

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 32. 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. Genehmigung der Niederschrift der 29. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.02.2017 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 306/0 der Gemarkung Grafing (Gustl-Waldau-Straße 28)
4. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 255/2 der Gemarkung Grafing (Wasserburger Straße 5b)
5. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 255/3 der Gemarkung Grafing (Wasserburger Straße 5c)
6. Bauantrag zum Neubau einer Reithalle und einer Ovalrennbahn auf den Grundstücken Fl.Nrn. 93/0 und 132/0 der Gemarkung Straußdorf (Moosfeld)
7. Bauantrag zur Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing auf dem Grundstück Fl.Nr. 218/0 der Gemarkung Grafing (Kapellenstraße 15)
8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Ausweisung von Wohnbauflächen für den nördlichen Grundstücksteil der Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing (zwischen Schloßstraße und Waldfriedhof);
Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nrn. 1, 3 BauGB) oder alternativ eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB;
Billigung des Satzungsentwurfes bzw. Bebauungsplanentwurfes und ggf. Änderung des Aufstellungsbeschlusses
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken Fl.Nrn. 381/T, 482, 483/T, 483/1-6 der Gemarkung Nettelkofen (Bebauungsplan "Nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße");
Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB 2017 (Überleitung) sowie Billigung des Bebauungsplanentwurfes
10. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken Fl.Nrn. 484/2, 488, 485 und Teilflächen aus Fl.Nrn. 490, 489, 487, 486 der Gemarkung Nettelkofen (Bebauungsplan "Südlich der Nettelkofener Straße");
Fortführung als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB 2017 (Überleitung) und Änderung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses

11. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplanes (16. Änderung) zur Ausweisung von Sport- und Parkplatzflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 215 und 217 der Gemarkung Öxing an der (künftigen) "Nördlichen Sportstättenanbindung";
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
12. Vollzug des BayStrWG;
Straßenbenennung gemäß Art. 52 BayStrWG für den neu entstehenden Straßenzug im Gewerbegebiet Grafing-Schammach (2. Abschnitt)
13. Liegenschaften;
Stadtbücherei Grafing;
Sanierung Fassaden und Eingangsbereiche (Maßnahmenbeschluss)
14. Informationen
15. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 29. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.02.2017 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Das Protokoll der 29. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.02.2017 wurde am 08.05.2017 in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:

Ja: 8 Nein: 0

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 29. öffentlichen Sitzung vom 21.02.2017 genehmigt.

Anwesend 10

Die Ausschussmitglieder Herr Franz Frey und Frau Christiane Goldschmitt-Behmer sind erschienen.

TOP 2

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

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

25. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 25.10.2016:

TOP 16

Obdachlosenunterbringung;

Anmietung einer Wohnung der Frühmeißbenefiziumsstiftung St. Ägidius Grafing

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung der Frühmeißbenefiziumsstiftung St. Ägidius Grafing in der Grandauer Straße 4 zur Unterbringung anerkannter Asylbewerber erteilt.

TOP 17

Stadtwerke (Abwasser);

Kanalisation des Ortsteiles Oberelkofen;

Nachträge

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat dem Nachtrag 1 die Zustimmung erteilt und den Auftrag für die Nachtragsleistungen zur Kanalisation des Ortsteiles Oberelkofen an die Firma Strabag AG, 93059 Regensburg, mit einer Auftragssumme von brutto 96.454,74 EUR vergeben.

TOP 18

Stadtwerke Grafing / Stadt Grafing b.M. – Zeitvertrag 2017–2019, Tiefbau – Wasser, Abwasser, Straßenbau;

Vergabe von Bauleistungen aus den Bereichen allgemeiner Tiefbau und Straßenunterhalt sowie Wasserleitungs- und Kanalbauarbeiten

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat empfohlen, den Rahmenauftrag (Zeitvertrag) für die Leistungen aus den Bereichen allgemeiner Tiefbau und Straßenunterhalt der Stadt Grafing b.M. sowie Wasserleitungs- und Kanalbauarbeiten der Stadtwerke Grafing mit einer Laufzeit von 3 Jahren gemäß Angebot vom 03.10.2016 an die Firma Rieder GmbH aus 83104 Schönau zu vergeben.

TOP 3

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 306/0 der Gemarkung Grafing (Gustl-Waldau-Straße 28)

Die Erste Bürgermeisterin führte aus, dass der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 306/0 der Gemarkung Grafing, Gustl-Waldau-Straße 28, am 24.05.2017 schriftlich zurückgenommen wurde. Damit hat sich eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen erledigt.

Anwesend 11

Das Stadtratsmitglied Herr Josef Biesenberger, Vertretung für Herrn Wolfgang Huber, ist erschienen.

TOP 4

Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 255/2 der Gemarkung Grafing (Wasserburger Straße 5b)

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Bauanträge der Tagesordnungspunkte 4 und 5 gemeinsam vorgestellt und rechtlich erläutert.

Beantragt ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 255/2 der Gemarkung Grafing mit den Grundmaßen von 11 x 7,50 m sowie die Errichtung einer Einzelgarage (3 x 7,50 m). Das Wohnhaus wird profilgleich mit dem Nachbargebäude errichtet.

Für das Baugrundstück wurde mit Genehmigung vom 04.07.2001 ein Vorbescheid für eine Doppelhausbebauung erteilt. Wegen Ablauf der 3-jährigen Geltungsdauer ist die Rechtswirkung (Bindungswirkung) des Vorbescheides entfallen. Es ist deshalb eine nochmalige Zulässigkeitsprüfung vorzunehmen.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem (faktischen) Allgemeinen Wohngebiet. Das geplante Wohnhaus ist dort gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Lärmimmissionen aus der Wasserburger Straße sind nach Verkehrsübergabe der Ostumfahrung (September 2017) und der Abstufung zur Ortsstraße für das Vorhaben nicht mehr zu erkennen. Durch die Nähe zur Bahnstrecke Grafing-Wasserburg ist das Vorhaben jedoch durch Bahnlärm belastet. Es ist aber nicht zu erkennen, dass sich das Vorhaben unzumutbaren Lärmeinwirkungen aussetzt und damit das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) überschritten wird.

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sind aufgrund des gesetzlichen Bebauungsanspruches die Grenzen der Zumutbarkeit deutlich geringer, als in der Bauleitplanung. Maßstab sind hier die gesunden Wohnverhältnisse (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dabei kommt es maßgeblich nicht auf den Außenwohnbereich an, sondern auf den Innenwohnbereich (sog. Innenpegel, vgl. BayVGH 14.10.2014 Rn. 31, BVerwG 12.12.1990). Hinzu kommen die Möglichkeiten architektonischer Selbsthilfemaßnahmen (baulicher Lärmschutz, Grundrissorientierung).

Das Vorhaben entspricht auch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der zu überbauenden Grundstücksfläche uneingeschränkt dem Einfügerahmen.

Durch den gemeinsamen Bauantrag mit dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 255/3 ist in der vorgefundenen offenen Bauweise die Errichtung einer Doppelhaushälfte (und die damit einhergehende Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze) bauplanungsrechtliche zulässig.

Erschließung:

Durch die Lage des Grundstücks an einer öffentlichen Verkehrsfläche (westlicher Stichweg zur Wasserburger Straße; öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg) ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

Das Baugrundstück ist jedoch noch nicht durch die leitungsgebundenen Einrichtungen erschlossen. Weder die gemeindliche Trinkwasserversorgung, noch die Entwässerungsleitungen (Schmutzwasserkanal) reichen im öffentlichen Straßengrund bis an die Baugrundstücke heran. Ein Anschlussrecht besteht damit nicht. Die gesicherte Erschließung setzt deshalb den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erschließungsvertrag) voraus.

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 255/2 der Gemarkung Grafing, Wasserburger Straße 5b, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die leitungsmäßige Erschließung (Abwasserkanal, Trinkwasserversorgung) vom Bauherrn vertraglich übernommen wird (Erschließungsvertrag).

TOP 5

Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 255/3 der Gemarkung Grafing (Wasserburger Straße 5c)

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Bauanträge der Tagesordnungspunkte 4 und 5 gemeinsam vorgestellt und rechtlich erläutert.

Beantragt ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 255/3 der Gemarkung Grafing mit den Grundmaßen von 11 x 8 m sowie die Errichtung einer Doppelgarage (7 x 7,50 m). Das Gebäude wird profiligleich mit dem Nachbargebäude errichtet.

