. 24 Grad und der sich daraus ergebenden Firsthöhe von 6,65 m,
 hinsichtlich der Lage und des Maßes der Nutzung planungsrechtlich zulässig?
- Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze (max. 4 Stellplätze) können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### **Bereichszuordnung (Teilbereich „einfacher Bebauungsplan“)**

Das Baugrundstück stellt hinsichtlich seiner bauplanungsrechtlichen Situation eine seltene Besonderheit dar. So liegt es zwar im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Dobelklausen 1965“. Die Besonderheit besteht darin, dass der Bebauungsplan für das Grundstück keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft. Es fehlt damit an einer Mindestfestsetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan. **Es liegt hier der seltene Fall vor, dass ein Teilbereich eines ansonsten qualifiziert überplanten und räumlich/zusammenhängenden Plangebietes nicht den Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB entspricht und für diesen Teilbereich ein einfacher Bebauungsplan vorliegt** (vgl. E/Z/B/K Rn. 12 zu § 30 BauGB).

#### **Begründung:**

Ein Grund für die fehlende Festsetzung des „Bauraumes“ mag zwar der Umstand gewesen sein, dass diese Grundstücke zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung schon bebaut waren. Dagegen spricht aber wiederum, dass bei anderen „bereits bebauten“ Grundstücksflächen korrekt die Bebaubarkeit durch Festsetzung von Bauflächen gelöst wurde. Außerdem hat sogar das Landratsamt Ebersberg im damaligen Bebauungsplanverfahren (Stellungnahme vom 18.09.1963) auf diesen Umstand ausdrücklich hingewiesen und für bereits bebaute Grundstücke die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verlangt. Dass diese Grundstücke also „irrtümlich“ hinsichtlich dieser Festsetzung unbesehen geblieben sind, muss aufgrund des Verfahrensablaufs ausgeschlossen werden. Außerdem wurden unter Nr. 2.6 für „bestehende und bereits geplante Gebäude“ bewusst weitere Festsetzungen (Haustyp E+D und damit zur Geschossentwicklung nach Nr. 1.4) für eine bereits bestehende Bebauung getroffen.

Die fehlende Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche hätte in einem qualifiziert überplanten Gebiet zur Folge (Umkehrschluss), dass diese Flächen nicht bebaubar sind. Ob diese einschneidende Folgewirkung jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt war, muss bezweifelt werden. So befinden sich im Plangebiet insgesamt 4 vergleichbare Planungssituationen. Neben dem gegenständlichen Grundstück Fl.Nr. 648/5 auch noch die westlichen Nachbargrundstücke (Aiblinger Straße 5, 7, 9, 11) sowie die Grundstücke Fl.Nr. 620/8 (Am Feld 28) und Fl.Nr. 612/2 (Am Feld 11). Außerdem enthält der Bebauungsplan an anderer Stelle auch Regelungen für Bestandsgebäude außerhalb festgesetzter Bauräume, die „zum Abbruch vorgesehen“ sind.

Es spricht also sehr viel dafür, dass der Satzungsgeber schlichtweg kein Regelungsbedürfnis gesehen hat und deshalb von der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen abgesehen hat. Ziel war dabei nicht, die Flächen von einer Bebauung auszuschließen (nicht überbaubare Grundstücksflächen), sondern lediglich in Bezug auf die Lage der Gebäude keine (abschließende) Regelung zu treffen. Diese Auslegung verdichtet sich durch den Umstand, dass ja (wie erwähnt) die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse (E+D) und der Art der baulichen Nutzung bewusst geregelt wurden, also von einer Bebaubarkeit dieser Grundstücke ausgegangen wurde.

**Ergebnis: Für den Teilbereich des Baugrundstückes ist von einem einfachen Bebauungsplan auszugehen. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, beurteilt sich die Zulässigkeit nach dem Einfügungsgebot (§ 30 Abs. 3 BauGB).**

### **Einfügungsgebot (§ 34 BauGB)**

#### a) Überbaute Grundstücksfläche:

Die gesamte Bebauung entlang der Aiblinger Straße liegt in einem Abstand von ca. 15 m zur Straße. Schon das bestehende Anwesen Klausenweg 55 liegt mit ca. 10 m näher an der Straße und soll dort noch erweitert werden. Die dort beantragte Erweiterung nach Norden überschreitet damit die faktischen Baugrenzen und folglich den Einfügerahmen. Jedoch stellt hier § 34 Abs. 3a BauGB einen Abweichungstatbestand zur Verfügung, da es sich um die Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes handelt. Vom Einfügungsgebot kann abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Das kann aufgrund der Sondersituation des Grundstücks am Ende der Bebauung an der Aiblinger Straße und der dort einmündenden Straßen (Haidlinger Weg/Klausenweg) noch begründet werden. So weist auch die Bebauung des in der östlichen Verlängerung verlaufenden Haidlinger Wegs einen deutlich kürzeren Straßenabstand auf und hat noch einen prägenden Einfluss auf das beantragte Vorhaben.

Die notwendige Abweichung kann deshalb noch erteilt werden.

#### b) Verhältnis der Freiflächen (Bebauungsdichte):

Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück nur die Anzahl der Vollgeschosse und Wandhöhen sowie einzelne Gestaltungsregelungen fest (Ziffer 2.6 i.V.m. 1.4). Die Festsetzungen über die zulässige GRZ und GFZ erfassen das Grundstück dagegen nicht mehr (vgl. Verweis in der Festsetzung 2.6 allein auf 1.4). So wurde auch das bestehende Wohnhaus am 25.02.1982 schon ohne entsprechende Befreiungen genehmigt, obwohl dadurch (heutiger Baubestand) eine GRZ von 0,34 erreicht wird (GRZ-Festsetzung für Haustyp E+D: 0,20). Auch für die Bebauung Aiblinger Straße 5, 7, 9 und 11 wurden diese Festsetzungen des Bebauungsplanes für unbeachtlich angesehen.

Gleichwohl handelt es sich bei dem Baugrundstück um das mitunter am dichtesten bebaute Grundstück im näheren Umfeld. Die Zulässigkeit ist deshalb auch hinsichtlich des Einfügens davon abhängig zu machen, dass durch den Rückbau anderer Gebäude eine Kompensation erfolgt. Das wird auch bereits ausdrücklich so beantragt.

Nach Beseitigung des Carports und des Geräteschuppens mit zusammen 46 m<sup>2</sup> verbleibt mit dem geplanten Anbau (35,60 m<sup>2</sup> Grundfläche) noch eine Gesamtgrundfläche von 317,60 m<sup>2</sup>. Damit wird ein noch zulässiges Maß an überbaute Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße erreicht, wie sie auch auf den gegenüberliegenden Grundstücken Fl.Nrn. 648/11 und 648 vorliegt.

### **Bebauungsplan**

#### a) Sichtdreieck

Hier ist bei einem Anbau nach Norden die vollständige Lage innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks zu bedenken.

Der Zweck dieser Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 24 BauGB) liegt erkennbar darin, die ausreichende verkehrliche Sicht an dieser Einmündung zu gewährleisten. Mit dem vorhandenen Sichtschutzzaun am Grundstück ist diese Wirkung zwar ohnehin schon entfallen, jedoch gehen von einem Wohngebäude weitere Sichteinschränkungen aus.

Andererseits sind auch bei der gegenwärtigen Kreuzungslösung keine Sichteinschränkungen gegenüber dem Fahrverkehr zu erkennen. Nach einer vorab eingeholten Beurteilung (E-Mail vom 28.11.2016) durch das Staatliche Bauamt Rosenheim (Bauvorhaben auch in der Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrWG der St 2089) bestehen keine Bedenken gegenüber der Anfahrtssicht zur Aiblinger Straße.

Hinsichtlich der Sicht auf die Fußgänger wurde die Beurteilung aber der Stadt Grafing überlassen. Hierfür hat der Bauherr die Einkürzung des Sichtschutzzaunes auf eine Höhe von 1,20 m vorgeschlagen, was nach Auffassung der Stadt eine ausreichende Sichtbeziehung auch für Fußgänger schafft.

Die notwendige Befreiung kann bei einem Rückbau der Lärmschutzwand auf eine Höhe von 1,20 m erteilt werden.

#### b) Anzahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Kniestockhöhe

Der Bebauungsplan beschränkt die Bebauung auf den Geschosstyp E+D und setzt hierfür die Wandhöhe auf max. 4,50 m fest. Dem entspricht der Vorbescheidsantrag.

Für diesen Geschosstyp werden eine Sockelhöhe von max. 0,45 m und ein Kniestock von max. 0,60 m festgesetzt. Wie auch im übrigen Baugebiet (vgl. z.B. Nachbarhaus Aiblinger Straße 5, 7) entspricht es der Befreiungspraxis, bei Beachtung der zulässigen Wandhöhe eine Abweichung von der Kniestockhöhe zuzulassen. Da auch hier ohne Sockel gebaut wird, entsteht bei Ausnutzung der zulässigen Wandhöhe ein Kniestock von ca. 1,20 m. Die entsprechende Befreiung wird erteilt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 648/5 der Gemarkung Grafing, Klausenweg 55, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:**

- **Rückbau der Lärmschutzwand auf 1,20 m.**
- **Beseitigung der Nebengebäude mit zusammen 46 m<sup>2</sup> Grundfläche.**

**Herr Einhellig Christian, Ausschussmitglied, hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als Planfertiger an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.**

#### TOP 7

Bauantrag zur Erneuerung des Daches und Schaffung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 797/0 der Gemarkung Grafing (Am Gaschberg 5)

---

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Bauantrag vorgestellt und zum besseren Verständnis die Vorgeschichte des Grundstücks geschildert.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Beantragt wird die Aufstockung des Gebäudes auf Wandhöhen von ca. 6 m bzw. bis zu 7,70 m und Firsthöhen von bis zu 9,80 m. Durch die Aufstockung soll eine verbesserte Nutzung des Obergeschosses mit Schaffung zusätzlich nutzbarer Flächen für ein „Homeoffice“ und eine kleine „Einliegerwohnung“ im Erdgeschoss (16,01 m<sup>2</sup> Zimmer + 6,15 m<sup>2</sup> Bad) geschaffen werden.

### **Historie**

Bereits 1954 wurde ein Bauantrag zur nachträglichen Genehmigung eines in der Nachkriegszeit ohne Genehmigung errichteten Bestandsgebäudes eingereicht, das Gebäude wurde nachträglich genehmigt (Az. 38/45 vom 24.04.1956).

Mit Vorbescheid vom 05.06.1979 wurde eine Sanierung des Bestandsgebäudes genehmigt. Mit Bescheid vom 11.08.1982, Az. 546/80, wurde eine geringfügig vergrößerte Neuerrichtung unter teilweiser Beibehaltung von Bestandsmauern des Gebäudebestands genehmigt. Diese Baugenehmigung wurde nicht ausgeführt.

Mit Baugenehmigung vom 25.07.1985, Az. A0190/85, wurde dann das Nebengebäude als Hundezucht genehmigt. Für das Hauptgebäude wurde mit Bescheid vom 12.07.1985, Az. A0189/85, ein gegenüber dem vorherigen Bestandsgebäude deutlich vergrößerter **Neubau** genehmigt. So wurde die überbaute Grundfläche für das Wohnhaus im Verhältnis zum Bestand um ca. 70 m<sup>2</sup> von ca. 90 m<sup>2</sup> auf ca. 160 m<sup>2</sup> vergrößert. Die Geschoßfläche (ohne Kellerräume) für das Bestandsgebäude wird mit 227,50 m<sup>2</sup> angegeben; die Wohnfläche mit 180,60 m. Als Kubatur wird ein umbauter Raum von 1.290 m<sup>3</sup> (incl. Keller) angegeben. Die Neuerrichtung wurde damit begründet, dass das alte Gebäude aufgrund der schlechten Bausubstanz abgerissen werden musste bzw. den Wohnansprüchen nicht mehr genüge.

### **Beurteilung**

Das Vorhaben kann im Außenbereich nur zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen der Begünstigung des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB vorliegen.

Das ist nicht bereits aufgrund der Genehmigungsgeschichte ausgeschlossen. Aus der o.g. Chronologie ist nicht ersichtlich, dass bereits eine Erweiterung auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB bzw. dessen Vorgängerregelungen zugelassen wurde. Hinsichtlich der Angemessenheitsprüfung nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB sind vorausgegangene Erweiterungen somit nicht zusammenzurechnen. Die für wiederholende Erweiterungen anzustellende Gesamtbetrachtung ist beschränkt auf Genehmigungen, die auf dieser Rechtsgrundlage erteilt wurden oder nur darauf erteilt werden konnten (BVerwG vom 27.08.1998).

Das vorhandene Gebäude hat eine Wohnflächengröße von ca. 155 m<sup>2</sup>. Beantragt ist jetzt eine zweite Wohneinheit mit ca. 25 m<sup>2</sup> Wohnfläche und die Erweiterung der bestehenden Wohnung auf bestehender Grundfläche durch eine Aufstockung um ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dann 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit wären dann im Gebäude insgesamt rd. 248 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorhanden.

Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass die Erweiterung zum einen im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und zum anderen unter Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse – bei objektiver Betrachtung – angemessen sein muss. Betrachtet man die Größe des vorhandenen Gebäudes, dann dürfte schon fraglich sein, ob überhaupt noch Raum für eine Erweiterung bleibt. Bereits für den individuellen Wohnbedarf ausreichend große Gebäude können nicht weiter vergrößert werden. Als Richtlinie für die objektive Beurteilung der Angemessenheit sind die Wohnraumförderungsgesetze, für Bayern dazu die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012). Maßstab für ein Familienwohnhaus ist eine Grenze von ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche (vgl. BayVGH, 07.02.2013). Für 5 Personen werden ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen betrachtet. Für das beruflich erforderliche Arbeitszimmer (Homeoffice) sind zusätzliche 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche möglich (34.5 - 34.8 WFB 2012).

Die Errichtung der zusätzlichen Wohnung ist außerdem gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 lit. c BauGB nur dann zulässig, wenn berechtigt angenommen werden kann, dass diese vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt werden. Angaben hierzu fehlen in den Antragsunterlagen.

Letztendlich kann die beantragte Erweiterung des bestehenden Wohnhauses nur dann zugelassen werden, wenn der Antragsteller durch Darlegung der Wohnsituation die außergewöhnlich groß bemessenen Wohnflächen begründen kann. Da nicht die subjektiven Wohnbedürfnisse, sondern der objektive Wohnbedarf maßgeblich ist, kann eine abschließende Entscheidung erst nach Kenntnis der persönlichen Familien- und Wohnsituation getroffen werden. Die Einrichtung eines Heimarbeitsplatzes kann jedenfalls – zumindest allein – kein maßgeblicher Grund sein für eine Erweiterung im beantragten Umfang. Unter Verweis auf die amtlichen Meldedaten des Antragstellers wird dieser Nachweis nach Einschätzung der Verwaltung aber kaum gelingen, was dann unweigerlich die Unzulässigkeit des Vorhabens zur Folge hat.

Ein Ausschussmitglied sah keinerlei Gründe, die gegen eine Genehmigung des vorgestellten Bauvorhabens sprechen würden. Gerade das Ziel der Nachverdichtung könnte hier bestens erreicht werden.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Erneuerung des Daches und Schaffung einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 797/0 der Gemarkung Grafing, Am Gaschberg 5, das gemeindliche Einvernehmen unter den Voraussetzungen zu erteilen, dass**

- a) unter Darlegung der persönlichen Wohnsituation ein objektiver Bedarf für die beantragte Erweiterung des Wohnhauses auf 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche nachgewiesen wird und
- b) dargelegt werden kann, dass die weitere Wohnung durch den Eigentümer oder seiner Familie genutzt wird.

TOP 8

Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Seniorenhauses mit einem erdgeschossigen Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 674/0 der Gemarkung Grafing (Hans-Eham-Platz 2-4)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt wird die Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus an das Seniorenwohnhaus zur Erweiterung des Aufenthaltsbereiches. Eine Erhöhung der Bettenanzahl bzw. der Belegung ist damit nicht verbunden. Die Grundfläche des Anbaus beträgt 157 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Glonner-, Griesstraße, Klausenweg“ und beurteilt sich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der Anbau überschreitet die festgesetzten Bauräume vollständig, ebenso wird durch den Anbau die festgesetzte Grund- und Geschoßflächenzahl zusätzlich überschritten.

Die für die Ermittlung der Grundflächenzahl maßgebliche Grundstücksfläche beträgt 3.958 m<sup>2</sup>. Mit der Erweiterung wird zusätzlich zu der bereits überbauten Grundstücksfläche von 1.743 m<sup>2</sup> nochmals eine Fläche von 157 m<sup>2</sup> überbaut. Damit entsteht eine GRZ von 0,48, wodurch die festgesetzte GRZ von 0,4 deutlich überschritten wird (Bestand: 0,44). Die maßgebliche Geschoßfläche erhöht sich von bisher 4.940 m<sup>2</sup> auf 5.097 m<sup>2</sup>, somit erhöht sich die GFZ auf 1,29 (Bestand: 1,25).

Bereits das bestehende Seniorenwohnheim wurde unter wesentlichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauzahlen (GRZ und GFZ) und der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Anders als für privatnützige Vorhaben stellt § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für Einrichtungen zur öffentlichen Aufgabenerfüllung einen gesonderten Befreiungstatbestand zur Verfügung. Auch für das gegenständliche Vorhaben können auf dieser Grundlage die Befreiungen für die Abweichungen zum Bebauungsplan zugelassen werden. Grundzüge der Planung und nachbarliche Belange stehen der Befreiung nicht entgegen.

**Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Seniorenhauses mit einem erdgeschossigen Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 674/0 der Gemarkung Grafing, Hans-Eham-Platz 2–4, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Herr Einhellig Christian, Ausschussmitglied, hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als Planfertiger an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.**

TOP 9

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses für Wohnungslose, Asylsuchende und Sozialbedürftige als Ersatzbau für das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/0 der Gemarkung Öxing (Kapellenstraße 6)

---

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen vorgestellt. Mit dem Vorbescheidsantrag sollen folgende Einzelfragen vor Einreichen des Bauantrages gem. Art. 71 BayBO genehmigt werden:

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung wie folgt:

- Ist die Errichtung eines Gebäudes mit den Maßen 10 x 37 m, einer Wandhöhe von 7,40 m und einer Firsthöhe von 10,30 m zulässig?
- Ist die Erschließung durch einen außenliegenden Laubengang und die geplanten Balkone an der Südseite zulässig?
- Sind die Nebengebäude ohne Grenzabstand zulässig?

Antragsgegenstand ist die Beseitigung des Baubestandes und die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses für die Unterbringung von Wohnungslosen, Asylsuchenden und sozial Bedürftigen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).



Die vorgesehene Nutzung des Gebäudes als Wohngebäude ist nach der Art der baulichen Nutzung im vorliegenden faktischen Allgemeinen Wohngebiet zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Auch die Belegung mit dem Personenkreis der Asylsuchenden oder Wohnungslosen führt hier zu keinem anderen Ergebnis. Für die nicht nur vorübergehende und selbstbestimmte Nutzung zu Wohnzwecken handelt es sich begrifflich um „Allgemeines Wohnen“. Bei einer Nutzung als Sammelunterkunft für Asylsuchende handelt es sich insoweit um eine „Anlage für soziale Zwecke“, die im faktischen Allgemeinen Wohngebiet aber ebenfalls allgemein zulässig ist (Art. 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit den Außenmaßen 10 x 37 m sowie eines Nebengebäudes mit 5,65 x 15 m und eines Nebengebäudes für Fahrradunterstellung und Müll. Für das Gebäude soll die Wandhöhe des Bestandes von 7,40 m aufgenommen werden. Durch eine Erhöhung der Dachneigung entsteht eine Firsthöhe von 10,30 m.

Nach der ganz aktuellen Entscheidung des BVerwG vom 08.12.2016 muss jetzt beim Maß der baulichen Nutzung eine kumulierende Betrachtung aller Bestimmungsfaktoren erfolgen. Hier tritt das Problem auf, dass kein Gebäude in der näheren Umgebung eine entsprechend große Wand- und Firsthöhe und auch **gleichzeitig** eine entsprechende Baulänge (bzw. absolute Grundfläche) aufweist, wie das beantragte Vorhaben. Aus diesen Gründen ist die Bebauung auf die Größenverhältnisse des Baubestandes beschränkt, der auch nach der Beseitigung noch nachwirkt.

Die durch die Änderung der Dachneigung entstehende Firsthöhe von 10,30 m findet sich im Bestand jedoch nicht wieder und überschreitet den Rahmen (Bestand) um ca. 0,75 m. Selbst in der (weiteren) Umgebungsbebauung sind entsprechende Firsthöhen nicht vorhanden. Hier ist zu versuchen, mit einer Reduzierung des Dachneigungswinkels die Bestandshöhe soweit als möglich einzuhalten. Nur wenn das ohne nennenswerte Einschränkungen der Nutzbarkeit des Dachgeschosses nicht möglich ist, kann eine Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB (Erneuerung eines Wohngebäudes) unter Berücksichtigung des besonderen öffentlichen Interesses der Einrichtung zugelassen werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen Vertretbarkeit ist anzuführen, dass sich das Baugrundstück am Rande der Wohnsiedlung befindet, an die nach Westen und Süden hin gewerbliche Anlagen größeren baulichen Formats anschließen.

**Nebengebäude:**

Die Nebengebäude überschreiten die maximal zulässige Grenzbebauung von insgesamt 15 m (Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO). Nicht einzurechnen sind hierauf aber die Grenzwälle entlang öffentlichen Verkehrsflächen, soweit dort die Abstandsflächen nicht über deren Hälfte hinausragen. Nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. sind die Nebengebäude als Grenzgebäude ohne Abweichung zulässig.

#### Hinweis

Eine Beurteilung des Stellplatzbedarfes ist erst anhand konkreter Nutzungsangaben möglich. Nach der örtlichen Stellplatzsatzung ist für Wohnungen der sozialen Wohnraumförderung jeweils 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Richtzahlen für die Wohnungen für Wohnungslose enthält die Stellplatzsatzung nicht. Aufgrund der Besonderheit des Nutzerkreises wird hier ein deutlich reduzierter Stellplatzschlüssel festzulegen sein. Ob 10 Stellplätze ausreichend sind, muss vorerst offen gelassen werden. Es handelt sich aber dabei um keine Entscheidungsfrage des Vorbescheides.

#### **Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:**

- a) Die Antragstellung durch die Stadt Grafing b.M. (Bauherr) wird beschlossen.
- b) Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses für Wohnungslose, Asylsuchende und Sozialbedürftige als Ersatzbau für das bestehende Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/0 der Gemarkung Öxing, Kapellenstraße 6, wird erteilt.

Herr Einhellig Christian, Ausschussmitglied, hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als Planfertiger an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.

#### TOP 10

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten (Haus 3) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 3)

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erklärt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ und beurteilt sich ausschließlich nach dessen Festsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten (Haus 3). Der Baukörper soll 25 x 11 m betragen, diese Maße werden eingehalten.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungsanträge gestellt:

Für die **Balkone wird eine Ausnahme** für eine Überschreitung der Baugrenze gestellt. Die Ausnahme kann erteilt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen des Ausnahmevorbehalts (max. ½ der Gebäudebreite und max. Tiefe von 1,50 m) beachtet werden.

Gleichzeitig wird die Überdachung von Balkonen beantragt. Hierfür sieht der Bebauungsplan aufgrund der Vielzahl an Gestaltungsvarianten bewusst keine Ausnahmeregelung vor, obwohl aufgrund der Gebäudeausrichtung nach Westen ein besonderes Bedürfnis nach Sonnen- und Wetterschutz von vornherein zu erkennen war. Ziel ist es, die gestalterische Einheitlichkeit der Gebäude zu erreichen und unterschiedliche und individuelle Lösungen zu verhindern. Dieses Ziel soll durch das grundsätzliche Verbot von Anbauten erreicht werden, von dem (mittels Befreiung) nur bei einer einheitlichen und städtebaulich ansprechenden Gestaltungslösung abgewichen wird. Diesen Anforderungen entsprechen die einheitlich für das Gesamtgebäude beantragten Balkonüberdachungen, die auf die Breite und Tiefe der Balkone abgestimmt sind. Der Befreiung wird entsprochen.

Trotz des erkennbaren Bemühens um eine schallorientierte Grundrissanordnung ist nicht für alle „schutzbedürftigen Räume“ des Vorhabens eine Belüftung über die lärmabgewandte Gebäudeseite möglich. Für notwendige Fenster zur lärmbelasteten Nord- und Westseite wird deshalb eine Befreiung beantragt. Betroffen ist damit eine zentrale Vorschrift des Bebauungsplanes. So hat die Stadt entgegen dem Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG) hier Wohngebäude unmittelbar an einem Gewerbebetrieb festgesetzt. Zur Lösung der Konfliktlage mussten offenbare Fenster an den gewerbelärbelasteten Seiten der Gebäude ausgeschlossen werden. Damit entstehen keine rechtlich relevanten Immissionsorte (TA-Lärm). Anders als bei den verkehrslärbelasteten Fassaden (vgl. 12.4) sieht der Bebauungsplan für die von Gewerbelärm belasteten Fassaden keinen Ausnahmevorbehalt vor.

Abweichungen von dieser zentral bedeutenden Vorschrift stehen nur dann keinen Grundzügen der Planung entgegen, wenn eine immissionsschutzrechtlich gleichwertige Ersatzlösung gefunden wird. Beantragt wurde hierfür ein an den Außenseiten geschlossener „Belüftungskamin“, der mit einer Auskragung von 0,50 m und einer Breite von 1,40 m vor die Fenster gebaut wird. Durch Öffnungen an den nicht lärmbelasteten unteren und oberen Öffnungen kann wohl am rechtlich relevanten Immissionsort der maßgebliche Richtwert der TA-Lärm eingehalten werden. Hierfür ist der schalltechnische Nachweis noch zu erbringen. Unter dieser Voraussetzung der rechtlichen Gleichwertigkeit wird der Befreiung zugestimmt.

Festgesetzt ist eine Wandhöhe von 10,75 m. Für eine **Erhöhung der Wandhöhe um 0,60 m** auf 11,35 m wird ein Befreiungsantrag gestellt. Aufgrund konstruktiver Zwangspunkte ist bei der festgesetzten Wandhöhe keine lichte Raumhöhe mehr möglich, die die Anordnung von Türen ermöglicht. Nur mit einer Wanderrhöhung kann die lichte Innenraumhöhe von 2,405 m erreicht werden, die dann Innenraumdüren unmittelbar im Bereich an der Außenwand ermöglicht.

Hier liegt entgegen den Annahmen des Bauherrn kein Planungsversehen vor. Diese konstruktiven Nachteile sind grundsätzlich hinzunehmen. Andererseits handelt es sich um keinen Planungsgrundzug, sondern um eine der städtebaulichen Gestaltung dienende Festsetzung. Eine Abweichung auch in diesem Umfang ist durchaus städtebaulich noch vertretbar. Es werden aber nachbarliche Interessen berührt, weshalb allein mit einer Zustimmung des Nachbarn (Fa. Aldi) die Befreiung zur Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe erteilt wird. Das gilt vor allem auch aufgrund des Abstandsflächenrechts. Der Bebauungsplan verkürzt gegenüber dem nördlichen Nachbargrundstück die gesetzlichen Abstandsflächen. Mit einer Abweichung vom Festsetzungsgefüge (hier dem Bestimmungsfaktor: Wandhöhe) entfällt die Vorrangwirkung des Bebauungsplanes (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Es wird also zugleich eine Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 63 BayBO) notwendig. Die Fa. Aldi hat im Vorfeld die Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn eine Duldungsdienstbarkeit für gewerbliche Emissionen bewilligt wird. Diese Duldungsdienstbarkeit wird aktuell vorbereitet.

Für die vom Verkehrslärm belasteten (Kennzeichnung 12.4) Fassaden wird einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugestimmt für den beantragten Einbau von **Hamburger Hafencity-Fenster** (Ausnahmevorbehalt Nr. 12.4. d) an dort unverzichtbaren Fenstern von schutzwürdigen Räumen. Für das Terrassengeschoss wird der Verwendung der Schiebeläden (12.4. b) zugestimmt. Auch hier war zu berücksichtigen, dass der Bauherr versucht hat, möglichst durch Grundrissorientierung den notwendigen Lärmschutz zu erreichen. An diesem an 3 Seiten lärmbeeinträchtigten Gebäudeteil ist das aber letztlich nicht möglich und rechtfertigt eine Abweichung.

Für die Nordostseite des Terrassengeschosses wird die **Anbringung eines Glas-Schallschutzelements** mit ca. 1,50 m Höhe beantragt. Der notwendigen Befreiung kann auch hier zugestimmt werden, jedoch allein aufgrund des öffentlichen Interesses nach Lärmschutz. Ausdrücklich angemerkt wird, dass Abweichungen für Anlagen gleicher Art an den Balkonen/Dachterrassen nicht erteilt werden. Allein die Lage an einer schallbelasteten Fassadenseite (Kennzeichnung 12.4) ist der tragende Ermessensgrund für die Befreiung.

Es wird eine **Ausnahme für eine Überdachung der Dachterrasse** gemäß Festsetzung 4.2. b für eine Tiefe von 2 m auf der gesamten Gebäudebreite beantragt. Dieser Ausnahme kann in der beantragten Form als neigungsgleiche Verlängerung des Daches bzw. Dachüberstandes im Terrassengeschoss stattgegeben werden.

Die OKFFB EG ist für das Gebäude mit 523,20 müNN festgesetzt. Im Bauantrag wird die Höhe mit 523,30 müNN angegeben, der festgesetzte Mindestabstand des Hauseingangs von 0,15 m zum anschließenden Gelände wird nicht eingehalten, hier ist das Gelände anzupassen. Für die Abweichung der Höhenlage (Überschreitung von 10 cm) kann eine Befreiung erteilt werden.

Es ist noch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hinweis:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

9 Wohneinheiten unter 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (1,5 Stpl./WE)	13,5 Stpl.
1 Wohneinheiten über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (2 Stpl./WE)	2,0 Stpl.
Davon für Besucher 10%	1,55 Stpl.

Fahrradstellplätze (1 Stpl./40 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  $827,52 \text{ m}^2 \text{ WFl.} / 40 \text{ m}^2 = 20,69$  somit 21 Fahrradstellplätze.