Für das Baugrundstück wurde mit Genehmigung vom 04.07.2001 ein Vorbescheid für eine Doppelhausbebauung erteilt. Wegen Ablauf der 3-jährigen Geltungsdauer ist die Rechtswirkung (Bindungswirkung) des Vorbescheides entfallen. Es ist deshalb eine nochmalige Zulässigkeitsprüfung vorzunehmen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem (faktischen) Allgemeinen Wohngebiet. Das geplante Wohnhaus ist dort gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Lärmimmissionen aus der Wasserburger Straße sind nach Verkehrsübergabe der Ostumfahrung (September 2017) und der Abstufung zur Ortsstraße für das Vorhaben nicht mehr zu erkennen. Durch die Nähe zur Bahnstrecke Grafing-Wasserburg ist das Vorhaben jedoch durch Bahnlärm belastet. Es ist aber nicht zu erkennen, dass sich das Vorhaben unzumutbaren Lärmeinwirkungen aussetzt und damit das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) überschritten wird. Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sind aufgrund des gesetzlichen Bebauungsanspruches die Grenzen der Zumutbarkeit deutlich geringer, als in der Bauleitplanung. Maßstab sind hier die gesunden Wohnverhältnisse (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Dabei kommt es maßgeblich nicht auf den Außenwohnbereich an, sondern auf den Innenwohnbereich (sog. Innenpegel, vgl. BayVGH 14.10.2014 Rn. 31, BVerwG 12.12.1990). Hinzu kommt die Möglichkeit architektonischer Selbsthilfemaßnahmen (baulicher Lärmschutz, Grundrissorientierung).

Das Vorhaben entspricht auch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung und der zu überbauenden Grundstücksfläche uneingeschränkt dem Einfügerahmen.

Durch den gemeinsamen Bauantrag mit dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 255/2 ist in der vorgefundenen offenen Bauweise die Errichtung einer Doppelhaushälfte (und die damit einhergehende Errichtung ohne seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze) bauplanungsrechtlich zulässig.

Erschließung:

Durch die Lage des Grundstücks an einer öffentlichen Verkehrsfläche (westlicher Stichweg zur Wasserburger Straße; öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg) ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

Das Baugrundstück ist jedoch noch nicht durch die leitungsgebundenen Einrichtungen erschlossen. Weder die gemeindliche Trinkwasserversorgung, noch die Entwässerungsleitungen (Schmutzwasserkanal) reichen im öffentlichen Straßengrund bis an die Baugrundstücke heran. Ein Anschlussrecht besteht damit nicht. Die gesicherte Erschließung setzt deshalb die Verlegung der Abwasser- und Trinkwasserleitungen bis auf Höhe des Baugrundstückes voraus. Mangels zeitlicher/finanzieller Möglichkeiten ist hierfür die vertragliche Übertragung auf die Bauherrn (Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / Erschließungsvertrag) notwendig.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 255/3 der Gemarkung Grafing, Wasserburger Straße 5c, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die leitungsmäßige Erschließung (Abwasserkanal, Trinkwasserversorgung) vom Bauherrn vertraglich übernommen wird (Erschließungsvertrag).

TOP 6

Bauantrag zum Neubau einer Reithalle und einer Ovalrennbahn auf den Grundstücken Fl.Nrn. 93/0 und 132/0 der Gemarkung Straußdorf (Moosfeld)

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

Erstantrag 2015

In der Sitzung am 28.07.2015, TOP 2, 3 und 4, wurde bereits über das Einvernehmen zu einer beantragten Reithalle, einem Pferdestall und einer „Ovalrennbahn“ (offene Bewegungsfläche/Reitbahn) entschieden. Das gemeindliche Einvernehmen wurde zwar erteilt.

In der gemeindlichen Stellungnahme wurde die Rechtmäßigkeit des Vorhabens hinsichtlich der **Standortwahl** in Frage gestellt. Das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs, eine Voraussetzung des Privilegierungstatbestandes der „dienenden Funktion“, würde eine nähere Zuordnung zur Hofstelle (etwa auf das Grundstück Fl.Nr. 93) erforderlich machen. Die Standortwahl ist aus diesem Grunde zu überprüfen. Die **Erschließung** wurde nicht abschließend geprüft und nicht bestätigt.

Die Bauanträge für die Reithalle und den Pferdestall wurden vom Landratsamt Ebersberg dann mit Bescheid vom 06.04.2017 **abgelehnt**, und zwar aus den o.g. Standortgründen. Über den Antrag für die Ovalrennbahn (Bewegungsfläche) wurde noch nicht entschieden.

Neuantrag 2017

Jetzt wird die Errichtung einer Reithalle mit den Maßen 42 x 21 m (2015: 40 x 20 m), einer Wandhöhe von 5,10 m und einer Dachneigung von 20 Grad auf dem Grundstück Fl.Nr. 93 der Gemarkung Straußdorf beantragt. Dort befindet sich derzeit noch ein Reitplatz. Südlich der Reithalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 132 wird jetzt die Reitbahn (Ovalrennbahn) beantragt. Die Größe der Reitbahn ist identisch mit dem Bauantrag aus dem Jahr 2015. Es handelt sich um eine 4 m breite Sandbahn in einem Rundkurs von 104,44 x 46 m und einer 1,20 m hohen Einzäunung. Der Pferdestall wird nicht erneut beantragt.

Das Vorhaben liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit im planungsrechtlichen Außenbereich setzt deshalb die landwirtschaftliche Privilegierung des Vorhabens (Pensionspferdehaltung) voraus (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen der landwirtschaftlichen Privilegierung hinsichtlich des Betriebes und des Vorhabenzwecks wurden schon im vorausgegangenen Verfahren positiv geprüft. Die für den Bau der Reithalle notwendige Größe des Tierbestandes (mindestens 25 Pensionspferde) ist offensichtlich gegeben (vgl. hierzu die gemeinsame Ministeriumsbekanntmachung zum Bauen landwirtschaftlicher Betriebe vom 10.06.1998, Ziffer 4.1.2).

Der jetzt beantragte Standort erfüllt auch die Anforderungen der notwendigen räumlichen Zuordnung zur Hofstelle und der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs. Auch die angemessene Einbindung in die Landschaft (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB) ist an diesem Standort günstiger zu lösen. Auch wenn hier aufwändigere Abgrabungen des nach Süden ansteigenden Geländes notwendig werden, sind dadurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung erheblich geringer.

Für die Reitbahn liegen die Privilegierungsvoraussetzungen uneingeschränkt vor.

Landschaftsbild (naturschutzrechtlicher Ausgleich)

Bereits der bestehende Pferdestall hat einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild verursacht. In der Baugenehmigung vom 05.10.2000, Az.: B-1999-504, wurden weitläufige Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünung (Ausgleichsmaßnahmen) festgelegt. Die im Freiflächengestaltungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche (12 Obstbäume) an der Westseite der Fl.Nr. 93 wurde umgesetzt, nicht aber die dort vorgesehene Pflanzung von 30 Obstbäumen südlich des Pferdestalles (auf Fl.Nr. 132).

Nachdem diese „südliche Fläche“ jetzt durch die Reithalle bzw. die Reitbahn teilweise bebaut wird, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Die Stadt Grafing b.M. würde es sehr begrüßen, wenn entlang der das Vorhaben erschließenden Straße eine Obstbaumreihe gepflanzt wird.

Anmerkung: Das würde den inhaltlichen Zielen (Maßnahmenplan) des Dorferneuerungsverfahrens für Straußdorf, das südlich des Weges auf Fl.Nr. 135 eine Ortsrandeingrünung vorsieht, entgegenkommen.

Erschließung

Der Standort beeinträchtigt den vorhandenen Feldweg nicht. **Abweichend vom Lageplan** führt der Weg bereits bogenförmig um den bestehenden Pferdestall. Die Wegeverlegung und die Übernahme der Wegebaukosten wurden anlässlich der Errichtung des bestehenden Pferdestalles im Jahr 2000 geregelt. Sie war notwendig, um die vom vormaligen Wegeverlauf getrennten Weide-/Koppelflächen auf Fl.Nr. 132 frei erreichen zu können. Da der Weg auch für andere Landwirte genutzt wird, war eine Einziehung nicht möglich.

Mit der jetzt beantragten Errichtung der Reithalle erfolgt eine Verfestigung des damals erstmals begründeten Betriebsteiles der Pensionspferdehaltung. Aufgrund der dadurch ausgelösten Betriebsentwicklung wird die Wegebenutzung zunehmend vom Erschließungsverkehr der Pensionspferdegäste dominiert und erfüllt künftig die Verkehrsfunktion einer Ortsstraße. Hierfür sind jetzt die straßenrechtlichen Voraussetzungen durch eine entsprechende Aufstufung des bisherigen Feldweges zur Ortsstraße zu schaffen. Zuletzt erfolgte bereits für das „Yogazentrum“ die Aufstufung zur Ortsstraße im östlichen Abschnitt (von der Aßlinger Straße bis zur Zufahrt bei der Ostgrenze Fl.Nr. 59/4). In Folge der Aufstufung sind dann gemäß Art. 13 BayStrWG auch die Eigentumsverhältnisse der Wegeflächen anzupassen. Die nach der straßenrechtlichen Auflassung entbehrlischen Wegeflächen südlich des Pferdestalles (Eigentum Stadt) werden veräußert; die Stadt Grafing erhält die bisher nicht vermessene Teilstrecke nördlich des Pferdestalles in einer Breite von 5 m. Eine technische Verbesserung (Asphaltierung) ist nicht notwendig.