Einer Befreiung von § 4 Abs. 7 der Stellplatzsatzung, hinsichtlich der notwendigen Anzahl oberirdischer Fahrradstellplätze wird zugestimmt soweit die Stellplätze im Fahrradkeller nachgewiesen werden können. Es sind insgesamt mindestens 21 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Da die Baukörper 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 11 über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen, wurden die Stellplätze insgesamt berechnet. Die Fahrradstellplätze sind jedoch für jedes Gebäude gesondert nachzuweisen.

Die Stellplatzberechnung gem. der städt. Stellplatzsatzung bezieht sich auf die jeweilige Wohnfläche der Wohnungen. Da bislang noch keine vollständigen Wohnflächenberechnungen für alle Gebäude vorliegen, erfolgten die Stellplatzberechnungen nur vorläufig aufgrund der Maßentnahmen aus den Plänen. Ein genauer Stellplatznachweis ist noch zu führen.

Stellplatzbedarf Gesamtanlage

Haus 2	26,5 Stpl.	davon 2,65 Bes./Stpl.	27 Fahrräder
<b>Haus 3</b>	<b>15,5 Stpl.</b>	<b>davon 1,55 Bes./Stpl.</b>	<b>21 Fahrräder</b>
Haus 4	7,0 Stpl.	davon 0,7 Bes./Stpl.	10 Fahrräder
Haus 5	15,0 Stpl.	davon 1,5 Bes./Stpl.	19 Fahrräder
Haus 6	13,0 Stpl.	davon 1,3 Bes./Stpl.	20 Fahrräder
Haus 7	21,0 Stpl.	davon 2,1 Bes./Stpl.	29 Fahrräder
<u>Haus 11</u>	<u>8,0 Stpl.</u>	<u>davon 0,8 Bes./Stpl.</u>	<u>11 Fahrräder</u>
Summe	106,0 Stpl.	10,6 gerundet 11 Bes./Stpl.	137 Fahrräder

Bislang sind in der Tiefgarage 96 Stellplätze nachgewiesen, der Stellplatznachweis ist – zusammen mit den zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen – erbracht. Die Stellplätze sind zuweisen.

Die notwendigen Besucherstellplätze sind jederzeit zugänglich nachzuweisen. Derzeit sind auf den für die Gesamtanlage vorgesehenen Grundstücken insgesamt 11 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten (Haus 3) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing, Pfarrer-Aigner-Straße 3, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:**

- Für die geplanten Schallschutzmaßnahmen an der Nordseite (Vorbauten) ist durch ein Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass an den dahinter liegenden Fensteröffnungen die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm Nr. 6.1 lit. d eingehalten sind.
- Die Glasvorbauten dürfen max. 0,50 m tief sein.
- Der Höhenunterschied Hauseingang und Gelände darf mind. 15 cm betragen.
- Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

#### TOP 11

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (Haus 6) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 9)

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (Haus 6). Der Baukörper soll 31 x 11 m betragen, diese Maße werden eingehalten.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungsanträge gestellt:

Der **Bauraum soll um 0,50 m nach Nordosten verlegt** werden. Bedingt durch die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt, die abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichtet wird, wird, neben der aktuell beantragten Verschiebung des Baukörpers 6 auch die Verschiebung des Standortes der Baukörper 4 und 5 notwendig. Um die entsprechenden Abstände einhalten zu können, ist eine geringfügige Verschiebung des Bauraumes notwendig. Der Befreiung wird zugestimmt.

Für die **Balkone wird eine Ausnahme** für eine Überschreitung der Baugrenze gestellt. Die Ausnahme kann erteilt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen des Ausnahmevorbehalts (max. ½ der Gebäudebreite und max. Tiefe von 1,50 m) beachtet werden.

Gleichzeitig wird die Überdachung von Balkonen beantragt. Hierfür sieht der Bebauungsplan aufgrund der Vielzahl an Gestaltungsvarianten bewusst keine Ausnahmeregelung vor, obwohl aufgrund der Gebäudeausrichtung nach Westen ein besonderes Bedürfnis nach Sonnen- und Wetterschutz von vornherein zu erkennen war. Ziel ist es, die gestalterische Einheitlichkeit der Gebäude zu erreichen und unterschiedliche und individuelle Lösungen zu verhindern. Dieses Ziel soll durch das grundsätzliche Verbot von Anbauten erreicht werden, von dem (mittels Befreiung) nur bei einer einheitlichen und städtebaulich ansprechenden Gestaltungslösung abgewichen wird. Diesen Anforderungen entsprechen die einheitlich für das Gesamtgebäude beantragten Balkonüberdachungen, die auf die Breite und Tiefe der Balkone abgestimmt sind. Der Befreiung wird entsprochen.

Es wird eine Befreiung für die **Errichtung oberirdischer Besucherstellplätze** im Bereich der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt beantragt. Durch die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage ist nur eine vom Standort her optimierte Zu- und Abfahrt notwendig. Da andererseits auch die notwendigen Besucherstellplätze oberirdisch nachgewiesen werden sollen, sollen diese im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgaragenzufahrt hergestellt werden. Dieser Befreiung kann unter der Maßgabe zugestimmt werden, dass die Stellplätze zu den Gebäuden hin eingegrünt werden. Gemäß der Stellplatzberechnung sind insgesamt 11 Besucherstellplätze notwendig, bislang sind 11 Stellplätze beantragt.

Es wird eine **Ausnahme für eine Überdachung der Dachterrasse** gem. Festsetzung 4.2. b für eine Tiefe von 2 m auf der gesamten Gebäudebreite beantragt. Diesem Antrag kann in der beantragten Form als neigungsgleiche Verlängerung des Daches bzw. Dachüberstandes im Terrassengeschoss stattgegeben werden.

Die OKFFB EG ist für das Gebäude mit 523,15 mÜNN festgesetzt. Im Bauantrag wird die Höhe mit 523,15 mÜNN angegeben, der festgesetzte Mindestabstand des Hauseingangs von 0,15 m zum anschließenden Gelände wird nicht eingehalten, hier ist das Gelände anzupassen.

Es ist noch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hinweis:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

6 Wohneinheiten unter 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (1,5 Stpl./WE)	9,0 Stpl.
2 Wohneinheiten über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (2,0 Stpl./WE)	4,0 Stpl.
Davon für Besucher 10%	1,30 Stpl.

Fahrradstellplätze (1 Stpl./40 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  $760,38 \text{ m}^2 \text{ WFl.} / 40 \text{ m}^2 = 19,01$  somit 20 Fahrradstellplätze.

Einer Befreiung von § 4 Abs. 7 der Stellplatzsatzung, hinsichtlich der notwendigen Anzahl oberirdischer Fahrradstellplätze wird zugestimmt soweit die Stellplätze im Fahrradkeller nachgewiesen werden können. Es sind insgesamt mindestens 20 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Da die Baukörper 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 11 über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen, wurden die Stellplätze insgesamt berechnet. Die Fahrradstellplätze sind jedoch für jedes Gebäude gesondert nachzuweisen.

Die Stellplatzberechnung gem. der städt. Stellplatzsatzung bezieht sich auf die jeweilige Wohnfläche der Wohnungen. Da bislang noch keine vollständigen Wohnflächenberechnungen für alle Gebäude vorliegen, erfolgten die Stellplatzberechnungen nur vorläufig aufgrund der Maßentnahmen aus den Plänen. Ein genauer Stellplatznachweis ist noch zu führen.

Stellplatzbedarf Gesamtanlage

Haus 2	26,5 Stpl.	davon 2,65 Bes./Stpl.	27 Fahrräder
Haus 3	15,5 Stpl.	davon 1,55 Bes./Stpl.	21 Fahrräder
Haus 4	7,0 Stpl.	davon 0,7 Bes./Stpl.	10 Fahrräder
Haus 5	15,0 Stpl.	davon 1,5 Bes./Stpl.	19 Fahrräder
<b>Haus 6</b>	<b>13,0 Stpl.</b>	<b>davon 1,3 Bes./Stpl.</b>	<b>20 Fahrräder</b>
Haus 7	21,0 Stpl.	davon 2,1 Bes./Stpl.	29 Fahrräder
Haus 11	8,0 Stpl.	davon 0,8 Bes./Stpl.	11 Fahrräder
Summe	106,0 Stpl.	10,6 gerundet 11 Bes.Stpl.	137 Fahrräder

Bislang sind in der Tiefgarage 96 Stellplätze nachgewiesen, der Stellplatznachweis ist – zusammen mit den zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen – erbracht. Die Stellplätze sind zuweisen.

Die notwendigen Besucherstellplätze sind jederzeit zugänglich nachzuweisen. Derzeit sind auf den für die Gesamtanlage vorgesehenen Grundstücken insgesamt 11 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

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

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (Haus 6) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing, Pfarrer-Aigner-Straße 9, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgabe zu erteilen:**

- **Der Höhenunterschied Hauseingang und Gelände darf mind. 15 cm betragen.**
- **Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.**
- **Die Besucherstellplätze sind zu den Gebäuden hin einzugrünen.**

## TOP 12

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten (Haus 7) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 11 und 11a)

---

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Planunterlagen vorgestellt und erklärt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten (Haus 7). Der Baukörper soll 46 x 11 m betragen, diese Maße werden eingehalten.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungsanträge gestellt:

Für die **Balkone wird eine Ausnahme** für eine Überschreitung der Baugrenze gestellt. Die Ausnahme kann erteilt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen des Ausnahmevorbehalts (max. ½ der Gebäudebreite und max. Tiefe von 1,50 m) beachtet werden.

Gleichzeitig wird die Überdachung von Balkonen beantragt. Hierfür sieht der Bebauungsplan aufgrund der Vielzahl an Gestaltungsvarianten bewusst keine Ausnahmeregelung vor, obwohl aufgrund der Gebäudeausrichtung nach Westen ein besonderes Bedürfnis nach Sonnen- und Wetterschutz von vornherein zu erkennen war. Ziel ist es, die gestalterische Einheitlichkeit der Gebäude zu erreichen und unterschiedliche und individuelle Lösungen zu verhindern. Dieses Ziel soll durch das grundsätzliche Verbot von Anbauten erreicht werden, von dem (mittels Befreiung) nur bei einer einheitlichen und städtebaulich ansprechenden Gestaltungslösung abgewichen wird. Diesen Anforderungen entsprechen die einheitlich für das Gesamtgebäude beantragten Balkonüberdachungen, die auf die Breite und Tiefe der Balkone abgestimmt sind. Der Befreiung wird entsprochen.

Es wird eine **Ausnahme für eine Überdachung der Dachterrasse** gem. Festsetzung 4.2. b für eine Tiefe von 2 m auf der gesamten Gebäudebreite beantragt. Diesem Antrag kann in der beantragten Form als neigungsgleiche Verlängerung des Daches bzw. Dachüberstandes im Terrassengeschoss stattgegeben werden.

Da aufgrund der Gebäudeaufteilung auch „schutzbedürftige Räume“ an lärmbelasteten Seiten des Gebäudes untergebracht werden sollen, die nicht über eine lärmunbelastete Gebäudeseite belüftet werden können, wird für die lärmbelasteten Fassaden einer Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugestimmt soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes (**Hamburger Hafen-City-Fenster – 12.4. d)**) eingehalten werden.

Für die Nord- und Südseite des Terrassengeschosses wird die **Anbringung eines Glas-Schallschutzelements** mit ca. 1,50 m Höhe beantragt. Der notwendigen Befreiung kann auch hier zugestimmt werden, jedoch allein aufgrund des öffentlichen Interesses nach Lärmschutz. Ausdrücklich angemerkt wird, dass Abweichungen für Anlagen gleicher Art an den Balkonen/Dachterrassen nicht erteilt werden. Allein die Lage an einer schallbelasteten Fasadenseite (Kennzeichnung 12.4) ist der tragende Ermessensgrund für die Befreiung.

Es wird eine Ausnahme für eine **Überdachung der Dachterrasse** gem. Festsetzung 4.2. b für eine Tiefe von 2 m auf der gesamten Gebäudebreite beantragt. Diesem Antrag kann in der beantragten Form als Verlängerung des Daches bzw. Dachüberstandes im Terrassengeschoss stattgegeben werden.

Die OKFFB EG ist für das Gebäude mit 523,30 müNN festgesetzt. Im Bauantrag wird die Höhe eingehalten, der festgesetzte Mindestabstand des Hauseingangs von 0,15 m zum anschließenden Gelände wird nicht eingehalten, hier ist das Gelände anzupassen.

Es ist noch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hinweis:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

6 Wohneinheiten unter 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (1,5 Stpl./WE)	9,0 Stpl.
6 Wohneinheiten über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (2 Stpl./WE)	12,0 Stpl.
Davon für Besucher 10%	2,1 Stpl.

Fahrradstellplätze (1 Stpl./40 m<sup>2</sup> Wohnfläche)  $1.120,70 \text{ m}^2 \text{ WFl.} / 40 \text{ m}^2 = 28,02$  somit 29 Fahrradstellplätze.

Einer Befreiung von § 4 Abs. 7 der Stellplatzsatzung, hinsichtlich der notwendigen Anzahl oberirdischer Stellplätze wird zugestimmt soweit die Stellplätze im Fahrradkeller nachgewiesen werden können. Es sind insgesamt mindestens 29 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Da die Baukörper 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 11 über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen, wurden die Stellplätze insgesamt berechnet. Die Fahrradstellplätze sind jedoch für jedes Gebäude gesondert nachzuweisen.

Die Stellplatzberechnung gem. der städt. Stellplatzsatzung bezieht sich auf die jeweilige Wohnfläche der Wohnungen. Da bislang noch keine vollständigen Wohnflächenberechnungen für alle Gebäude vorliegen, erfolgten die Stellplatzberechnungen nur vorläufig aufgrund der Maßentnahmen aus den Plänen. Ein genauer Stellplatznachweis ist noch zu führen.

Stellplatzbedarf Gesamtanlage

Haus 2	26,5 Stpl.	davon 2,65 Bes./Stpl.	27 Fahrräder
Haus 3	15,5 Stpl.	davon 1,55 Bes./Stpl.	21 Fahrräder
Haus 4	7,0 Stpl.	davon 0,7 Bes./Stpl.	10 Fahrräder
Haus 5	15,0 Stpl.	davon 1,5 Bes./Stpl.	19 Fahrräder
Haus 6	13,0 Stpl.	davon 1,3 Bes./Stpl.	20 Fahrräder
<b>Haus 7</b>	<b>21,0 Stpl.</b>	<b>davon 2,1 Bes./Stpl.</b>	<b>29 Fahrräder</b>
Haus 11	8,0 Stpl.	davon 0,8 Bes./Stpl.	11 Fahrräder
Summe	106,0 Stpl.	10,6 gerundet 11 Bes./Stpl.	137 Fahrräder

Bislang sind in der Tiefgarage 96 Stellplätze nachgewiesen, der Stellplatznachweis ist – zusammen mit den zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen – erbracht. Die Stellplätze sind zuweisen.

Die notwendigen Besucherstellplätze sind jederzeit zugänglich nachzuweisen. Derzeit sind 11 oberirdische Stellplätze für die Gesamtanlage vorgesehen.