Das Grundstück der Reithalle ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht erschlossen. Soweit ein Wasseranschluss notwendig ist, ist für die entsprechende Verlängerung der Versorgungsleitung ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Hierfür ist die für den Pferdestall getroffene (Sonder-)Vereinbarung vom 13.10.1999 zu erweitern.

Nicht sichergestellt ist die ausreichende Löschwasserversorgung über die Anschlussleitung. Der nächste Löschwasserhydrant liegt in einer Entfernung von ca. 134 m.

Die Stallanlagen bleiben unverändert. Da keine nennenswerte Erhöhung des Tierbestandes beabsichtigt ist, werden die bestehenden 7 Stellplätze für ausreichend angesehen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Reithalle und einer Ovalrennbahn auf den Grundstücken Fl.Nrn. 93/0 und 132/0 der Gemarkung Straußdorf, Moosfeld, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Mit der Erweiterung des Betriebes durch eine Reithalle ist die wegemäßige Erschließung durch einen Feldweg unzureichend. Dieser ist aufzustufen zur Ortsstraße, wofür die Eigentumsverhältnisse der Wegeflächen gemäß Art. 13 BayStrWG zu lösen sind (Wegeflächenabtretung an die Stadt).**
- **Die Trinkwasserversorgung ist für die Reithalle nicht gesichert. Soweit erforderlich, ist hierfür ein Erschließungsvertrag abzuschließen.**
- **Das Einvernehmen erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Bauantrag für die Reitbahn aus dem Jahr 2015 auf dem Grundstück Fl.Nr. 139 zurückgenommen wird. Nur für eine Reitbahn liegen die Privilegierungsvoraussetzungen vor.**

TOP 7

Bauantrag zur Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing auf dem Grundstück Fl.Nr. 218/0 der Gemarkung Grafing (Kapellenstraße 15)

Die Planunterlagen zur Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erklärt.

Das gesamte Schul-, Sport- und Freizeitzentrum der Stadt Grafing hat sich ohne Bebauungsplanung entwickelt. Entsprechendes gilt für das angrenzende Sonderpädagogische Förderzentrum des Landkreises Ebersberg. Diese baulichen Anlagen sind im Laufe der Jahrzehnte durch sukzessive Erweiterungen und Ergänzungen größtenteils auf der Grundlage des § 34 BauGB im Rahmen des dort maßgeblichen Einfügungsgebotes – teilweise auch als Außenbereichsvorhaben – entstanden.

Ungeachtet der städtebaulichen Funktion und Wirkung dieses Bebauungskomplexes besteht aber auch kein unbedingtes Planungsbedürfnis (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Einfügerahmen dieser hinsichtlich seiner Prägungswirkung als eigenständige Bebauungseinheit in Erscheinung tretendes Gebäude ist ausreichend, um die planerische Fortentwicklung zu steuern.

An das bestehende Schulgebäude soll an der Nordseite ein 55,19 m langer und 12 m (bzw. in zwei 8 m breiten Gebäudeteilen dann 14,70 m) tiefer Anbau entstehen. Der An- und Umbau erfolgt für zusätzliche Klassenräume und schulische Differenzierungs- und Fachräume.

Die jetzt beantragte räumliche Erweiterung der Schule fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung uneingeschränkt ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Durch das Flachdach entstehen Wandhöhen von 12,90 m, die hinter den entsprechenden Bauhöhen des Bestandsgebäudes zurückbleiben. Auf dem Flachdach des Anbaus ist eine Dachterrasse vorgesehen. Hinsichtlich der Bauhöhe fügt sich das Vorhaben ebenfalls ein.

Durch die bauliche Erweiterung entsteht eine zusätzliche Grundfläche von 800 m². Das Schulgebäude stellt einen Solitärbau dar, der ohne Vorbild ist in der Umgebung. Mit der Erweiterung der Grundfläche wird zwangsläufig der vom Bestandsgebäude gebildete Bebauungsrahmen überschritten. Die Rahmenüberschreitung führt jedoch nicht zu einer städtebaulichen Unordnung bzw. begründet planungsbedürftige Spannungen. Das folgt allein schon daraus, dass dieser Bebauungskomplex „Schule“ eine selbständige Bebauungseinheit darstellt und nicht den Bebauungsrahmen für die umliegende Wohnbebauung bildet. Es bildet also nicht die Grundlage für eine unkontrollierbare städtebauliche Veränderung in der Umgebung und löst kein Planungsbedürfnis aus. Es fügt sich damit trotz der Überschreitung des Bebauungsrahmens noch ein.

Für eine Abweichung gem. § 34 Abs. 3 a BauGB fehlt es an den erforderlichen Tatbestandsvoraussetzungen (kein gewerbliches Vorhaben/kein Wohnbauvorhaben).

Hinweis:

Durch die Erweiterung entstehen zusätzliche (Fach-)Räume und Räume für die Ganztagesbetreuung, aber auch zusätzliche Klassenräume. Nach der örtlichen Stellplatzsatzung ist 1 Stellplatz je Klassenzimmer nachzuweisen, Stellplatzbedarf für Fachräume und Ganztagesbetreuungsräume wird nicht angesetzt, da diese im Rahmen des Schulbetriebes von den jeweiligen Klassen genutzt werden.

Bestand:

Keller	Fachräume	0 Stpl.
EG	5 Klassenzimmer	5 Stpl.
1. OG	5 Klassenzimmer	5 Stpl.
2. OG	4 Klassenzimmer	4 Stpl.
DG	Speicher	0 Stpl.
Anbau 4 Klassenzimmer (03.07.1995, Az.: 95000395)		4 Stpl.
<u>Container</u>	<u>Fachräume</u>	<u>0 Stpl.</u>
Summe		18 Stpl.

Neubau:

Keller	Fachräume	0 Stpl.
EG	6 Klassenräume, Aula	6 Stpl.
1. OG	9 Klassenräume, Fachräume	9 Stpl.
2. OG	9 Klassenräume, Fachräume	9 Stpl.
DG	Fachräume, Differenzierungsräume	0 Stpl.
Summe		24 Stpl.

Es sind somit 6 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.

Da bisherige Parkflächen (wie z.B. der Pausenhof, auf denen historisch die Parkplätze nachgewiesen wurden) durch den Neubau bzw. die Umbauten entfallen, sind auch die bisher dort möglichen Stellplätze an anderer Stelle nachzuweisen.

Hierfür steht der Parkplatz an der Kapellenstraße (Fl.Nr. 274/1 der Gemarkung Öxing) zur Verfügung. Dort stehen gemäß der Baugenehmigung vom 29.10.2009 insgesamt 180 „freie Parkplätze“ (also keine gemäß Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätze) zur Verfügung. Dort können künftig alle erforderlichen 22 Stellplätze der Grundschule nachgewiesen werden. Lediglich 2 Stellplätze können noch auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Für die Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 274/1 ist die rechtliche Sicherung gem. Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO (Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern) erforderlich. Die Bewilligung ist bereits in Vorbereitung.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing auf dem Grundstück Fl.Nr. 218/0 der Gemarkung Grafing, Kapellenstraße 15, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 8

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Ausweisung von Wohnbauflächen für den nördlichen Grundstücksteil der Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing (zwischen Schloßstraße und Waldfriedhof);

Erlass einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nrn. 1, 3 BauGB) oder alternativ eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB;

Billigung des Satzungsentwurfes bzw. Bebauungsplanentwurfes und ggf. Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Die Beschlussvorlage wurde am 29.05.2017 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Inhalt erläutert.

1. Verfahrensstand

Die Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing sind an einer Bebauung interessiert. Der Stadtrat hat am 08.11.2016, TOP 6, nach Empfehlung durch den Bau-, Werk- und Umweltausschuss (25.10.2016, TOP 7) die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer (verbundenen) Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nrn. 1, 3 BauGB) für die Errichtung von 2 Wohnhäusern auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing beschlossen.

2. Situationsbeschreibung

Die Flächen liegen zwischen dem Waldfriedhof (Aussegnungshalle) und der Schloßstraße. Das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing mit einer Gesamtgröße von 11.336 m² ist Teil des „Dobelwaldes“ (Art. 2 BayWaldG). Das Grundstück ist gekennzeichnet durch einen steilen Geländeeinschnitt, der etwa parallel zur Schloßstraße verläuft. Das Grundstück liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Dobelgebiet Atteltal“. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.M. als Grünfläche (Zweckbestimmung: Friedhof) dargestellt.

3. Bauplanungsrecht

Der nördliche Teil der Fläche wird mittlerweile dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zugerechnet (vgl. die ausführlichen Erläuterungen zu den o.g. Sitzungen). Die Teilnahme am Bebauungszusammenhang ist jedoch aufgrund der örtlichen Situation durch den Erlass einer Satzung klarstellend zu bestimmen. Die übrigen (südlichen) Flächen liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und sind derzeit nicht bebaubar. Voraussetzung für die Bebauung ist dort die satzungsrechtliche Einbeziehung in den Innenbereich (Ergänzungssatzung) oder der Erlass eines Bebauungsplanes.

Aufgrund der Tatsache, dass für die Aufstellung eines Bebauungsplans der entgegenstehende Flächennutzungsplan zu ändern ist (§ 8 Abs. 2 BauGB), wurde der nicht dem Entwicklungsgebot unterworfenen Erlass einer Einbeziehungssatzung als die verwaltungsökonomischere (und zügigere) Lösung angesehen. Da auch dort einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden können, wurde keine zwingende Notwendigkeit für die Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 BauGB) gesehen.

4. Rechtsänderung

Mit dem am 12.05.2017 bekannt gemachten „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 wurde die neue Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB geschaffen. Danach kann jetzt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) auch auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen angewendet werden.

Das beschleunigte Verfahren ist unter anderem dadurch gekennzeichnet, dass (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) ein Bebauungsplan trotz Abweichung vom Flächennutzungsplan vor einer entsprechenden Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist aber auch hier, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf.

Hier gelten letztendlich die gleichen Grundsätze, wie sie auch bei den vom Entwicklungsgebot befreiten städtebaulichen Satzungen nach § 35 Abs. 5 Nr. 1 BauGB („mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar“) beachtlich sind: Die Grundaussagen des Flächennutzungsplanes dürfen nicht aufgegeben werden.

Unter diese materiellen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung fällt auch der Flächennutzungsplan, wenn er als „städtebaulicher Gesamtplan“ für das Grundstück konkret eine andere Grundstücksnutzung vorsieht. Das ist hier auf den ersten Blick der Fall, da die Flächennutzungsplanung die Fl.Nr. 714 als „öffentliche Grünfläche: Friedhofserweiterung“ vorsieht. Jedoch wird dieses Ziel nicht insgesamt hinfällig, wenn es gelingt, einen wesentlichen Teil dieses Grundstücks für die Nutzung als Friedhofserweiterung abzusichern. Mit dem Erwerb des südlichen Teils des Grundstücks Fl.Nr. 714 für eine Friedhofserweiterung, wie es vorab geplant ist, werden die Planungsziele des Flächennutzungsplans in ausreichendem Maße erfüllt. Mit dieser Erweiterungsfläche kann auf sehr lange Dauer der Bedarf für Friedhofsflächen abgedeckt werden.

Der Vorteil der Bebauungsplanaufstellung liegt vor allem darin, dass für den gesamten Bereich der Bebauung (beide Häuser) die notwendigen Festsetzungen getroffen werden können. Nach der bisher geplanten Vorgehensweise wären Regelungen (Festsetzungen) für die Bebauung nur für das südliche Haus (Einbeziehungsfläche) möglich gewesen. Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung (nördliches Haus) bestand kein Festsetzungsrecht (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB), da hier die Innenbereichszuordnung nicht rechtsbegründend, sondern nur deklaratorisch geregelt wird.

Zum anderen entfällt beim Erlass eines Bebauungsplanes die Einschränkung auf „einzelne“ Festsetzungen. Es steht dann das ganze Festsetzungsinstrumentarium zur Verfügung, was gerade bei den geländebedingten Anforderungen die Rechtssicherheit für die dafür zu treffenden Festsetzungen stärkt.

5. Zusammenfassung

Nachdem eine zeit- und verwaltungsaufwändige Flächennutzungsplanänderung mit dem Inkrafttreten des § 13b BauGB jetzt auch für eine Bebauungsplanaufstellung nicht mehr besteht, ist der entscheidende Grund für den Erlass von städtebaulichen Satzungen entfallen. Aus Gründen der planerischen Einheit und der Rechtsklarheit ist dem Bebauungsplanerlass jetzt der Vorzug einzuräumen.

Verzögerungen ergeben sich für den Bauherrn nicht. Der nördliche Grundstücksteil liegt im Innenbereich und wird nur im Interesse der planerischen Ordnung „überplant“. Nachdem mit dem Eigentümer der Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen wurde, liegt jetzt der Entwurf eines Bebauungsplanes (bzw. eines inhaltsgleichen Satzungsentwurfes) vor. Mit der Billigung des Bebauungsplanentwurfes (oder auch des Entwurfes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) werden die städtebaulichen Ziele für die Bebauung jetzt hinreichend genau bestimmt. Die Durchsetzung dieser Ziele (Sicherung des gebilligten Bebauungsplanentwurfes mittels Veränderungssperre) ist damit möglich, sollte eine davon abweichende Bebauung beantragt werden. Ein mit dem Entwurf übereinstimmender Bauantrag ist ab diesem Zeitpunkt städtebaulich unproblematisch (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Bebauung des nördlichen Hauses ist somit bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig (§ 34 BauGB). (Anmerkung: Die walddgesetzlich notwendige Ersatzaufforstung bleibt natürlich weitere Zulässigkeitsvoraussetzung).

Beschluss vorberaten:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

- 1. Das Verfahren zum Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1, 3 BauGB) für die Errichtung von 2 Wohnhäusern auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing wird eingestellt.**
- 2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in Ortsrandlagen für die Errichtung von 2 Wohnhäusern auf dem nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing wird beschlossen.**
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing „Schloßstraße Süd / Waldfriedhof“ vom 29.05.2015 wird gebilligt.**

- 4. Das Bebauungsplanverfahren ist erst fortzuführen, wenn**
- die waldrechtliche Ersatzaufforstung fachrechtlich und grundstücksrechtlich gesichert und
 - die südliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 714 der Gemarkung Grafing mit mindestens 5.500 m² für eine Friedhofserweiterung erworben ist.
- 5. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der dann zum Vertragsabschluss geltenden Fassung kommt nur für das Haus 2 zur Anwendung, soweit das Grundstück innerhalb von 15 Jahren nicht für die Wohnraumversorgung des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird. Der Zielbindungsvertrag zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik ist vor dem Satzungsbeschluss zum Abschluss zu bringen.**

TOP 9

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken Fl.Nrn. 381/T, 482, 483/T, 483/1-6 der Gemarkung Nettelkofen (Bebauungsplan "Nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße");

Fortführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB 2017 (Überleitung) sowie Billigung des Bebauungsplanentwurfes

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

1. Verfahrensablauf

Auf Initiative der Grundstückseigentümer hat der Stadtrat am 05.05.2015 (vgl. Niederschrift, TOP 9) die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nrn. 483/T, 482/T und 381/T der Gemarkung Nettelkofen beschlossen.

Dem ist die Änderung des Flächennutzungsplans (13. Änderung) zur Darstellung dieser Flächen als Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) vorausgegangen. Diese Flächennutzungsplanänderung – eingeleitet am 11.12.2012 – ist am 24.04.2015 in Kraft getreten. Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist beachtet.

Das Plangebiet ist Teil eines langjährigen Baulandentwicklungsprozesses, der durch das Ergänzungssatzungsverfahren zur Schaffung des Baurechts für den erweiterten Neubau des Kindergartens „St. Elisabeth“ im Jahr 2009 ausgelöst wurde. Für dieses Verfahren war eine informelle städtebauliche Entwicklungsplanung notwendig, die sich mit den städtebaulichen Zielen im dortigen Teilraum auseinandergesetzt hat. Mit Feststellungsbeschluss vom 07.10.2014 wurde dann das endgültige Strukturkonzept festgestellt, das fast deckungsgleich ist mit den Planinhalten des jetzigen Bebauungsplans. Der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gebotenen Berücksichtigung der Ziele dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist damit entsprochen.

Auf der Grundlage dieser Strukturplanung wurde dann auch der Erlass einer Einbeziehungsatzung für das am Ortseingang mittlerweile erstellte Doppelhaus erlassen. Diese vereinfachte Vorgehensweise war möglich, da dieses Gebäude über die Nettelkofener Straße erschlossen wurde. Die Errichtung zusätzlicher Straßen, die wiederum als Rechtsgrundlage einen Bebauungsplan voraussetzen (§ 125 BauGB), war dort nicht notwendig. Für die weitere Bebauung ist aufgrund des dort bestehenden Regelungs- und Festsetzungsbedürfnisses eine städtebauliche Satzung nicht anwendbar und deshalb ein Bebauungsplan aufzustellen.