**Beschluss:****Ja: 10 Nein: 1**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme, dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten (Haus 7) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing, Pfarrer-Aigner-Straße 11 und 11a, das gemeindliche Einvernehmen unter den Maßgaben zu erteilen, dass ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt und der Mindestabstand Gelände/Hauseingang von 15 cm eingehalten wird.**

## TOP 13

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten (Haus 11) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/9 und 551/46 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 13)

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt und erläutert. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten (Haus 11). Der Baukörper soll 16 x 11 m betragen, diese Maße werden eingehalten.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungsanträge gestellt:

Für die **Balkone** wird eine **Ausnahme** für eine Überschreitung der Baugrenze gestellt. Die Ausnahme kann erteilt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen des Ausnahmevorbehalts (max. ½ der Gebäudebreite und max. Tiefe von 1,50 m) beachtet werden.

Gleichzeitig wird die Überdachung von Balkonen beantragt. Hierfür sieht der Bebauungsplan aufgrund der Vielzahl an Gestaltungsvarianten bewusst keine Ausnahmeregelung vor, obwohl aufgrund der Gebäudeausrichtung nach Westen ein besonderes Bedürfnis nach Sonnen- und Wetterschutz von vornherein zu erkennen war. Ziel ist es, die gestalterische Einheitlichkeit der Gebäude zu erreichen und unterschiedliche und individuelle Lösungen zu verhindern. Dieses Ziel soll durch das grundsätzliche Verbot von Anbauten erreicht werden, von dem (mittels Befreiung) nur bei einer einheitlichen und städtebaulich ansprechenden Gestaltungslösung abgewichen wird. Diesen Anforderungen entsprechen die einheitlich für das Gesamtgebäude beantragten **Balkonüberdachungen**, die auf die Breite und Tiefe der Balkone abgestimmt sind. Der **Befreiung** wird entsprochen.

Es wird eine **Ausnahme für eine Überdachung der Dachterrasse** gem. Festsetzung 4.2. b für eine Tiefe von 2 m auf der gesamten Gebäudebreite beantragt. Diesem Antrag kann in der beantragten Form als neigungsgleiche Verlängerung des Daches bzw. Dachüberstandes im Terrassengeschoss stattgegeben werden.

Da aufgrund der Gebäudeaufteilung auch „schutzbedürftige Räume“ an lärmbelasteten Seiten des Gebäudes untergebracht werden sollen, die nicht über eine lärmunbelastete Gebäudeseite belüftet werden können, wird **für die lärmbelasteten Fassaden einer Ausnahme** gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugestimmt soweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes (**Hamburger Hafen-City-Fenster** – 12.4. d) eingehalten werden. Für die Dachterrasse wird der Anbringung von Schallschutz-Schiebeläden zugestimmt.

Für die Südostseite des Terrassengeschosses wird die **Anbringung eines Glas-Schallschutzelements** mit ca. 1,50 m Höhe beantragt. Der notwendigen Befreiung kann auch hier zugestimmt werden, jedoch allein aufgrund des öffentlichen Interesses nach Lärmschutz. Ausdrücklich angemerkt wird, dass Abweichungen für Anlagen gleicher Art an den Balkonen / Dachterrassen nicht erteilt werden. Allein die Lage an einer schallbelasteten Fasadenseite (Kennzeichnung 12.4) ist der tragende Ermessensgrund für die Befreiung.

Das Gebäude überschreitet mit einem **Treppenhaus den Bauraum** in einer Tiefe von 12,50 cm auf einer Länge von 5 m. Einer **Befreiung der Überschreitung** wird zugestimmt.

Die OKFFB EG ist für das Gebäude mit 523,00 müNN festgesetzt. Im Bauantrag wird die Höhe mit 522,90 müNN angegeben, der festgesetzte Mindestabstand des Hauseingangs von 0,15 m zum anschließenden Gelände wird nicht eingehalten, hier ist das Gelände anzupassen. Für die Abweichung der Höhenlage (Unterschreitung von 10 cm) kann eine Befreiung erteilt werden.

Es ist noch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hinweis:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

4 Wohneinheiten unter 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (1,5 Stpl./WE)	6,0 Stpl.
1 Wohneinheiten über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (2 Stpl./WE)	2,0 Stpl.
Davon für Besucher 10%	0,8 Stpl.

Fahrradstellplätze (1 Stpl./40 m<sup>2</sup> Wohnfläche)      429,31 m<sup>2</sup> WFI./40 m<sup>2</sup> = 10,73 somit 11 Fahrradstellplätze.

Einer Befreiung von § 4 Abs. 7 der Stellplatzsatzung hinsichtlich der notwendigen Anzahl oberirdischer Stellplätze wird zugestimmt soweit die Stellplätze im Fahrradkeller nachgewiesen werden können. Es sind mindestens 11 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

Da die Baukörper 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 11 über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen, wurden die Stellplätze insgesamt berechnet. Die Fahrradstellplätze sind jedoch für jedes Gebäude gesondert nachzuweisen.

Die Stellplatzberechnung gem. der städt. Stellplatzsatzung bezieht sich auf die jeweilige Wohnfläche der Wohnungen. Da bislang noch keine vollständigen Wohnflächenberechnungen für alle Gebäude vorliegen, erfolgten die Stellplatzberechnungen nur vorläufig aufgrund der Maßentnahmen aus den Plänen. Ein genauer Stellplatznachweis ist noch zu führen.

Stellplatzbedarf Gesamtanlage

Haus 2	26,5 Stpl.	davon 2,65 Bes./Stpl.	27 Fahrräder
Haus 3	15,5 Stpl.	davon 1,55 Bes./Stpl.	21 Fahrräder
Haus 4	7,0 Stpl.	davon 0,7 Bes./Stpl.	10 Fahrräder
Haus 5	15,0 Stpl.	davon 1,5 Bes./Stpl.	19 Fahrräder
Haus 6	13,0 Stpl.	davon 1,3 Bes./Stpl.	20 Fahrräder
Haus 7	21,0 Stpl.	davon 2,1 Bes./Stpl.	29 Fahrräder
<b>Haus 11</b>	<b>8,0 Stpl.</b>	<b>davon 0,8 Bes./Stpl.</b>	<b>11 Fahrräder</b>
Summe	106,0 Stpl.	10,6 gerundet 11 Bes.Stpl.	137 Fahrräder

Bislang sind in der Tiefgarage 96 Stellplätze nachgewiesen, der Stellplatznachweis ist – zusammen mit den zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen – erbracht. Die Stellplätze sind zu weisen.

Die notwendigen Besucherstellplätze sind jederzeit zugänglich nachzuweisen. Derzeit sind für die Gesamtanlage 11 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

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

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten (Haus 11) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/9 und 551/46 der Gemarkung Grafing, Pfarrer-Aigner-Straße 13, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:**

- **Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.**
- **Der Höhenunterschied zwischen Hauseingang und Gelände muss mindestens 15 cm betragen.**

## TOP 14

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten (Haus 2) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 1)

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten (Haus 2). Der Baukörper soll 32 x 11 m betragen, diese Maße werden eingehalten.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungsanträge gestellt:

Für die **Balkone ist eine Ausnahme** für eine Überschreitung der Baugrenze notwendig, die Ausnahme ist noch nicht beantragt. Die Ausnahme kann erteilt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen des Ausnahmeverhalts (max. ½ der Gebäudebreite und max. Tiefe von 1,50 m) beachtet werden.

In den Bauvorlagen ist eine schallorientierte Grundrissanordnung nicht für alle „schutzbedürftigen Räume“ des Vorhabens (Belüftung über die lärmabgewandte Gebäudeseite) möglich. Bedenklich wird auch die Grundrissorientierung von Einzelwohnungen ausschließlich zur stark gewerbelärbelasteten Nordseite hin gesehen. Für notwendige Fenster zur lärmbelasteten Nord- und Ostseite wird deshalb eine Befreiung beantragt. Betroffen ist damit eine zentrale Vorschrift des Bebauungsplanes. So hat die Stadt entgegen dem Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG) hier Wohngebäude unmittelbar an einem Gewerbebetrieb festgesetzt. Zur Lösung der Konfliktlage mussten offenbare Fenster an den gewerbelärbelasteten Seiten der Gebäude ausgeschlossen werden. Damit entstehen keine rechtlich relevanten Immissionsorte (TA-Lärm). Anders als bei den verkehrslärbelasteten Fassaden (vgl. 12.4) sieht der Bebauungsplan für die von Gewerbelärm belasteten Fassaden keinen Ausnahmeverhalt vor.

Da aufgrund der Gebäudeaufteilung auch „schutzbedürftige Räume“ an der Nordseite des Gebäudes untergebracht werden sollen, die nicht über eine lärmunbelastete Gebäudeseite belüftet werden können, wird eine Abweichung gem. § 31 Abs. 1 BauGB für den Anbau von Wintergartenerkern vor die Fenster im 1. und 2. Obergeschoss mit einer Auskrugung von 1,12 m in einer Breite von 2,29 m beantragt.

**Abweichungen** von dieser zentral bedeutenden Vorschrift des Ausschlusses der öffentbaren Fenster stehen nur dann keine Grundzüge der Planung entgegen, wenn eine immissionsrechtlich gleichwertige Ersatzlösung gefunden wird. Der Befreiung kann nur zugestimmt werden, wenn der an den Außenseiten geschlossener „Belüftungskamin“, auf eine **maximale Auskrugung von 0,50 m** reduziert wird. Durch Öffnungen an den nicht lärmbelasteten unteren und oberen Öffnungen kann wohl am rechtlich relevanten Immissionsort der maßgebliche Richtwert der TA-Lärm eingehalten werden. Hierfür ist der schalltechnische Nachweis noch zu erbringen. Unter dieser Voraussetzung der rechtlichen Gleichwertigkeit wird der Befreiung unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Bauraumüberschreitung 0,50 m (maximale Auskrugung) nicht übersteigt und die schalltechnische Wirksamkeit über ein Gutachten nachgewiesen wird.

Einer Befreiung für das **Schallschutzsegel an der Ostseite wird nicht zugestimmt**. Hier ist die Einhaltung der Festsetzungen durch Grundrissoptimierung oder eine andere schalltechnisch taugliche Lösung (z.B. Schallschutzkamin analog Nordseite, ggf. nach Süden offen) sicherzustellen.

Festgesetzt ist eine Wandhöhe von 10,75 m. Für eine **Erhöhung der Wandhöhe um 0,60 m** auf 11,35 m wird ein Befreiungsantrag gestellt. Aufgrund konstruktiver Zwangspunkte ist bei der festgesetzten Wandhöhe keine lichte Raumhöhe mehr möglich, die die Anordnung von Türen ermöglicht. Nur mit einer Wanderrhöhung kann die lichte Innenraumhöhe von 2,405 m erreicht werden, die dann Innenraumtüren unmittelbar im Bereich an der Außenwand ermöglicht.

Hier liegt entgegen den Annahmen des Bauherrn kein Planungsversehen vor. Diese konstruktiven Nachteile sind grundsätzlich hinzunehmen. Andererseits handelt es sich um keinen Planungsgrundzug, sondern um eine der städtebaulichen Gestaltung dienenden Festsetzung. Eine Abweichung auch in diesem Umfang ist durchaus städtebaulich noch vertretbar. Es werden aber nachbarliche Interessen berührt, weshalb allein mit einer Zustimmung des Nachbarn (Fa. Aldi) die Befreiung zur Abweichung von der festgesetzten Wandhöhe erteilt wird. Das gilt vor allem auch aufgrund des Abstandsflächenrechts. Der Bebauungsplan verkürzt gegenüber dem nördlichen Nachbargrundstück die gesetzlichen Abstandsflächen. Mit einer Abweichung vom Festsetzungsgefüge (hier dem Bestimmungsfaktor: Wandhöhe) entfällt die Vorrangwirkung des Bebauungsplanes (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Es wird also zugleich eine Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 63 BayBO) notwendig. Die Fa. Aldi hat im Vorfeld die Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn eine Duldungsdienstbarkeit für gewerbliche Emissionen bewilligt wird. Diese Duldungsdienstbarkeit wird aktuell vorbereitet.

Im **Terrassengeschoss** wird durch eine Auskrugung des Terrassengeschosses die zulässige **Grundfläche von 2/3 des darunterliegenden Geschosses um 2,72 m<sup>2</sup> überschritten**. Der **Befreiung** kann zugestimmt werden.

Die OKFFB EG ist für das Gebäude mit 523,20 müNN festgesetzt. Im Bauantrag wird die Höhe mit 523,10 müNN angegeben, der Festgesetzte Mindestabstand von 0,15 m zum anschließenden Gelände wird eingehalten. Für die Abweichung der Höhenlage (Überschreitung von 10 cm) kann eine Befreiung erteilt werden.

Es ist noch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### Hinweis:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

15 Wohneinheiten unter 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (1,5 Stpl./WE)	22,5 Stpl.
2 Wohneinheiten über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (2 Stpl./WE)	4,0 Stpl.
Davon für Besucher 10%	2,65 Stpl.

Fahrradstellplätze (1 Stpl./40 m<sup>2</sup> Wohnfläche) 1.058,46 m<sup>2</sup> WFl./40 m<sup>2</sup> 26,46 somit 27 Fahrradstellplätze.

Im Fahrradkeller sollen die Fahrradstellplätze untergebracht werden. Es wird ein Befreiungsantrag für die teilweise Ausbildung der Fahrradstellplätze als Doppelparker, also in 2 Ebenen, gestellt. Diesem Antrag kann zugestimmt werden, einer Befreiung von § 4 Abs. 7 der Stellplatzsatzung, auch hinsichtlich der notwendigen Anzahl oberirdischer Stellplätze wird zugestimmt. Es sind aber insgesamt mindestens 27 Fahrradstellplätze (ggf. auch über Doppelparksysteme) nachzuweisen.

Da die Baukörper 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 11 über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen, wurden die Stellplätze insgesamt für die Anlage berechnet. Die Fahrradstellplätze sind jedoch für jedes Gebäude gesondert nachzuweisen.

Die Stellplatzberechnung gem. der städt. Stellplatzsatzung bezieht sich auf die jeweilige Wohnfläche der Wohnungen. Ein genauer Stellplatznachweis ist noch zu führen.

Stellplatzbedarf Gesamtanlage

Haus	Stpl.	Bes./Stpl.	Fahrräder
<b>Haus 2</b>	<b>26,5 Stpl.</b>	<b>davon 2,65 Bes./Stpl.</b>	<b>27 Fahrräder</b>
Haus 3	15,5 Stpl.	davon 1,55 Bes./Stpl.	21 Fahrräder
Haus 4	7,0 Stpl.	davon 0,7 Bes./Stpl.	10 Fahrräder
Haus 5	15,0 Stpl.	davon 1,5 Bes./Stpl.	19 Fahrräder
Haus 6	13,0 Stpl.	davon 1,3 Bes./Stpl.	20 Fahrräder
Haus 7	21,0 Stpl.	davon 2,1 Bes./Stpl.	29 Fahrräder
Haus 11	8,0 Stpl.	davon 0,8 Bes./Stpl.	11 Fahrräder
<b>Summe</b>	<b>106,0 Stpl.</b>	<b>10,6 gerundet 11 Bes.Stpl.</b>	<b>137 Fahrräder</b>

Bislang sind in der Tiefgarage 96 Stellplätze nachgewiesen, der Stellplatznachweis ist – zusammen mit den zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen – erbracht. Die Stellplätze sind zuweisen.