Letztendlich war es dann die Fülle an weiteren – und teilweise dringlicheren – Bauleitplanverfahren, die eine zügige Abwicklung des vor 2 Jahren eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens verhindert haben.

2. Rechtsänderung

Mit dem am 12.05.2017 bekannt gemachten „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 wurde die neue Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB geschaffen. Danach kann jetzt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) auch für Bebauungspläne angewendet werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Hierfür ist der Satzungsbeschluss spätestens bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen liegen vor, da eingerechnet der südlich anschließenden (und im räumlichen Zusammenhang stehenden) Baugebietsausweisungen „westlich der Elisabethstraße / südlich der Nettelkofener Straße“ mit einer Grundfläche von 2.400 m² insgesamt nur eine Grundfläche (i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 3.650 m² erreicht wird, also deutlich unterhalb der Flächengrenze von 10.000 m². Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht.

Da dort die grundstücksrechtliche Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen nicht erreicht werden konnte, ist dort nur mit dem geänderten Verfahren nach § 13b BauGB eine Fortsetzung des Verfahrens möglich. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen und städtebaulichen Zusammenhangs der beiden Baugebiete südlich und nördlich der Nettelkofener Straße und auch der zeitlichen Parallelität ist eine einheitliche Verfahrensgrundlage festzulegen.

Für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren liegt der Vorteil der Überleitung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB im materiellen Recht. So gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtlichen Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erfolgt oder zulässig (fingierter Eingriffsausgleich). Ungeachtet dieser Freistellung von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bleibt es natürlich bei der Beachtung der Belange des Naturschutzes in der Planabwägung. Lediglich die Festsetzung und förmliche Umsetzung als gesetzlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen entfällt.

Am tatsächlichen Planungsergebnis ändert sich dadurch wenig. Aufgrund des mit der Bebauung entwickelten endgültigen Siedlungsabschlusses bleiben weiterhin die erhöhten Anforderungen an das Siedlungs- und Landschaftsbild abwägungsrelevant. Die Schaffung einer hinreichend großen Ortsrandeingrünung (vgl. Nr. 6 des Aufstellungsbeschlusses) ist auch weiterhin unverändertes Planungsziel; lediglich die Festsetzungsform (private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB anstatt als Ausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ändert sich. Was künftig aber entfallen kann, ist die ergänzende vertragliche Sicherung als Ausgleichsfläche (Duldung) und die Maßnahmen zur Herstellung und zur Pflege im Hinblick auf die gesetzliche Herstellungs- und Kostenpflicht (§ 135a ff. BauGB).

Zum Verständnis: Eine bauliche Nutzung schließt sich auf festgesetzten „Grünflächen“ gleichermaßen aus. Gegenüber den inhaltlichen städtebaulichen Gestaltungszielen und der Würdigung der Belange von Natur und Landschaft nach den individuellen Vorstellungen der jeweiligen Gemeinde ergeben sich keine nachteiligen Einschränkungen!

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

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

- 1. Der Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2015 wird geändert. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 482/T, 482/1/T, 483/T, 483/2, 483/3, 483/4, 483/5, 483/6 und 483/7 der Gemarkung Nettelkofen sowie Fl.Nrn. 381/T und 382/T der Gemarkung Grafing erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB 2017.**
- 2. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist unter Beachtung der Mitteilungspflicht nach § 13a Abs. 3 öffentlich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB).**
- 3. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen. Die Unterrichtung und Erörterung erfolgt durch die Bauverwaltung.**
- 4. Planungsziel ist die Entwicklung einer maßvollen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) entsprechend dem Charakter der angrenzenden Bebauung als Siedlungsabschluss. Zur Schaffung eines natürlichen Übergangs zur freien Landschaft ist eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung vorzusehen.**
- 5. Der Bebauungsplanentwurf vom 22.05.2017 nebst Begründung wird gebilligt und zur Grundlage für die Durchführung der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.**
- 6. Die künftigen Kosten des Bebauungsplanverfahrens und die bereits aufgelaufenen Kosten aus dem Flächennutzungsplanverfahren (13. Änderung) haben die Grundstückseigentümer anteilig zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) abzuschließen.**
- 7. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der zum maßgeblichen Zeitpunkt jeweils geltenden Fassung kommt zur Anwendung.**

TOP 10

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet auf den Grundstücken Fl.Nrn. 484/2, 488, 485 und Teilflächen aus Fl.Nrn. 490, 489, 487, 486 der Gemarkung Nettelkofen (Bebauungsplan "Südlich der Nettelkofener Straße");

Fortführung als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB 2017 (Überleitung) und Änderung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor. Vom Verwaltungsvertreter wurde das Wesentlichste kurz erläutert.

1. Verfahrensablauf

Der gegenständliche Bebauungsplan ist Teil eines langjährigen Baulandentwicklungsprozesses, der durch das Ergänzungssatzungsverfahren zur Schaffung des Baurechts für den erweiterten Neubau des Kindergartens „St. Elisabeth“ im Jahr 2009 ausgelöst wurde.

Für dieses Verfahren war eine informelle städtebauliche Entwicklungsplanung notwendig, die sich mit den städtebaulichen Zielen im dortigen Teilraum auseinandergesetzt hat.

Mit der Feststellung des Flächennutzungsplans 1986 und vielen nachfolgenden Versuchen unterschiedlicher Grundstückseigentümer seit den 1990er Jahren hat die Stadt Grafing eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich abgelehnt. Mit dem erweiterten Neubau des dortigen Kindergartens musste sich die Stadt mit einer weiteren Siedlungstätigkeit beschäftigen, was erhebliche Schwierigkeiten bereitet.

Ein am 17.03.2010 beschlossenes „Strukturkonzept“ für den Teilraum westlich der Elisabethstraße bis zur Nettelkofener Straße wurde nach entsprechenden Baugrunderkundungen am 15.11.2011 wieder aufgehoben. Mit Ausnahme **einer Baureihe** entlang der Elisabethstraße wurde eine Bebauung aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse abgelehnt.

Gleichzeitig wurde am 15.11.2011 ein Strukturkonzept für den nördlichen Bereich beschlossen – und zwar für eine Bebauung südlich und nördlich der Nettelkofener Straße. Auch dieses Strukturkonzept musste nach Baugrunderkundungen grundlegend geändert werden. Letztendlich wurde mit Stadtratsbeschluss vom 07.10.2014 dann das endgültige (reduzierte) Strukturkonzept festgestellt. Es sieht nördlich und südlich der Nettelkofener Straße jeweils eine Stichstraße mit Wohngebäuden vor.

Auf diese städtebaulichen Voruntersuchungen hin wurde der Flächennutzungsplan geändert (13. Änderung). Diese Flächennutzungsplanänderung – eingeleitet am 11.12.2012 – ist am 24.04.2015 in Kraft getreten. Dort sind entlang der Elisabethstraße Wohnbauflächen für eine einreihige Bebauung und als Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) ist beachtet.

Wegen des dringlichen Interesses an einem „Wohnheim für behinderte Menschen“ südlich der Nettelkofener Straße hat der Stadtrat dann bereits (vor Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens) am 11.03.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) beschlossen für

a) den Teilraum südlich der Nettelkofener Straße am westlichen Ortseingang für ein „Wohnheim für behinderte Menschen“ und – zur ortsplannerischen Einbindung dieses Solitärbauwerks – eine den Siedlungsrand abschließende Gebäudegruppe von Wohnhäusern. Die Erschließung erfolgt mit einer Stichstraße mit Wendefläche zur Nettelkofener Straße.

Abgetrennt durch eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung „Kinderspielfeld“) folgt dann südlich davon

b) eine Gebäudereihe entlang der Westseite der Elisabethstraße nördlich und südlich der Kindertageseinrichtung. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Elisabethstraße und die dortigen leitungsgebundenen Einrichtungen.

Der Billigungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf vom 01.07.2015 wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 28.07.2015 gefasst. Dort wurde auch die Untersuchung der gesicherten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung durch den bestehenden Regenwasserkanal (Entwässerungskonzept) beschlossen.

Vom 10.08.2015 bis 17.09.2015 wurde dann die frühzeitige Bürgerbeteiligung und am 13.08.2015 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

2. Entwässerung

Gemäß Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.07.2015 waren weitere Untersuchungen der gesicherten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung (Entwässerungskonzept) durchzuführen.

Anlass für die Untersuchung war, dass sich die Geländesenke um die städtische Kindertageseinrichtung in der Elisabethstraße (Fl.Nrn. 500/1 und 501 der Gemarkung Nettelkofen) beim Starkregen im Juni 2013 aufgrund der Sättigung des torfhaltigen Bodens und der nur bedingt wasserdurchlässigen Unterbodenschichten aufgestaut hat und Wasserschäden an dem damals neu errichteten Gebäude verursacht hat.