Die notwendigen Besucherstellplätze sind jederzeit zugänglich nachzuweisen. Derzeit sind für die Gesamtanlage 11 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die Aufteilung der Wohnungen, insbesondere die aufgrund der schalltechnisch nicht optimierten Grundrisse notwendigen zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen, wurde diskutiert. Der Ausschuss kam zum Ergebnis, dass die Aufteilung zwar in der Verantwortung des Bauwerbers steht, zusätzliche (über die bereits erteilten Befreiungen hinausgehenden) Befreiungen für aufgrund der Aufteilung notwendige Schallschutzmaßnahmen aber nicht erteilt werden können.

Von der Sitzungsleiterin wurde abschließend zum eingereichten Bauantrag zu getrennten Abstimmungen, was die vorgestellten Maßgaben der Verwaltung und die Ausrichtung der 1-Zimmer-Appartements ausschließlich nach Norden betrifft, aufgerufen.

**Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 1**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme, dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten (Haus 2) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing, Pfarrer-Aigner-Straße 1, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:**

- **Abstandsflächenübernahme des nördlich angrenzenden Grundstücks aufgrund Abweichung der Wandhöhe.**

- Für die geplanten Schallschutzmaßnahmen (Vorbauten) sind Lärmgutachten vorzulegen, die die schalltechnische Wirksamkeit der Maßnahmen nachweisen.
- Tiefe der Glasvorbauten max. 0,50 m.
- Dem Schallschutzsegel aus Glas an der Ostseite wird nicht zugestimmt.
- Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.

**Beschluss:**

**Ja: 9 Nein: 2**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss erteilte mit allen gegen 2 Stimmen die Zustimmung zur Anordnung der Wohnungen (1-Zimmer-Appartement) ausschließlich nach Norden.**

TOP 15

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten (Haus 4) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 5)

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen vorgestellt und erklärt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ und beurteilt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten (Haus 4). Der Baukörper soll 16 x 11 m betragen, diese Maße werden eingehalten. Wand- und Firsthöhen sowie die Dachneigung werden eingehalten.

Für das Vorhaben werden folgende Befreiungsanträge gestellt:

Für die **Balkone ist eine Ausnahme** für eine Überschreitung der Baugrenze notwendig, die Ausnahme ist noch nicht beantragt. Die Ausnahme kann erteilt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen des Ausnahmeverhalts (max. ½ der Gebäudebreite und max. Tiefe von 1,50 m) beachtet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe OKFFB EG von 522,70 müNN wird um 0,10 m auf 522,80 müNN überschritten. Hierfür kann einer Befreiung zugestimmt werden. Der Mindestunterschied OKFB zum Gelände von mind. 15 cm ist einzuhalten.

Aufgrund der Verlegung der Tiefgarage soll die Ein- und Ausfahrt an die Nordseite des Gebäudes verlegt werden. Um das Bauwerk optimal zu platzieren, ist die **Verschiebung des Baukörpers um 0,90 m nach Osten und 1,05 m nach Süden** notwendig. Der Befreiung kann zugestimmt werden. Neben der aktuell beantragten Verschiebung des Baukörpers 4 ist auch die Verschiebung des Standortes der Baukörper 5 und 6 notwendig. Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind zu verschieben, einem Verzicht oder einer Einschränkung dieser Flächen wird nicht zugestimmt.

Es ist noch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hinweis:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

2 Wohneinheiten unter 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (1,5 Stpl./WE)	3,0 Stpl.
2 Wohneinheiten über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (2 Stpl./WE)	4,0 Stpl.
Davon für Besucher 10%	0,7 Stpl.

Fahrradstellplätze (1 Stpl./40 m<sup>2</sup> Wohnfläche) 382,66 m<sup>2</sup> WFl./40 m – 9,57 somit 10 Fahrradstellplätze.

Es sind aber insgesamt mindestens 10 Fahrradstellplätze nachzuweisen, in der derzeitigen Planung sind im Keller nur 7 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Da die Baukörper 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 11 über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen, wurden die Stellplätze insgesamt berechnet. Die Fahrradstellplätze sind jedoch für jedes Gebäude gesondert nachzuweisen. Soweit die entsprechende Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze nicht oberirdisch nachgewiesen wird, wird hinsichtlich der Verwendung von Dupl-exparksystemen im Fahrradkeller und des oberirdischen Nachweises der Fahrradstellplätze eine Befreiung von der Stellplatzsatzung erteilt.

Die Stellplatzberechnung gem. der städt. Stellplatzsatzung bezieht sich auf die jeweilige Wohnfläche der Wohnungen. Ein genauer Stellplatznachweis ist noch zu führen.

#### Stellplatzbedarf Gesamtanlage

Haus 2	26,5 Stpl.	davon 2,65 Bes./Stpl.	27 Fahrräder
Haus 3	15,5 Stpl.	davon 1,55 Bes./Stpl.	21 Fahrräder
<b>Haus 4</b>	<b>7,0 Stpl.</b>	<b>davon 0,7 Bes./Stpl.</b>	<b>10 Fahrräder</b>
Haus 5	15,0 Stpl.	davon 1,5 Bes./Stpl.	19 Fahrräder
Haus 6	13,0 Stpl.	davon 1,3 Bes./Stpl.	20 Fahrräder
Haus 7	21,0 Stpl.	davon 2,1 Bes./Stpl.	29 Fahrräder
Haus 11	8,0 Stpl.	davon 0,8 Bes./Stpl.	11 Fahrräder
Summe	106,0 Stpl.	10,6 gerundet 11 Bes.Stpl.	137 Fahrräder

Bislang sind in der Tiefgarage 96 Stellplätze nachgewiesen, der Stellplatznachweis ist – zusammen mit den zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen – erbracht. Die Stellplätze sind zuweisen.

Die notwendigen Besucherstellplätze sind jederzeit zugänglich nachzuweisen. Derzeit sind für die Gesamtanlage 11 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten (Haus 4) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing, Pfarrer-Aigner-Straße 5, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:**

- **Der Mindestabstand Gelände – OKFFB EG von 0,15 m ist einzuhalten.**
- **Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.**

#### TOP 16

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten (Haus 5) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße 7 und 7a)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Antragsunterlagen vorgestellt und erläutert. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten (Haus 5). Der Baukörper soll 31 x 11 m betragen, diese Maße werden eingehalten. Die Balkone und Sichtschutzeinrichtungen halten die Festsetzungen ein.

Für die Realisierung des Vorhabens werden verschiedene Befreiungen beantragt:

Für die **Balkone wird eine Ausnahme** für eine Überschreitung der Baugrenze notwendig, die jedoch noch nicht beantragt wurde. Die Ausnahme kann erteilt werden, da die Tatbestandsvoraussetzungen des Ausnahmevorbehalts (max.  $\frac{1}{2}$  der Gebäudebreite und max. Tiefe von 1,50 m) beachtet werden.

Es wird eine insgesamt **Verschiebung des Baukörpers um 1 m nach Osten** beantragt, um das Einfahrtsbauwerk der Tiefgarage sowie die Rampe entsprechend platzieren zu können. Der Verschiebung kann zugestimmt werden. Die Verschiebung ist auch notwendig, um die aufgrund der Tiefgarageneinfahrt notwendige Verschiebung des Baukörpers 4 zu kompensieren. Einer Reduzierung der Wegebreiten für die privaten Wegeflächen wird nicht zugestimmt, die Wegefläche ist entsprechend zu verlegen.

Im **Terrassengeschoss** wird durch eine Auskragung des Terrassengeschosses die zulässige **Grundfläche** von  $\frac{2}{3}$  des darunterliegenden Geschosses **um 2,19 m<sup>2</sup> überschritten**. Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Es wird eine Befreiung für die **Anordnung von 2 oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück** beantragt. Der Bebauungsplan setzt Flächen für Stellplätze und Garagen fest, außerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Stellplätzen nicht zulässig.

Mit dem Befreiungsantrag sollen jederzeit zugängliche Besucherstellplätze geschaffen werden, um eine ausschließlich der Wohnnutzung vorbehaltene Tiefgarage mit einer vom Standort her optimierten Zu- und Abfahrt zu ermöglichen. Diesem Antrag kann zugestimmt werden, die Befreiung wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Stellplätze zu den Gebäuden hin eingegrünt werden. Gem. der Stellplatzberechnung sind 11 Besucherstellplätze notwendig, die dann nachgewiesen werden können.

Die OKFFB EG ist für das Gebäude mit 523,90 müNN festgesetzt. Im Bauantrag wird die Höhe mit 523,00 müNN angegeben, der festgesetzte Mindestabstand von 0,15 m zum anschließenden Gelände wird eingehalten. Für die **Abweichung der Höhenlage** (Überschreitung von 10 cm) kann eine Befreiung erteilt werden.

Es ist noch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

#### Hinweis:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

6 Wohneinheiten unter 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (1,5 Stpl./WE)	9,0 Stpl.
3 Wohneinheiten über 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche (2 Stpl./WE)	6,0 Stpl.
Davon für Besucher 10%	1,5 Stpl.

Fahrradstellplätze (1 Stpl./40 m<sup>2</sup> Wohnfläche)      749,71 m<sup>2</sup> WFl./40 m<sup>2</sup>      = 18,74 somit 19 Fahrradstellplätze.

Im Fahrradkeller sollen die Fahrradstellplätze untergebracht werden. Es wird ein Befreiungsantrag für die teilweise Ausbildung der Fahrradstellplätze als Doppelparker, also in 2 Ebenen, gestellt. Diesem Antrag kann zugestimmt werden, einer Befreiung von § 4 Abs. 7 der Stellplatzsatzung, auch hinsichtlich der notwendigen Anzahl oberirdischer Stellplätze, wird zugestimmt. Es sind aber mindestens 19 Fahrradstellplätze (ggf. auch über Doppelparksysteme) nachzuweisen.



Da die Baukörper 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 11 über eine gemeinsame Tiefgarage verfügen, wurden die Stellplätze insgesamt berechnet. Die Fahrradstellplätze sind jedoch für jedes Gebäude gesondert nachzuweisen.

Die Stellplatzberechnung gem. der städt. Stellplatzsatzung bezieht sich auf die jeweilige Wohnfläche der Wohnungen. Ein genauer Stellplatznachweis ist noch zu führen.

Bislang sind in der Tiefgarage 96 Stellplätze nachgewiesen.

#### Stellplatzbedarf Gesamtanlage

Haus 2	26,5 Stpl.	davon 2,65 Bes./Stpl.	27 Fahrräder
Haus 3	15,5 Stpl.	davon 1,55 Bes./Stpl.	21 Fahrräder
Haus 4	7,0 Stpl.	davon 0,7 Bes./Stpl.	10 Fahrräder
<b>Haus 5</b>	<b>15,0 Stpl.</b>	<b>davon 1,5 Bes./Stpl.</b>	<b>19 Fahrräder</b>
Haus 6	13,0 Stpl.	davon 1,3 Bes./Stpl.	20 Fahrräder
Haus 7	21,0 Stpl.	davon 2,1 Bes./Stpl.	29 Fahrräder
Haus 11	8,0 Stpl.	davon 0,8 Bes./Stpl.	11 Fahrräder
Summe	106,0 Stpl.	10,6 gerundet 11 Bes.Stpl.	137 Fahrräder

Bislang sind in der Tiefgarage 96 Stellplätze nachgewiesen, der Stellplatznachweis ist – zusammen mit den zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen – erbracht.

Die notwendigen Besucherstellplätze sind jederzeit zugänglich nachzuweisen. Derzeit sind für die Gesamtanlage 11 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze sind zuzuweisen.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten (Haus 5) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing, Pfarrer-Aigner-Straße 7 und 7a, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:**

- **Die oberirdischen Stellplätze sind einzugrünen.**
- **Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.**

#### TOP 17

Bauantrag zur Errichtung einer Tiefgarage mit 57 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße)

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt wird die Errichtung einer Tiefgarage mit 96 Stellplätzen sowie einem Radabstellraum auf den Grundstücke Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing. Da die Gesamtgarage auf Grundstücken verschiedener Eigentümer liegt, werden zwei getrennte Bauanträge eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ und beurteilt sich ausschließlich nach dessen Festsetzungen.

Der Bauantrag wurde ursprünglich im Freistellungsverfahren eingereicht, wurde jedoch in das Baugenehmigungsverfahren übergeleitet. Die Tiefgarage ist untrennbar mit der vorderliegenden Tiefgarage verbunden. Tiefgaragenzufahrt und auch die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Vorderliegergarage, bei der mehrere Befreiungen und Ausnahmen notwendig sind.

Die beiden Bauanträge sind damit untrennbar als ein Bauvorhaben verbunden, lediglich aufgrund der Grundstücksteilung mit unterschiedlichen Eigentümern entsteht eine unterschiedliche Bauherrenschaft und es werden zwei getrennte Bauanträge eingereicht (vgl. BayVGH vom 17.02.2005).

Die Tiefgarage hält den vorgegebenen Bauraum ein. Die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestüberdeckung mit Humus von 0,60 m wird eingehalten, lediglich im Bereich der Straßen wird die Überdeckung auf 0,55 m reduziert.

Im beantragten Tiefgaragenteil werden 57 Stellplätze nachgewiesen, die notwendigen Fahrgassenbreiten werden eingehalten.

Die Grundfläche der Tiefgaragen insgesamt (39 Stpl. und 57 Stpl.) überschreitet die festgesetzte zulässige Grundfläche im Bereich der Baugrundstücke (insgesamt GR = 1.991 m<sup>2</sup>) nochmals um rund 3.276 m<sup>2</sup>.

Damit werden die festgesetzten Bauräume (bis auf die beantragten Befreiungen für die Überschreitungen) eingehalten, die festgesetzten Grundflächen werden jedoch überschritten. Die Überschreitung der Grundfläche ist jedoch bis zu einer GRZ von max. 0,9 gem. Festsetzung Buchstabe A Nr. 3.5. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z.B. Tiefgarage) zulässig. Diese Festlegung wird eingehalten, der Ausnahme wird zugestimmt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung einer Tiefgarage mit 57 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 549/0 und 551/28 der Gemarkung Grafing, Pfarrer-Aigner-Straße, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

#### TOP 18

Bauantrag zur Errichtung einer Tiefgarage mit 39 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing (Pfarrer-Aigner-Straße)

---

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Bauantrag vorgestellt. Beantragt wird die Errichtung einer Tiefgarage mit insgesamt 96 Stellplätzen sowie einem Radabstellraum auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing. Die Gesamtgarage wird auf Grundstücken in unterschiedlichem Eigentum errichtet, daher werden für die Grundstücke getrennte Bauanträge (39 und 57 Stellplätze) eingereicht. Die Gesamtgarage ist jedoch aufgrund der Einzelzufahrt und der untrennbaren Abhängigkeiten als Gesamtvorhaben zu betrachten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ und beurteilt sich ausschließlich nach dessen Festsetzungen.

Im Bereich der Rampe ist aufgrund der Rampenneigung teilweise eine geringere Humusüberdeckung als die festgesetzten 0,60 m bauartbedingt notwendig. Für diesen Bereich wird der Befreiung zugestimmt.

In den Schnitten der Tiefgarage wird die Humusüberdeckung teilweise geringer als 60 cm dargestellt (Schnitt A-A). Hier ist die Mindestüberdeckung einzuhalten, einer Reduzierung wird nicht zugestimmt.

Die Lage der einzigen (Sammel-)Zufahrt zur Tiefgarage wird abweichend von den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen geplant. Für die Lageverschiebung des Ein- und Ausfahrtsbauwerks an die Westgrenze des Baugrundstücks und die Überschreitung der Baugrenze der Tiefgarage im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze in einer Tiefe von 3,125 m auf einer Länge von 17,045 m wird die notwendige Befreiung erteilt, da mit dem Verzicht auf die an der Nordgrenze geplanten Ausfahrt und die Situierung im unmittelbaren Anschluss an den Baukörper 4 der Verkehr von den verkehrsberuhigt auszuführenden Bereichen im Wendehammer ferngehalten wird. Im Bereich des Ein- und Ausfahrtsbauwerks sind die festgesetzten privaten Verkehrsflächen entsprechend zu verschieben. Einem Verzicht auf diese Flächen (interne Verbindungswege) wird nicht zugestimmt. Der Befreiung hinsichtlich der Verschiebung der privaten Verkehrswege wird zugestimmt. Die Verschiebung ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Auf die Festsetzungen gem. Buchstabe A Nr. 7.7 des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anforderungen an den Schallschutz und die Ausführung der Tiefgarageneinfahrt wird hingewiesen, die Festsetzungen sind einzuhalten und nachzuweisen.

Für die Tiefgarage ist keine mechanische Be- und Entlüftung vorgesehen. Die vorgesehenen Lüftungskamine/-öffnungen sind außerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen zu platzieren.

Die Grundfläche der Tiefgaragen insgesamt (39 Stpl. und 57 Stpl.) überschreitet die festgesetzte zulässige Grundfläche im Bereich der Baugrundstücke (insgesamt GR = 1.991 m<sup>2</sup>) nochmals um rund 3.276 m<sup>2</sup>.

Damit werden die festgesetzten Bauräume (bis auf die beantragten Befreiungen für die Überschreitungen) eingehalten, die festgesetzten Grundflächen werden jedoch überschritten. Die Überschreitung der Grundflächen ist jedoch bis zu einer GRZ von max. 0,9 gem. Festsetzung Buchstabe A Nr. 3.5. durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z.B. Tiefgaragen) zulässig. Diese Festlegung wird eingehalten, der Ausnahme wird zugestimmt.

#### Hinweis:

Es werden noch Abweichungsanträge hinsichtlich der Rampenneigung und der Verkürzung des Stauraumes im Bereich der Ein- und Ausfahrt gestellt, über die vom Landratsamt zu entscheiden ist.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung einer Tiefgarage mit 39 Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 551/0 und 551/18 der Gemarkung Grafing, Pfarrer-Aigner-Straße, das gemeindliche Einvernehmen unter den Maßgaben zu erteilen, dass die Anforderungen für das Ein- und Ausfahrtsbauwerk gem. Buchstabe A Nr. 7.7. des Bebauungsplanes sowie die festgesetzte Mindestüberdeckung eingehalten werden.**

TOP 19

Vollzug des Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik (10.11.2015);  
Änderung des städtebaulichen Vertrages für das Wohnbaugebiet "Aiblinger Straße";  
Information

---

## Rechtsentwicklung

Von der Sitzungsleiterin wurde erklärt, dass der städtebauliche Vertrag für das „Baugebiet Aiblinger Straße“ vom 20.09.2016 im Hinblick auf seine Rechtmäßigkeit und Praktikabilität in einigen Vertragsteilen noch geändert werden sollte.

Zum einen ist jetzt ganz aktuell das Ergebnis der Verhandlungen der Bundesregierung mit der Europäischen Kommission angesichts der laufenden Vertragsverletzungsverfahren über die (bayerischen) Einheimischenmodelle veröffentlicht worden. Dort wurde letztendlich die vom Europäischen Gerichtshof schon im Jahr 2013 aufgezeigten Rechtmäßigkeitsanforderungen weiter präzisiert. Dabei wurde jetzt nochmals deutlich gemacht, dass als alleinige Zulassungsvoraussetzungen die sozialen Kriterien wie Einkommen und Vermögen bestimmt werden dürfen. Eine bestimmte Wohnsitzdauer darf nicht mehr die Zugangsberechtigung ausschließen, darf aber –mit einem Gewicht von bis zu 50 v.H. der weiteren Auswahlkriterien – bei der Auswahlentscheidung berücksichtigt werden..

Im Kriterienkatalog, wie er vom Stadtrat in der Sitzung am 10.11.2015 beschlossen wurde, wird für die Zugangsberechtigung eine 5-jährige Mindest-Wohnsitzdauer verlangt. Aufgrund des Widerspruchs zur neuen Rechtslage und der rechtlichen Folgen wäre es deshalb nahe-liegend gewesen, den Grundsatzbeschluss und den Kriterienkatalog vom 10.11.2015 und die darauf aufbauenden städtebaulichen Verträge an diese Anforderungen anzupassen sowie ggf. das Auswahl- und Vergabeverfahren zu wiederholen. Dass dies zu einem sehr späten Zeitpunkt erfolgt, wäre äußerst unangenehm für die Betroffenen und wird zwangsläufig zu Unmut führen. Letztendlich wurde seitens der Verwaltung im Hinblick auf die Rechtmäßigkeit des Verwaltungshandelns eine Neuentscheidung angeraten. Der Stadtrat (Sitzung vom 14.03.2017) hat sich aber dazu entschieden, trotz der seit dem 10.03.2017 vorliegenden Leitlinien hinsichtlich der Konformität der Einheimischenbaulandprogramme mit dem europäischen Primärrecht an der getroffenen Vergabeentscheidung und am Kriterienkatalog festzuhalten.

## Preisentwicklung/Angemessenheit

Eine weitere Herausforderung ist die extreme Preisentwicklung, die auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt aktuell eingetreten ist. Zur Erinnerung: Beim Vertragsabschluss im September 2016 wurde die Preisentwicklung für den Zeitraum der Verkaufsverpflichtung (2017/2018) prognostiziert auf eine Steigerung des Bodenrichtwertes auf 650 EUR/m<sup>2</sup>. Jetzt zeichnet sich ein Bodenrichtwert zum Zeitpunkt ab 01.01.2017 ab in einer Höhe von 800 bis 900 EUR/m<sup>2</sup>. Bei den Wohnungen ist die Preisentwicklung im Verhältnis zu den unterstellten Marktpreisen von 4.300 bzw. 4.400 EUR noch eklatanter. Hier zeichnet sich ein Preis für 2017 von 5.300 bis 6.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche ab.

Zentrale Bedeutung für die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Verträge zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen sowie der ortsansässigen Bevölkerung, deren Rechtsgrundlage § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schafft, ist deren Angemessenheit (§ 11 Abs. 2 BauGB). Rechtsverstöße gegen das Angemessenheitsgebot führen zur Nichtigkeit (Ungültigkeit) der Verträge.

In Erinnerung wurde die Diskussion über den Grundsatzbeschluss vom 10.11.2015 gebracht, der die gemeindliche Vorgehensweise bei der Baulandentwicklung hinsichtlich einer sozialverträglichen Wohnraumversorgung in seinen Grundsätzen bestimmt. Bereits dort wurde um die Grenzen der Angemessenheit für den Preisabschlag beim Verkauf von Wohnungen gerungen. Ein erster Entwurf hatte damals noch eine Vergünstigung des Verkaufspreises von mindestens 30 v.H. gegenüber dem marktüblichen Verkaufspreis vorgesehen.

In der weiteren Beratung wurde dann, auch auf Empfehlung einer eingeholten Beurteilung durch einen Fachanwalt, dieser Preisabschlag als nicht angemessen angesehen und auf höchstens 25% des marktüblichen Verkaufspreises (und max. 40 v.H. der Bodenwertsteigerung) festgelegt. Es kommt letztlich entscheidend darauf an, dass bei einer – ganzheitlich anzustellenden – Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein wesentlicher Teil der Bodenwertsteigerung bei den Eigentümern verbleibt. Wird diese Angemessenheitsgrenze überschritten, hat das die Rechtswidrigkeit der Verträge zur Folge. Maßstab ist zudem die Bodenwertsteigerung, was bei Preisabschlägen für Wohnungen (Maßstab: Grundstückswertanteil an den Wohnungspreisen) zu berücksichtigen ist.

In der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses für das Baugebiet „Aiblinger Straße“ durch den städtebaulichen Vertrag vom 20.09.2015 wurde dann z.B. ein Verkaufspreis von 3.325,- EUR je Quadratmeter Wohnfläche festgelegt, wobei als Basiswert (vertragliche Bestimmung des marktüblichen Verkaufspreises) 4.300,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. vereinbart wurde. Hier wurde seitens der Verwaltung aufgrund der damaligen Marktlage der im Geschäftsverkehr übliche Wohnungspreis mit ca. 4.800,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. bezeichnet – im Hinblick auf den maßgeblichen Verkaufszeitpunkt (2016/2017) ohnehin schon eine eher konservative Schätzung. Wiederum geleitet vom Ideal eines Angebots mit größtmöglicher Sozialverträglichkeit wurde dann diese Preisgrundlage erheblich reduziert.

Die Wohnungspreise steigen weiterhin rasant. Es muss heute davon ausgegangen werden, dass die Wohnungen im Baugebiet Aiblinger Straße auf dem freien Markt mit deutlich über 5.000,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. veräußert werden können. Geht man wiederum zurückhaltend (aufgrund der Lärmbelastungssituation) von einem Verkaufspreis von mindestens 5.300,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. aus, dann liegt der vertraglich für die Zeit bis zum 31.12.2018 vereinbarte Verkaufspreis von 3.225,- EUR/m<sup>2</sup> schon nahezu bei 40 v.H. unter dem auf dem Grundstücksmarkt zu erzielenden Preis.

Es ist deshalb zu überlegen, die Preisabschläge/Preisvereinbarungen in den städtebaulichen Verträgen aufgrund der veränderten Entwicklung auf dem Grundstücks-/Wohnungsmarkt anzupassen. Das Gremium war aber mehrheitlich der Auffassung, an den bereits für die Vergabeentscheidung maßgeblichen Verkaufspreis festzuhalten.

Nachdem der Stadtrat (Sitzung vom 14.03.2017) sich dazu entschieden hat, trotz der geänderten Leitlinien hinsichtlich der Konformität der Einheimischenbaulandprogramme mit dem europäischen Primärrecht die Vergabeentscheidung für das Baugebiet „Aiblinger Straße“ nicht unter geänderten Zugangsbedingungen zu wiederholen, könnte zumindest die Dauer der Bindungsfrist nochmals überlegt werden. Diese ist bisher im Grundsatzbeschluss und im Kriterienkatalog mit 15 Jahren festgelegt. Hinsichtlich der Bindungsfrist ist anzumerken, dass die Dauer der Nutzungs- und Veräußerungsbeschränkung als Surrogat zu dem erhaltenen Preisvorteil betrachtet werden muss. Aufgrund ihrer haushaltsrechtlichen Bindungen sind die Gemeinden verpflichtet, die gewährte Subvention gegen eine mögliche Zweckverfehlung abzusichern. Daraus folgt der Grundsatz, dass die zulässige Bindungsdauer mit dem Umfang der Verbilligung steigt (BGH Urteil vom 30.09.2005).

Auch hierbei handelt es sich um eine Komponente, die unmittelbaren Einfluss auf die Angemessenheit (Verhältnismäßigkeit) der Vertragsgestaltung hat. Vergleiche auch hierzu die Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 26.06.2015: „Über zwanzig Jahre hinausgehende Bindungen des Käufers hat der Senat nur dann für verhältnismäßig angesehen, wenn die Höhe der dem Käufer gewährten Subvention deutlich über die beim Einheimischenmodell üblichen Abschlägen von bis zu 30% gegenüber dem Verkehrswert hinausgegangen war.“

Aufgrund der sich jetzt schon abzeichnenden Preisentwicklung für die Wohnungspreise in der Aiblinger Straße sollte bei einem Festhalten an den äußerst niedrigen Verkaufspreisen geprüft werden, ob nicht zumindest durch Anpassungen der Bindungsfrist die Angemessenheitsgrundsätze noch gewahrt werden können. Zu empfehlen ist dabei eine Verlängerung der Bindungsfrist von 15 auf 20 Jahre. Dazu wäre der städtebauliche Vertrag mit den Grundstückseigentümern über die Verfügungsbeschränkungen von bisher 15 auf 20 Jahre zu ändern und damit einhergehend auch der Grundsatzbeschluss und erneut der Kriterienkatalog anzupassen. Auch hier wäre im Grunde wegen der veränderten Vergabekriterien eine Wiederholung des Vergabeverfahrens anzustreben.

### **Ankaufsrecht**

Unbedingt zu überdenken ist aus den o.g. Gründen auch die Sanktionsregelung (Ankaufsrecht bzw. Ablösung) im städtebaulichen Vertrag. Nach den bestehenden Vertragsregelungen würde für den Fall eines vertragswidrigen Weiterverkaufs ein preisreduziertes Ankaufsrecht eingeräumt. Ab 01.01.2019 ist der Ankaufspreis mit 75 v.H. des dann ermittelten Wohnungswertes maßgebend. Entsprechendes wird auch für die Reihenhausbebauung gelten müssen, da auch hier zum Zeitpunkt des Verkaufs deutlich höhere Bodenwerte gelten als im Vertrag noch mit 650,- EUR/m<sup>2</sup> angenommen wurde.

Ein Beispiel:

- Vergünstigter Kauf einer 80 m<sup>2</sup> großen Wohnung zu 3.225,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. = 258.000,- EUR im Jahr 2017.
- Verkauf auf dem freien Markt unter Missachtung der Veräußerungsbeschränkung im Jahr 2019 – Erlös ca. 5.500,- EUR/m<sup>2</sup> Wfl. = 440.000,- EUR.
- Der „Gewinn“ (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten) beträgt 182.000,- EUR.
- Die Stadt Grafing b.M. kann das vertragswidrige Verhalten nur mit einem preisreduzierten Ankauf (oder der Zahlung eines entsprechenden Ablösungsbetrages) in Höhe von 25 v.H des „Marktpreises“ sanktionieren, was 110.000,- EUR entspricht.
- Es würde selbst bei nur geringer Wertsteigerung in dieser kurzen Zeit bereits ein „verbleibender Gewinn“ von 70.000,- EUR entstehen.

Hier sollte – zusätzlich neben dem prozentualen Preisabschlag – der zum vertraglichen Verkaufszeitpunkt **tatsächliche Preisvorteil** der Weiterveräußerungsverpflichtung bzw. dem Ankaufsrecht und damit hilfsweise auch einer möglichen Ablösung zugrunde gelegt werden.

### **Verkaufsfrist**

Im städtebaulichen Vertrag ist eine Verkaufsfrist (Ziffer 3.2) vereinbart von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans, vorausgesetzt die Grundstücksteilung (Sonderung) ist bis dahin abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 09.12.2016 in Kraft getreten. Der Fortführungsnachweis für die Messungsanerkennung und Auflassung der Grundstücke liegt seit 23.02.2017 vor. Die Verkaufsfrist endet am 09.06.2017. Bedenkt man den Zeitraum bis zur notariellen Beurkundung der Messungsanerkennung und Auflassung nebst Anpassung des städtebaulichen Vertrags, den dann zu führenden Verkaufsgesprächen nebst vertraglicher Vorbereitung und der gesetzlichen Beurkundungsfrist (§ 17 BeurkG), dann ist die bisherige Verkaufsfrist kaum einzuhalten. Vorsorglich sollte diese Frist um mindestens 2 Monate verlängert werden.