Ursprünglich erhoffte man sich einen Lösungsansatz durch ein hydrogeologisches Gutachten. Ziel war, eine Möglichkeit zur örtlichen Versickerung des Niederschlagswassers zu finden. Das musste aufgegeben werden. Allein die Entwässerung über eine bestehende Vorflutleitung, deren Existenz der Stadt erst kurz vorher bekannt wurde, kann eine taugliche Entwässerung sicherstellen. Diese Leitung verläuft aber zu einem großen Teil ungesichert durch bebauten Privatgrundstücke und ist in vielen Abschnitten beschädigt.

Die Überlegungen der Stadt gehen dahin, diese Leitung in den öffentlichen Straßengrund zu verlegen, technisch zu sanieren und Verengungen zu beseitigen. Die erste Erkenntnis der Konzeptstudie (IB Marcus) vom 24.02.2014 war, dass bei den gegebenen Höhenverhältnissen eine Verlegung im Straßengrund (trotz der Mehrlängen) noch als Freispiegelkanal möglich ist. Weiter kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass bei einer ausreichenden Rückhaltung (Rigole und Stauraumkanal) und einer durchgehenden Aufweitung auf DN 300 sogar ein 100-jähriges Hochwasserereignis schadlos über diesen Entwässerungskanal abgeleitet werden kann.

Die fachliche Prüfung dieses Entwässerungskonzeptes durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zeigte aber, dass eine abschließende Entscheidung erst nach dem notwendigen wasserrechtlichen Verfahren möglich ist. Noch völlig offen waren die hydraulischen Auswirkungen auf die Fließgewässer (Urtelbach), in die der Regenwasserkanal einleitet. Diese Ingenieurleistungen konnten aber aufgrund der Personalsituation und vorrangiger anderer Maßnahmen bislang nicht eingeleitet werden. Zu erinnern ist auch daran, dass die Finanzierung des Regenwasserkanals zu klären ist, möglichst über Folgekostenvereinbarungen (städtebauliche Verträge) mit den Eigentümern der noch neu auszuweisenden Baugrundstücke an der Elisabethstraße.

3. Abschnittsbildung/städtebauliche Verträge

Bis zur abschließenden Klärung der Entwässerungsverhältnisse war eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zu rechtfertigen. Da aber der nördliche Teilraum (Hausgruppe südlich der Nettelkofener Straße) von der Entwässerungsproblematik nicht betroffen ist, wurde eine räumliche Teilung des Plangebietes beschlossen (Abschnittsbildung). Damit kann zumindest für diese Grundstücke – insbesondere dem dort geplanten „Wohnheim für behinderte Menschen“ – eine weitere Zeitverzögerung vermieden werden.

Weiterer wesentlicher Grund war, dass die Erwartungen vieler Eigentümer an den Umfang der Baulandausweisungen enttäuscht wurden. Nachdem vor dem nächstfolgenden Verfahrensschritt erst die städtebaulichen Verträge (Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnraumbeförderung, Ausgleichsflächensicherung) abgeschlossen werden mussten, wäre von den betroffenen Eigentümern eine Blockade zu erwarten gewesen. Da ein solches „Druckmittel“ schon zum Ausdruck gebracht wurde, hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss auch aus diesen Erwägungen heraus die Trennung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss deshalb die Aufteilung des Bebauungsplanverfahrens in zwei Planungsabschnitte:

- a) für den Bereich „westlich der Elisabethstraße“ und
- b) den Bereich „südlich der Nettelkofener Straße“

Für diese Teilbereiche wird das Verfahren künftig jeweils getrennt fortgeführt.

Die exakte Trennung der Baugebiete wurde damals vorgeschlagen nördlich des Grünzugs (Kinderspielplatz), der zwischen den Planungsabschnitten liegt und diese trennt. Auf Wunsch des Bau-, Werk- und Umweltausschusses verständigte man sich am 15.03.2015 dann darauf, die Planungsgrenze südlich der Grünfläche festzulegen. Der Kinderspielplatz sollte damit im Planungsgebiet „südlich der Nettelkofener Straße“ festgesetzt werden, um dessen Umsetzung mit diesem Baugebiet zu ermöglichen.

Bevor das förmliche Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden kann, verlangt die Beachtung des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik vom 10.11.2015 den entsprechenden Abschluss des städtebaulichen Vertrags zur „sozialverträglichen Wohnraumsicherung“. Das hat zeitlich vor dem Entstehen möglicher Bauansprüche zu erfolgen. Entsprechend der örtlichen Verfahrenspraxis sind im Rahmen dieser städtebaulichen Verträge auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und die örtlichen Erschließungs- und Bedarfsflächen zu sichern. Hier ist auf den Grundsatzbeschluss (vgl. dort Nr. 3a) hinzuweisen, der die unentgeltliche Abtretung der Erschließungs- und Bedarfsflächen verlangt. Solche sind (vgl. dort Nr. 4): Straßen, Wege, Plätze, Ausgleichsflächen, Spielflächen usw.

In den Verhandlungen mit den unterschiedlichsten betroffenen Beteiligten konnte aber keine Einigung erzielt werden. Problematisch war bei den Verhandlungen bereits die Sicherung der Ausgleichsflächen. Um eine vertragliche Sicherung (mit Dienstbarkeitsbewilligung) der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Flächen abwenden zu können, wurde eine Fläche in einer anderen Gemeinde vorgeschlagen. Eine Abkehr von der örtlichen Umsetzungspraxis (Gleichbehandlung, auch hinsichtlich des Flächenwertes) und der damit einhergehenden konzeptionellen planerischen Gestaltungsziele (Ortsrandeingrünung bei der Siedlungsrandbebauung) wurde dieser „Eigentümergebot“ nicht als vertretbar angesehen.

Auch mit der Zuordnung der Kinderspielplatzfläche zum nördlichen Plangebiet und der dafür notwendigen Sicherung bestand keine Einigungsmöglichkeit. Zwar bestand auch noch Uneinigkeit hinsichtlich der Erschließungsflächen und der Sicherung für den sozialverträglichen Wohnungsbau; hier scheint aber zwischenzeitlich – nach über 1 Jahr – eine Einigung erreichbar zu sein.

4. Rechtsänderung

Mit dem am 12.05.2017 bekannt gemachten „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 wurde die neue Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB geschaffen. Danach kann jetzt das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) auch für Bebauungspläne angewendet werden, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen liegen vor, da eingerechnet der südlich anschließenden (und im räumlichen Zusammenhang stehenden) Baugebietsausweisungen „westlich der Elisabethstraße“ und „nördlich der Nettelkofener Straße“ mit einer Grundfläche von 2.400 m² insgesamt nur eine Grundfläche (i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 3.650 m² erreicht wird, also deutlich unterhalb der Flächengrenze von 10.000 m². Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung besteht ebenfalls nicht.

Für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren liegt der Vorteil im materiellen Recht. So gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtlichen Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erfolgt oder zulässig (fingierter Eingriffsausgleich). Ungeachtet dieser Freistellung von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bleibt es natürlich bei der Beachtung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in der Planabwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Aufgrund des mit der Bebauung entwickelten endgültigen Siedlungsabschlusses wird den Anforderungen an das Siedlungs- und Landschaftsbild ein hohes Gewicht beigemessen. Die Schaffung einer hinreichend großen Ortsrandeingrünung (vgl. Nr. 9 des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.2014) bleibt unverändertes Planungsziel. Lediglich die Festsetzungsform (private Grünfläche, Zweckbestimmung: Obstgarten / Ortsrandeingrünung – § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) anstatt als Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) würde sich ändern. Daraus folgt, dass die zum naturschutzrechtlichen Ausgleich festgesetzte Ortsrandeingrünung in dieser grünordnerischen Funktion verbleibt – aber mit anderem rechtlichen Inhalt.

Was künftig aber entfallen kann, ist die ergänzende vertragliche Sicherung als Ausgleichsfläche (Duldung) und die Maßnahmen zur Herstellung zur Pflege im Hinblick auf die gesetzliche Herstellungs- und Kostenpflicht (§ 135a ff. BauGB). Hierdurch – und nicht an der Entwicklung der Ortsrandeingrünung – entstanden die Probleme in den Vertragsverhandlungen.

Zum Verständnis: Eine bauliche Nutzung schließt sich auf festgesetzten „Grünflächen“ gleichermaßen aus. Gegenüber den inhaltlichen städtebaulichen Gestaltungszielen und der Würdigung der Belange von Natur und Landschaft nach den individuellen Vorstellungen der jeweiligen Gemeinde ergeben sich keine nachteiligen Einschränkungen!