### **Garagen / Carport / Stellplätze / Zuwegung**

Nach den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages sind die für eine Einzelhausbebauung festgesetzten Grundstücke (Reihenhäuser) im unbebauten Zustand zu verkaufen. Bauliche und vor allem auch gestalterische Schwierigkeiten bereitet aber der Bau der aneinanderzubauenden Garagen und Carports.

Zwar besteht die Verpflichtung, die Grundstücke zumindest bis zur Fertigstellung des Rohbaus (äußeres Mauerwerk und fertige Dachhaut) gemeinsam zu errichten. Gerade bei den Garagen/Carports ist aber aus Gründen der gestalterischen Einheitlichkeit eine Errichtung durch den Grundstücksverkäufer dringend zu empfehlen, um gestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen.

Folgende Änderungen werden vorgeschlagen:

Ziffer 3.2 Abs. 2 ist wie folgt zu ändern:

Die Grundstücke sind von den Grundstückseigentümern in unbebautem Zustand zu veräußern, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

Ziffer 4.2.2.4 ist um folgende Regelung zu ergänzen:

Insbesondere sind die Grundstückseinfriedungen, die offenen Stellplätze, die Vorplätze vor den Garagen/Carports sowie die Wegeflächen (Fl.Nrn. 551/48 und 551/41) gemeinschaftlich und einheitlich zu errichten oder errichten zu lassen.

Zusammenhängende Grundstücke für Garagen oder Carports bzw. Stellplätze dürfen in bebautem Zustand veräußert werden. Der Grundstückseigentümer ist berechtigt, diese Grundstücke mit einem einheitlich gestalteten und von ihm zu errichteten Carport/Garage zu veräußern.

Die Kaufpreis für

- einen Carport mit vorgelagerten Stellplatz darf brutto max. 17.850,- EUR
- einen Carport (ohne vorgelagerten Stellplatz) darf brutto max. 16.350,- EUR
- oberirdischen Stellplatz darf brutto max. 4.350,- EUR

nicht überschreiten und ist als Festpreis zu vereinbaren.

### **Wärmeversorgung**

Es zeichnet sich ab, dass für das Baugebiet eine Nahwärmeversorgung errichtet wird. Für diesen Fall ist ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Nahwärmeversorgung zu überlegen. Anders als bei einer gemeindlichen Nahwärmeversorgung (Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 GO) kann der Anschluss und Benutzungszwang hier nicht satzungsrechtlich (gesetzlich) angeordnet werden. Möglich ist aber nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eine vertragliche Vereinbarung, wonach sich die Grundstückseigentümer (zwischenzeitlich institutionelle Bauträger) zur Errichtung z.B. von Anlagen zur Wärmeversorgung (Nah-/Fernwärme) verpflichten und den Betrieb sicherstellen. Gleichzeitig sollte dann aber auch für den Weiterverkauf vereinbart werden, dass die Käufer zum Anschluss an die Fernwärmeversorgungsanlagen und den Bezug der Fernwärmeenergie verpflichtet werden. Regelungen dieser Art verstoßen nicht gegen wettbewerbs- oder kartellrechtliche Bestimmungen oder dem Angemessenheitsgebot und Koppelungsverbot (vgl. BGH 09.07.2002).

**Beschluss vorberaten:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat einstimmig beschlossen, die Beratung über eine Anpassung des städtebaulichen Vertrages bzw. dann auch des Grundsatzbeschlusses und des Kriterienkatalogs an den Stadtrat zu verweisen.**

TOP 20

Vollzug des BauGB;

Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof" für ein "Sondergebiet Übergangswohnheim" im südlichen Grundstücksteil;

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

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

## **1. Verfahrensgang**

Der Stadtrat hat am 17.01.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Bau-/Wertstoffhof“ für die zeitlich befristete Zulassung von Unterkünften und Wohnungen für Flüchtlinge, Asylbegehrende, anerkannte Asylbewerber und Wohnungslose (Übergangswohnheim) im südlichen (unbebauten) Teil des Grundstückes Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing beschlossen.

Die Ausweisung eines Standortes für ein Übergangswohnheim steht im unmittelbaren inneren Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ durch den dortigen Ausschluss von Unterkünften für Asylbegehrende und Flüchtlinge. Zur Planrechtfertigung im Sinne einer Standortsteuerung für Einrichtungen dieser Art und zur Verhinderung zu erwartender Abweichungsentscheidungen ist die gleichzeitige Sicherung eines Alternativstandortes notwendig. Mit der Schaffung der rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen, auf dieser unbebauten aber erschlossenen städtischen Fläche auf begrenzte Zeit auch Wohnungen für diesen besonderen Verwendungszweck zu schaffen, werden letztendlich die entsprechenden Grundlagen für einen wirksamen Ausschluss im Gewerbegebiet Grafing-Schammach erst geschaffen.

Der Aufstellungsbeschluss vom 17.01.2017 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 27 Abs. 2, 26 GO ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Grafing b.M. vom 20.01.2017. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 30.01.2017–03.03.2017 durch Unterrichtung in der Bauverwaltung. Zeitgleich (§ 4a Abs. 2 BauGB) wurde am 23.01.2017 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und auch Gelegenheit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gegeben.

In den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Äußerungen vorgebracht von:

1. Regierung von Oberbayern
2. Landratsamt Ebersberg
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. Landesbund für Vogelschutz
5. Industrie- und Handelskammer München

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln. Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a, Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

## **2. Prüfung der Stellungnahmen**

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.



## **2.1 Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 06.02.2017, Az.: 24.2-8591-EBE)**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 28.04.2016 im Rahmen einer Vorabstimmung eine Stellungnahme zur o.g. geplanten Bauleitplanung ab.

### Ergebnisse der letzten Stellungnahme

Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass das Sondergebiet „Bau- und Wertstoffhof“ – in den Geltungsbereich das Übergangswohnheim für Asylbewerber und Flüchtlinge errichtet werden soll – nicht im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3 steht. Wir gingen überdies von einem rechtskräftigen Bebauungsplan aus. Jedoch war die Art der geplanten/geänderten Nutzungsform für das auf max. 15 Jahre befristete Übergangswohnheim nicht hinreichend geklärt.

### Planunterlagen vom 12.12.2016

Aus den neu vorgelegten Planunterlagen geht hervor, dass der Bebauungsplan des SO „Bau- und Wertstoffhof“ am 24.06.2014 Rechtskraft erlangt hat.

Für das geplante Übergangswohnheim wird nun gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Unterkunft für Flüchtlinge, Asylbegehrende, anerkannte Asylbewerber und Obdachlose“ ausgewiesen. Es erfolgt eine Befristung der Nutzung bis zum 31.12.2031; danach ist nur die Nutzung nach der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes vom 24.06.2014 zulässig.

### Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

### **Keine Beschlussfassung erforderlich**

## **2.2 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 09.03.2017; Az.: P-2017-261)**

Vor Erläuterung der einzelnen Stellungnahmen des Landratsamtes durch den Verwaltungsvertreter äußerte sich ein Ausschussmitglied zur immissionsschutzfachlichen Stellungnahme. Der Redner konnte nicht nachvollziehen, weshalb seitens der Stadt jetzt ein Lärmschutzgutachten vorgelegt werden muss, zumal vor einiger Zeit für den Bau eines Asylwohnheims im Gewerbegebiet Grafing-Schammach, auf einem Grundstück direkt neben der Bahn, die Baugenehmigung erteilt wurde.

Der Verwaltungsvertreter hat hierzu erklärt, dass mit der Bebauungsplanänderung nicht nur eine bloße Unterkunft für Flüchtlinge/Asylbewerber, sondern ein Übergangswohnheim auch für anerkannte Asylbewerber und Wohnungslose ermöglicht werden soll. Dies hat zur Folge, dass Personen längerfristig untergebracht werden. Insoweit unterscheidet sich die Nutzung von Flüchtlingsunterkünften, die auch in Gewerbegebieten zugelassen werden können. Im Übrigen ist es ein Grundanspruch der Bauleitplanung, die betroffenen Belange vollständig zu ermitteln (Ermittlungsgebot). Erst dann ist es möglich, das Gewicht der Belange zu bewerten und eine fehlerfreie Abwägung vorzunehmen.

### **2.2.1 Baufachliche Stellungnahme**

Das geplante Übergangswohnheim soll südlich der bestehenden Gärtnerei, einer weit einsehbaren Fläche, erstellt werden. Entsprechend der geänderten Festsetzung A. 5.1 werden zukünftig drei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von maximal 9 m zugelassen.

Das Gebäude wird aufgrund der exponierten Lage und Höhenentwicklung sehr dominant wirken und sich nur schwer in die freie Landschaft einbinden lassen. Aus städtebaulicher Sicht werden, zumindest zu der geplanten Erhöhung, Bedenken geäußert, zumal sich nach Ablauf der 15-jährigen Frist nur die Art der Nutzung ändert.

Ferner wird angeregt, den neuen Bereich SO1 in der Planzeichnung durch eine Linie nach Nr. 15.14 PlanZV (Knödellinie) vom unveränderten Bereich abzugrenzen.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

**Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 1**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme, wie folgt:**

**Der Einwendung zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche mit dem Planzeichen 15.14 PlanZV (Perlenschnur) wird entsprochen.**

**Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Dominanz und der Fernwirkung eines Gebäudes mit einer Wandhöhe von 9 m sind nachvollziehbar. So liegt der Standort ohnehin – zumindest für längere Zeit – losgelöst von größeren Siedlungseinheiten an einer weithin einsehbaren Stelle. Mit einer Wandhöhe von 9 m würde das Gebäude zusätzlich die umliegende Bebauung (Bauhof: 6,50 m) noch deutlich überragen.**

**Die Bebauung mit einem 3-geschossigen Gebäude geht dabei auf den Bebauungsentwurf eines Privatinvestors zurück, der dort als Ersatz für eine ursprünglich im Gewerbegebiet Grafing-Schammach geplante Flüchtlingsunterkunft ein Gebäude für mindestens 170 Personen vorsah. Die Stadt Grafing hat in der Folgezeit aber dann der Flüchtlingsunterbringung in kleineren dezentralen Einheiten den Vorzug gegeben.**

**Zwar ist einzuräumen, dass aufgrund der veränderten politischen Verhältnisse derzeit kein dringlicher Unterbringungsbedarf mehr besteht und deshalb eine Kapazitätsreduzierung bei der Ausweisung auf den ersten Blick nur folgerichtig erscheint. Jedoch muss auch berücksichtigt werden, dass der Standort auf dem Gelände des „Neuen Bauhofs“ in der Lage sein soll, zumindest kurzfristig (in Notfällen) denjenigen Unterbringungsbedarf zu kompensieren, der durch einen entsprechenden Nutzungsausschluss im Gewerbegebiet Grafing-Schammach dauerhaft entsteht.**

**Bei der hier vorzunehmenden Abwägung ist andererseits einzustellen, dass selbst im Falle eines Wiederanstiegs des Flüchtlingszustroms ein dezentrales Unterbringungssystem unverzichtbar ist und eine zu starke Konzentration auf dem gegenständlichen Gelände vermieden werden muss. Hier hat sich auch auf dem Höhepunkt der „Flüchtlingskrise“ gezeigt, dass auch noch andere Standorte in kurzer Zeit verfügbar gemacht werden können.**

**Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht so gewichtig, als dass sie den Belangen der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) zwingend vorzuziehen wären. Jedoch sind es die aufgezeigten Gründe eines dezentralen Unterbringungssystems, die für eine Reduzierung der Bauhöhe sprechen. So ist selbst bei einer deutlich (um 1,50 m) reduzierten Wandhöhe von 7,50 m noch eine zweckmäßige Nutzung des Dachraumes möglich. Es wird deshalb eine max. zulässige Wandhöhe von 7,50 m (statt bisher 9 m) festgesetzt.**

## **2.2.2 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme**

### Schutzanspruch

In Ziffer 1 der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist dargestellt, dass der Sonderbefreiungstatbestand nach § 246 BauGB auf den Personenkreis der Flüchtlinge und Asylbegehrenden beschränkt ist.

Im IMS vom 22.12.2015 wird dargestellt, dass aufgrund des vorübergehenden Charakters der Unterbringung und der damit verbundenen vorübergehend angelegten Wohnnutzung eine tendenziell im Vergleich zum dauerhaften Wohnen geringere Immissionsschutzwürdigkeit anerkannt werden kann. In diesem IMS wird dazu jedoch ergänzt: „Der Anwendungsbereich des § 246 Abs. 8 ff. endet grundsätzlich dort, wo es um das Wohnen anerkannter Asylbewerber und Flüchtlinge geht“. Der Schluss der Stadt Grafing in Ziffer 8 der Begründung, dass aufgrund der geringeren Immissionsschutzwürdigkeit „auch das planmäßige Nebeneinander eines Übergangswohnheimes und eines Bau-/Wertstoffhofs sich nicht ausschließen“, trifft daher für anerkannte Asylbewerber nicht zu.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht muss zwischen einer Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende (evtl. auch Obdachlose, wenn in der Begründung die „vorübergehend angelegte Wohnnutzung“ nachvollziehbar dargestellt wird) und einer Unterkunft für anerkannte Asylbewerber unterschieden werden. Mit der Festsetzung II 2.1 Sondergebiet für Flüchtlinge, Asylbegehrende, anerkannte Asylbewerber und Obdachlose ist die Voraussetzung der vorübergehend angelegten Wohnnutzung nicht mehr gegeben. **Die Beurteilung einer Unterkunft für anerkannte Asylbewerber muss daher bei jedem auf individuell dauerhafte Nutzung angelegten Wohnraum erfolgen.**

#### Gewerbelärm durch Bau- und Wertstoffhof

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung für den Bau- und Wertstoffhof wurde aufgrund der günstigen Lage ohne Nachbarschaft auf ein Lärmschutzgutachten verzichtet. Die Lärmbelastung des zukünftigen Wohnheimes in unmittelbarer Nähe des Bau- und Wertstoffhofes ist daher nicht bekannt.