5. Änderung des Billigungsbeschlusses

Bei einer Überleitung in das beschleunigte Verfahren entfällt die Festsetzung der Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; sie wird ohne Änderung von Lage und Größe künftig als „private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstgarten/Ortsrandeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt.

Hinzu kommt die Änderung des Plangebietes (Instruktionsbereich) hinsichtlich der getrennten Planungsabschnitte. In Abänderung des Beschlusses vom 15.03.2016 endet der Geltungsbereich für das Plangebiet „südlich der Nettelkofener Straße“ künftig nördlich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“, die die beiden Planungsabschnitte trennt. Die Sicherung dieser Grünfläche ist dann erst mit der Fortführung des südlichen Planungsabschnittes notwendig und erleichtert die Verhandlungen.

Beschluss vorberaten:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

- 1. Das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „westlich der Elisabethstraße / südlich der Nettelkofener Straße“ (Aufstellungsbeschluss vom 11.03.2014) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB 2017 fortgeführt (Überleitungsbeschluss).**

Teilbeschluss Nr. 9 des Aufstellungsbeschlusses vom 11.03.2014 für die Ausgleichsflächen wird aufgehoben. Am Planungsziel einer ausgeprägten Ortsrandeingrünung wird festgehalten.

2. Der geänderte Aufstellungsbeschluss (Überleitungsbeschluss) ist unter Beachtung der Mitteilungspflicht nach § 13a Abs. 3 öffentlich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
3. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht durchzuführen. Die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte bereits im bisherigen Verlauf des Regelverfahrens.
4. Die vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 15.03.2016, TOP 9, gefassten Beschlüsse zur Bildung von Planungsabschnitten und zur Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom 28.07.2015 werden wie folgt geändert:
 - Die Festsetzung der Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entfällt; die im Entwurf vom 27.07.2015 festgesetzte Ausgleichsfläche wird ohne Änderung von Lage und Größe künftig als „private Grünfläche, Zweckbestimmung Obstgarten/Ortsrandeingrünung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) festgesetzt.
Die am 15.03.2016 beschlossene innere Verbreiterung um 5 m und die damit einhergehende Lageverschiebung entfällt.
 - Der gebildete Abschnitt des Plangebietes „südlich der Nettelkofener Straße“ endet nördlich der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“. Diese Fläche, die zwischen den beiden Planungsabschnitten liegt, wird Teil des südlichen Plangebietes „westlich der Elisabethstraße“.
5. Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans im Abschnitt „südlich der Nettelkofener Straße“ mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).
6. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
7. 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.
8. Die weitere Fortführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt erst, wenn der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik vom 10.11.2015 durch Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur „sozialverträglichen Wohnraumsicherung“ und Abtretung der Bedarfs- und Erschließungsflächen umgesetzt ist.

TOP 11

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Flächennutzungsplanes (16. Änderung) zur Ausweisung von Sport- und Parkplatzflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 215 und 217 der Gemarkung Öxing an der (künftigen) "Nördlichen Sportstättenanbindung";

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die am 24.05.2017 in das Gremieninfo eingestellte Beschlussvorlage wurde vom Verwaltungsvertreter erläutert.

1. Chronologie

Das Staatliche Bauamt Rosenheim hat nach jahrzehntelangen Vorbereitungen am 10.09.2008 den Antrag auf Planfeststellung für die Verlegung der Staatsstraße St 2080 an den östlichen Rand von Grafing (Ostumfahrung) beantragt. Innerhalb des Anhörungsverfahrens hat der Stadtrat für die Grundhaltung zu dieser Straßenplanung die Durchführung eines Bürgerentscheides (als „Ratsbegehren“) beschlossen. (Anmerkung: Ergebnis dieses Bürgerentscheides vom 07.12.2008: 58,57% Ja-Stimmen für den Bau der Ostumfahrung / 41,43% Nein-Stimmen.)

Die „Nördliche Sportstättenanbindung“ hat ihren Ursprung in einem Antrag der CSU-Fraktion vom 27.11.2008. In der damals sehr kontroversen Auseinandersetzung mit der Straßenplanung (Ostumfahrung) wurde mit diesem Antrag – neben anderen Verbesserungen – der Bau einer Anbindungsstraße zu den Sportstätten gefordert.

Der Stadtrat hat am 09.12.2008 dann auf der Grundlage des Ergebnisses des Bürgerentscheides die Stellungnahme zur Ostumfahrung beschlossen. Aufgrund des vorgenannten Antrages wurde dabei auch die Forderung nach einer direkten Anbindung der Sportstätten zur Ostumfahrung erhoben, um eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens (Lärm und Schulwegsicherheit) im Bereich des Schulzentrums zu erreichen. Es wurde gefordert, im Planfeststellungsbeschluss eine Anbindungsstelle vorzusehen. Über die detaillierte Planung der Anbindungsstraße selbst entscheidet dann die Stadt; dabei wurde klargestellt, dass keine Netzverbindung zur Innenstadt entstehen wird.

Aufgrund des Ergebnisses der Anhörung 2008 hat das Staatliche Bauamt unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses der Planfeststellungsbehörde (Regierung von Oberbayern) die Straßenplanung in wesentlichen Teilen korrigiert (Tektur zum Planfeststellungsantrag, 27.07.2009). Die Einwendung der Stadt für die „Sportstättenanbindung“ wurde dabei aber nicht berücksichtigt. Begründet wurde die Zurückweisung vor allem damit, dass die Einbeziehung als „Folgemaßnahme der Staatsstraße“ schon wegen der fehlenden Konkretisierung im Hinblick auf den damit verbundenen Grundrechtseingriff (Eigentum) ausscheidet.

Der Stadtrat hat daraufhin (Anhörungsverfahren zur Tektur 2009) am 10.11.2009 beschlossen, die Forderung unverändert aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig wurde die Aufstellung eines Straßenführungsplanes (einfacher Bebauungsplan) beschlossen, um die Straßenplanung konkret bestimmen zu können.

Im Planfeststellungsbeschluss wurde die Forderung (erwartungsgemäß) abschließend mit unveränderter Begründung zurückgewiesen, nachdem die gemeindliche Straßenplanung über den Aufstellungsbeschluss (Straßenführungsplan) nicht hinausgekommen ist. Es wurde aber erklärt, dass eine Anbindung gegebenenfalls während der Bauausführung berücksichtigt werden kann.

2. Straßenplanung

Mit Beschluss des Stadtrates vom 09.12.2014 wurde dann die Fortführung der Straßenplanung „Nördliche Sportstättenanbindung“ beschlossen. Dabei wurde die Linienführung (Trasse) und die Anbindungsstelle bestimmt. Die in der langjährigen Diskussion strittige Frage, wie einerseits die Sportanlagen und Parkplätze „Am Stadion“ von der Anbindungsstraße angefahren werden können, andererseits aber eine Durchfahrt zur Kapellenstraße gesichert ausgeschlossen werden kann aber gleichzeitig die (unverzichtbare) Benutzung der Straße „Am Stadion“ für die Landwirtschaft erhalten bleibt, wurde gelöst.

Die Anbindungsstraße wird als „Stichstraße“ ausgeführt, die an einem neu zu errichtenden Parkplatz östlich der Straße am Stadion endet. Damit kann der bestehende Parkplatz nördlich des Eisstadions (noch bis 30.11.2019 gepachtet) weiterhin über die Kapellenstraße / Am Stadion erreicht werden (für den Grafinger Besucherverkehr). Die Zufahrt über die Ostumfahrung (Besucherverkehr aus den Richtungen Ebersberg, Frauenneuharting, Aßling) soll dann direkt über die Sportstättenanbindung zum dort entstehenden Parkplatz geführt werden; damit kann die Zufahrtsstrecke Rotter Straße / Bgm.-Schleuderer-Straße / Kapellenstraße / Am Stadion entlastet werden.

3. Errichtung der Anbindungsstelle

Um Mehrkosten in erheblichen Umfang bei einer späteren Errichtung der Anbindungsstraße zu vermeiden, war die Errichtung der Anbindungsstelle (Linksabbiegespur) im Zuge der Bauarbeiten für die Ostumfahrung (Freistaat Bayern) zwingende Voraussetzung. Bei einer späteren isolierten Errichtung hätte die Staatsstraße in einem längeren Abschnitt umgebaut werden müssen, insbesondere hinsichtlich der Anpassung der Querneigung.

Der Stadtrat hat dann am 12.04.2016 die Kreuzungsvereinbarung mit dem Freistaat Bayern beschlossen, wonach die Anbindungsstelle mit dem Straßenbau erstellt wird. Die Stadt hat sich dort verpflichtet, die einmündende Straße und den darüber zu erschließenden (neuen) Parkplatz bis spätestens 2 Jahre nach Verkehrsfreigabe der Ostumfahrung zu errichten.