Es ist durch die **Vorlage eines Lärmschutzgutachtens** die Belastung des Wohnheims durch den Bau- und Wertstoffhof zu ermitteln. Nach Kenntnis der Belastung können die notwendigen Schallschutzmaßnahmen – angepasst an die örtliche Situation und Planung – in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

#### Verkehrslärm

Zur überschlägigen Abschätzung der Lärmimmissionen wird auf die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes für die Lärmpegel in der Nachtzeit ( $L_{\text{night}}$ ) zurückgegriffen (beim Bahnlärm ist tags und nachts mit etwa den gleichen Lärmpegeln zu rechnen). Aus der Kartierung ist ersichtlich, dass nachts am geplanten Wohnheim ein Lärmpegel um die 55 dB(A) zu erwarten ist. Damit wird nachts eine Lärmbelastung erreicht, bei der – bei einem Schutzanspruch analog Mischgebiet (dort ist Wohnen bei einem Orientierungswert von nachts 50 dB(A) nach DIN 18805 „Schallschutz im Städtebau“ grundsätzlich zulässig) – aus immissionsschutzfachlicher Sicht Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind. Ergänzend wird auf den derzeitigen Kenntnisstand der Lärmwirkungsforschung verwiesen, wonach erhebliche Belästigungen und damit **gesundheitliche Risiken** gegeben sind, wenn die mittleren Schallbelastungen (Beurteilungspegel) außerhalb der Wohnung am **Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A)** überschritten werden. Außerdem ist bei Lärmpegeln von mehr als 45 dB(A) nachts auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern **ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.**

Da die Lärmimmissionen des Bau- und Wertstoffhofs mittels Lärmschutzgutachten geprüft werden müssen, wird empfohlen, den Prüfumfang auf die Lärmimmissionen der Bahnlinie auszudehnen, damit entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz erarbeitet werden können.

**Beschluss:****Ja: 9 Nein: 2**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 2 Stimmen, wie folgt:**

Zutreffend wird bemängelt, dass eine Abwägung der Belange der Wohngesundheit hinsichtlich der dort entstehenden Lärmbelastungen (Gewerbe, Bahnlärm) des „Übergangswohnheims nicht stattgefunden hat. Dabei ist auch die Zweckbestimmung des Baugebietes zu bewerten, die ein Übergangswohnheim nicht nur für Flüchtlinge/Asylbewerber, sondern auch für anerkannte Asylbewerber und Wohnungslose vorsieht. Dafür fehlt es allein schon an der fehlenden Ermittlung (§ 1 Abs. 3 BauGB) der konkreten Lärmbelastung, um diese dann zu bewerten und mit den betroffenen Belangen sachgerecht abwägen zu können (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Hierfür wird jetzt ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, das die Lärmimmissionen der auf dem nördlichen Grundstück zulässigen gewerblichen Nutzungen (Bau- und Wertstoffhof, Gärtnerei Köstler) sowie den Verkehrslärmeintrag aus der Eisenbahnlinie München-Rosenheim und Grafing-Wasserburg ermittelt.

Aufgrund der typischerweise mit dem Bauhofbetrieb einhergehenden Lärmbelastungen ist aber zu erwarten, dass dieser Lärmkonflikt an diesem Standort lösbar ist. Neben noch näher zu ermittelnden baulichen Maßnahmen können aufgrund der spezifischen Konstellation auch organisatorische Maßnahmen ergriffen werden. Und zwar sowohl beim stadt-eigenen Bauhof (und Wertstoffhof), als auch bei dem Übergangswohnheim. Sollte mit vorrangig baulichen/technischen Schutzvorkehrungen keine Konfliktlösung gelingen, dann ist etwa die Wohnzugsweisung an den lärmzugewandten Gebäudeseiten nur für Personen mit vorübergehender Unterbringung (Flüchtlinge/Asylbegehrende) denkbar. Die für einen längeren Zeitraum dort untergebrachten Personen könnten dann Wohnräume mit Belüftung über die lärmabgewandten Gebäudeseiten zugewiesen werden.

Eine nähere Bewertung erfolgt dann auf der Grundlage des noch zu erarbeitenden Schallgutachtens.

### **2.2.3 Naturschutzfachliche Stellungnahme**

Durch die o.g. Bebauungsplanänderung sind keine naturschutzfachlichen Belange berührt.

### **2.3 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 15.02.2017)**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Der Schutz von Telekommunikationsleitungen bei der Baumpflanzung wird berücksichtigt, macht aber mangels derzeit bestehender Leitungen keine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.**

**2.4 Landesbund für Vogelschutz (Schreiben vom 07.03.2017)**

Der Landesbund für Vogelschutz bittet auf das südlich angrenzende Feuchtgebiet „Haidlinger Lacke“ zu achten und ausreichend große, begrünte Pufferzonen vorzusehen. Eine Inschutznahme der Haidlinger Lacke als Naturdenkmal wäre aus unserer Sicht wünschenswert.

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

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Ausreichend große, begrünte Pufferzonen zum Feuchtgebiet „Haidlinger Lacke“ wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Bau- und Wertstoffhof“ vom 24.06.2014 berücksichtigt. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden diese Belange auch nicht in einer anderen oder weitergehenden Weise berührt. Den Anforderungen ist damit schon sehr weitgehend entsprochen.**

**Die Inschutznahme der „Haidlinger Lacke“ als Naturdenkmal obliegt der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Ebersberg) und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.**

**2.5 Industrie- und Handelskammer München (E-Mail vom 08.03.2017)**

Mit der hier dargelegten Änderung des Bebauungsplans zur Umwidmung des Sondergebietes „Bauhof“ in ein Sondergebiet „Übergangswohnheim“ besteht Einverständnis. Es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass dem dringenden Bedarf an Einrichtungen dieser Art Rechnung getragen wird.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass immissionsschutzrechtlich Unterkünfte dieser Art durchaus den Schutzanspruch einer Wohnnutzung haben können. Daher ist unbedingt dafür Sorge zu tragen, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit umliegenden gewerblichen Nutzungen entstehen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die zeitliche Befristung dieser Baugebietsfestsetzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden kann.

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

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Die Bewertung des Lärmkonflikts erfolgt anhand eines noch nicht vorliegenden Lärm- schutzgutachtens.**

Die zeitliche Befristung der geänderten Nutzung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes bereits enthalten (Festsetzung II Nr. 2.1 Abs. 4 Satz 2). Danach kann nur die bestimmte Nutzung zeitlich befristet und die Folgenutzung festgesetzt werden. Eine zeitliche Befristung des Bebauungsplanes selbst ist nicht zulässig.

### 3. Verfahrensbeschluss

Beschluss: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, wie folgt:

3.1 Der Bebauungsplanentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet für den städtischen Bau- und Wertstoffhof“ mit Begründung und Umweltbericht vom 12.12.2016 gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).

Soweit die noch ausstehende schalltechnische Untersuchung ergänzende Festsetzungen erforderlich macht, ist eine Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

3.2 Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans 1. Änderung „Sondergebiet für den städtischen Bau- und Wertstoffhof“ mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).

3.3 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

3.4 Gemäß § 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

TOP 21

Vollzug des BauGB;

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing-Schammach" zum Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung;

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

Die Beschlussvorlage wurde am 27.03.2017 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde das Wesentlichste kurz erläutert.

### 1. Verfahrensgang

Der Stadtrat hat am 08.12.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ für den Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2015 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 27 Abs. 2, 26 GO ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Grafing b.M. vom 11.12.2015. Zur Sicherung der Planungsziele wurde ebenfalls mit Beschluss vom 08.12.2015 eine Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ erlassen. Die Satzung wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Grafing b.M. vom 11.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 24.03.2016 wurde von der Regierung von Oberbayern nach § 214 Abs. 1 Satz 2 BauGB zuständigen Verwaltungsbehörde die Absicht mitgeteilt, dass aufgrund der laufenden Bauantragsverfahren für die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften und des dringlichen Bedarfs eine Abweichung von den bauplanungsrechtlichen Vorschriften (hier: Veränderungssperre) vorgesehen ist (Anhörung). Aufgrund der dann eingetretenen Änderungen und dem Anmietungsstopp durch den Freistaat Bayern wurde das Verfahren dann jedoch eingestellt.

Zentraler Inhalt des Änderungsbebauungsplans ist die Ergänzung von artspezifischen Nutzungsausschlüssen. Bestimmte Arten von ansonsten allgemein zugelassenen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO und einzelne nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen (wohnhähnliche Anlagen sozialer Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO künftig ausgeschlossen. Dazu wird die Festsetzung C. § 1 wie folgt ergänzt:

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- a) Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende)
- b) Beherbergungsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

(Anmerkung: Auch der aktuell im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplanentwurf zur Erweiterung des Gewerbegebietes Grafing-Schammach enthält eine gleichlautende Regelung über die Art der baulichen Nutzung.)

Jetzt wurde aufgrund des Entwurfs des Änderungsbebauungsplans vom 06.12.2016 die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt in der Zeit vom 30.01.2017–03.03.2017. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich im örtlichen Amtsblatt der Stadt Grafing b.M. vom 20.01.2017. Die Darlegung der Planunterlagen erfolgte durch Unterrichtung in der Bauverwaltung und zusätzlich durch öffentliche Auslegung. Am 23.01.2017 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Um aufzuzeigen, dass das Planungsziel nicht etwa die Verhinderung bestimmter „ungewollter“ Nutzungen ist, sondern deren gesteuerte Umsetzung auf anderen, günstiger geeigneten Flächen, wird zeitgleich auch der Bebauungsplan „Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof“ an der Glonner Straße geändert. Dort wird auf dem südlichen Teil der Fläche, der vorerst für den Bauhofbetrieb nicht zwingend benötigt wird, übergangsweise (begrenzt auf die Dauer von 15 Jahren) die Errichtung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende und auch von anerkannten Asylbewerbern und sonstigen Wohnungssuchenden zugelassen. Damit steht bei Bedarf auch ein sofort verfügbarer Standort für diesen Zweck zur Verfügung.

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung entfallen dann die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung für Unterkünfte der genannten Art. Mit dem gleichzeitigen Angebot eines verfügbaren Alternativstandortes wird – neben der Planrechtfertigung – auch Vorsorge getroffen gegen eine mögliche Abweichungsentscheidung nach § 246 Abs. 14 BauGB. Diese Regelung enthält einen generellen Abweichungsvorbehalt gegenüber den Vorschriften des Bauplanungsrechts und damit auch dem örtlichen Satzungsrecht. Mit der gleichzeitigen Ausweisung eines alternativen Standortes und dessen sofortige Verfügbarkeit wird dieser Möglichkeit weitestgehend die Ermessensgrundlage entzogen.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln. Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a, Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind **keine** abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen. Somit kann das Bebauungsplanverfahren für den Entwurf des Bebauungsplans nebst Begründung und Umweltbereich jetzt ohne Änderung fortgeführt werden und hierfür nach entsprechender inhaltlicher Billigung die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Der Bebauungsplanentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ vom 06.12.2016 nebst Begründung wird gebilligt (Billigungsbeschluss).**

**Der gebilligte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ vom 06.12.2016 nebst Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).**

**Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).**

**Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.**

TOP 22

Vollzug des BauGB;

Städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Erschließung für das Baugebiet "BayWa-Gelände zwischen der Lagerhausstraße und der Münchener Straße";

Genehmigung der Urkunde des Notars M. Griebel in Ebersberg vom 22.03.2017

---

Die Beschlussvorlage wurde am 24.03.2017 in das Gremieninfo eingestellt.

Vom Vertreter der Verwaltung wurde ausgeführt, dass der vom Stadtrat am 20.12.2016 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „BayWa-Betriebsgelände zwischen der Lagerhausstraße und der Münchener Straße“ mit der öffentlichen Bekanntmachung am 20.01.2017 in Kraft getreten ist.

Unabdingbare weitere Voraussetzung für die bauliche Umsetzung ist die gesicherte Erschließung (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB). Die Erschließung stellt dabei eine gesetzliche Aufgabe der Gemeinde dar (§123 BauGB), wobei sich mit dem Erlass eines qualifizierten Bebauungsplanes diese allgemeine Erschließungsaufgabe zur konkreten Rechtspflicht verdichtet. Auch wenn ein gesetzlicher Anspruch Dritter (subjektiver Rechtsanspruch) auf tatsächliche und sofortige Umsetzung der Erschließung nicht entsteht (§ 123 Abs. 3 BauGB), ist das zeitliche Umsetzungsermessen der Gemeinde dadurch deutlich eingeschränkt.



Das erklärt sich durch die faktische Bebauungssperre, die eine fehlende Erschließung für die Grundstückseigentümer bewirkt. So ist die gesicherte Erschließung in allen Planungsbereichen (§§ 30 ff. BauGB) gleichermaßen eine zwingende Zulassungsvoraussetzung für das Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) bzw. die Vorhabenzulassung im Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO). Würde eine Gemeinde die Erschließung über längere Zeit verzögern, wäre der Bauherr dadurch gehindert, durch einen Bebauungsplan entstandenes Baurecht zu realisieren.

Aus diesem Grund haben Grundstückseigentümer regelmäßig ein dringliches Interesse an einer baldigen Erschließung. Um das zu erreichen, sind die Grundstückseigentümer aus wirtschaftlichem Interesse auch bereit, die Erschließung selbst zu übernehmen. Würde die Gemeinde selbst ein (zumutbares) Angebot zur Erschließung durch Dritte ablehnen, wäre sie letztendlich selbst zur unverzüglichen Umsetzung der Erschließung verpflichtet (§ 124 BauGB).

So hat auch für das BayWa-Gelände der Grundstückseigentümer zur Beschleunigung der Baulandentwicklung sein Interesse bekundet, die Erschließung zu übernehmen, nachdem seitens der Stadt eine zeitnahe Eigenschließung aus personellen, organisatorischen und finanziellen Gründen nicht in Aussicht gestellt werden konnte. In Anbetracht dieses Erschließungsangebotes (§ 124 BauGB) hat die Stadt Grafing auch schon mit Entscheidung des Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 20.12.2016 die Bereitschaft zur Übertragung der Erschließung erklärt.

Mit dem städtebaulichen Vertrag zur Erschließung vom 22.03.2017, URNr. 455/2017G des Notars Matthias Griebel in Ebersberg, werden gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Durchführung und vollständige Kostentragung der Erschließung sowie gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB weitere Zielbindungsvereinbarungen und Kostenübernahmeverpflichtungen geregelt.

Der Vertragsinhalt wurde dann hinsichtlich der wesentlichen Vertragsteile näher erläutert. Der Vertrag beinhaltet unter anderem auch die Abtretung der Erschließungsflächen, einer Erweiterungsfläche für das Kiermeier-Lagerhaus und eine Grundabtretung als mögliches Ersatzland für die Beschaffung der über das Drittgrundstück Fl.Nr. 232/9 festgesetzten Straßenverbindung.

Die kommunalrechtliche Zuständigkeitszuweisung für städtebauliche Verträge liegt beim Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss (Art. 32 GO, § 8 Abs. 1 Nr. 3 lit. g GeschO).

**Beschluss:**

**Ja: 9 Nein: 2**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss genehmigte mit allen gegen 2 Stimmen, die in der Urkunde des Notars Matthias Griebel in Ebersberg vom 22.03.2017, URNr. 455/2017G, für die Stadt abgegebenen Erklärungen.**

TOP 23  
Informationen

---

---

## TOP 24

## Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

- Von einem Ausschussmitglied wurde angesprochen, dass die Anlieger der Straße „Am Buchet“ seit Oktober vergangenen Jahres auf die Asphaltierung der Deckschicht warten. Die Verwaltung wurde gebeten, die Maßnahme endlich fertig stellen zu lassen und die Anlieger vorab über den Termin zu informieren.
- In einem Redebeitrag wurde nachgefragt, wie man den Lkw-Verkehr, der aufgrund der Ostumfahrung durch den Ortsteil Untereikofen verläuft, eingrenzen kann.

Anwesend 10

Das Ausschussmitglied Herr Peter Rothmoser hat entschuldigt die Sitzung verlassen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 31.08.2017  
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.	TOPNr.	TOPNr. 1-24	TOPNr.