Außerdem hat die Stadt Grafing b.M. die Verpflichtung übernommen bis zum 01.09.2016 die notwendigen Grundstücke für den Straßenbau zu beschaffen, da (anders wie bei der Ostumfahrung) mangels Planfeststellung eine hoheitliche Inanspruchnahme ausgeschlossen ist. Im Großteil konnte die Stadt die Grundstücksbefassung mit Bauerlaubnissen (Einräumung des Besitzrechts) mit den Eigentümern und Pächtern auch zeitgerecht sicherstellen. Der Erwerb (Eigentumsbeschaffung) erfolgte erst später bzw. steht noch aus.

Die Anbindungsstelle mit Linksabbiegespur wurde jetzt auch bereits errichtet!

Sie wurde so ausgeführt, dass sie derzeit an den Mitterweg anschließt. Sie kann damit als Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden und hilfsweise für den Radfahrverkehr. (Anmerkung: Die Möglichkeit der Radfahrbenutzung ist auch ein wichtiges Kriterium, um ab dieser Einmündungsstelle gegebenenfalls eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Ostumfahrung rechtfertigen zu können!)

4. Errichtung des Parkplatzes / Verfügbarkeit der Grundstücke

Wie ausgeführt, endet die „Nördliche Sportstättenanbindung“ an einen noch zu errichtenden Parkplatz. Im Zuge des Grunderwerbs für die Anschlussstelle (schon errichtet) war natürlich auch der Straßengrunderwerb für die weitere Anbindungsstraße abzuwickeln. Die Kaufverträge für einen Grundstücksstreifen beidseits des Feldweges Fl.Nr. 216 (= Mittelachse der Anbindungsstraße) wurden am 21.03.2017 beurkundet.

Gleichzeitig musste natürlich auch die Parkplatzfläche gesichert werden. Hierfür wurde (ebenfalls am 21.03.2017) auf die Dauer von 25 Jahren ein Erbbaurecht erworben – und zwar nach den Forderungen der jeweiligen Eigentümer sowohl für das Grundstück Fl.Nr. 215 (ca. 10.900 m²) nördlich und das Grundstück Fl.Nr. 217 (ca. 9.900 m²) südlich der „Anbindungsstraße“. Da aber nur 1 Parkplatz (ca. 100–120 Stellplätze) und dafür eine Teilfläche von ca. 4.000 m² benötigt wird, können nach den Vereinbarungen des Erbbaurechts die restlichen Flächen für Sportflächen (Rasenspielfelder) genutzt werden.

5. Rechtliche Beurteilung

Die Errichtung der Anbindungsstraße als öffentliche (straßenrechtlich gewidmete) Verkehrsanlage unterfällt nicht dem Anwendungsbereich des Bauordnungsrechtes (Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). Auch straßenrechtlich ist kein Zulassungsverfahren zu beachten. Ein Planfeststellungsverfahren nach Art. 36 Abs. 2 BayStrWG schließt sich aufgrund der fehlenden Verkehrsbedeutung aus. Mangels einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nach Art. 37 BayStrWG scheidet ebenso eine Planfeststellungspflicht nach Art. 36 Abs. 3 BayStrWG aus. Mangels Erschließungsfunktion besteht auch keine Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 125 BauGB). Ob überhaupt eine „isolierte Straßenplanung“ noch zulässig ist, wird zumindest in der Fachliteratur in Frage gestellt (vgl. Numberger, RNr. 32 zu Art. 36 BayStrWG), von der Rechtsprechung aber noch zugelassen (BayVGH 30.04.2003). Mit dem Abschluss der Kreuzungsvereinbarung (Art. 31 BayStrWG) besteht auch kein zu überwindender Widerspruch zum Planfeststellungsbeschluss der Ostumfahrung. Eine „Planpflicht“ besteht für den Straßenbau jedenfalls nicht, und wäre allenfalls aus anderen Erwägungen heraus (als Enteignungsgrundlage, zur Trassensicherung etc.) zu überlegen. Aufgrund des bereits erfolgten Grunderwerbs fehlt es aber auch hier an der Notwendigkeit und damit am Planerfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Errichtung von Sportanlagen stellt ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben dar. Unerheblich ist, ob sie bautechnisch „hergestellt“ sind, etwa durch Bodenveränderungen/-befestigungen oder mit festen Einrichtungen (Ballfangzaun, Bänke, Lichtmasten, Einzäunung). Ausreichend ist deren Abgrenzung zur natürlichen Landschaft (vgl. Dirnberger, Rn. 51 zu Art. 2 BayBO). Für den Parkplatz erfolgt die Einordnung als bauliche Anlage sogar gesondert kraft gesetzlicher Bestimmung (Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 BayBO). Diese letztendlich als funktionszusammenhängende Gesamtanlage zu betrachtenden Einrichtungen sind auch nicht baugenehmigungsfrei (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 lit. b bzw. Nr. 10 lit. c BayBO).

Die Grundstücke liegen abgesetzt vom Ortsrand im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Sie sind auch bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB und unterliegen damit den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen. Im Außenbereich sind sie mangels Privilegierung regelmäßig unzulässig. Eine Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) ist jedoch regelmäßig möglich, soweit keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Aufgrund des Fehlens von Gebäuden ist die Begründung von Ansätzen für eine Splittersiedlung bzw. eine Vorbildwirkung nicht gegeben (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Aufgrund der großen Distanz zur nächsten Wohnbebauung sind unzumutbare Umwelteinwirkungen nicht zu erkennen (gleichwohl aber noch durch Lärmgutachten näher zu ermitteln). Beeinträchtigungen sind bei den Belangen der natürlichen Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert zu erwarten. Auch der widersprechende Flächennutzungsplan ist es, der derzeit einer Zulässigkeit entgegensteht.

Jedenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb unerlässlich für die Zulassung eines Sport- und Parkplatzes im planungsrechtlichen Außenbereich. Er ist aber in der Regel als Plangrundlage dann auch ausreichend und die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht notwendig. Bei Sportplätzen nebst Nebeneinrichtungen (Parkflächen) und ohne Gebäude ist als bloße „Flächenanlage“ die Darstellung im Flächennutzungsplan ausreichend. Der dort erfolgende förmliche Abwägungsprozess ist ausreichend, um die berührten öffentlichen Belange zu würdigen und auftretende Konflikte zu lösen.

Auf Grund der zu erwartenden Verfahrensdauer ist im Hinblick auf die eingegangene Bauverpflichtung (2 Jahre nach Verkehrsfreigabe der Ostumfahrung – also bis September 2019) für die Straße und den Parkplatz zumindest die dafür notwendige rechtliche Grundlage zu schaffen. Hierfür ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

6. Anmerkung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird keine (Vor-)Entscheidung getroffen, diese Anlagen tatsächlich zu bauen. Allein die rechtlichen Grundlagen, um die Bauentscheidung treffen zu können, werden damit geschaffen. Erst dann kann unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses (Flächennutzungsplan-Feststellungsbeschluss) – eine gesonderte Entscheidung durch den Stadtrat vorausgesetzt – unter Bezeichnung der gewünschten Inhalte und Standards ein Bauentwurf nebst Kostenschätzung/-berechnung beauftragt werden. Dieser ist dann Grundlage für eine Bauentscheidung!

Im Anschluss an den Vortrag der Verwaltung regte ein Ausschussmitglied an, auf dem geplanten Parkplatz auch Wohnmobilstellplätze, auf denen evtl. sogar eine oder mehrere Nächte übernachtet werden kann, auszuweisen. Innerhalb des Gremiums wurde der Vorschlag begrüßt. Diese Möglichkeit kann dann bei der Errichtung des neuen Parkplatzes berücksichtigt werden. Mangels sanitärer Einrichtungen und auch zur Vermeidung eines Widerspruchs zur konkreten Zweckbestimmung „Parkplatz“ muss es aber auf einen einfachen Abstellplatz beschränkt werden. Eine Teilnutzung als „Wohnmobil-Campingplatz“ schließt sich aus.

Beschluss vorberaten:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

Für die Errichtung von Sport- und Parkplatzflächen zur Erweiterung des Schul-, Sport- und Freizeitzentrums an der Kapellenstraße / Am Stadion ist der Flächennutzungsplan zu ändern wie folgt:

- Die Westhälfte des Grundstücks Fl.Nr. 217 ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. a BauGB als Parkplatzfläche (Gemeinbedarfsfläche) darzustellen.
- Die Osthälfte sowie das gesamte Grundstück Fl.Nr. 215 sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportflächen (Rasenspielfeld)“ darzustellen.
- Die Straßenanbindung erfolgt zur „Ostumfahrung“. Diese Anbindungsstraße („Sportstättenanbindung“) verläuft zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 215 und 217 und ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als örtlicher Hauptstraßenzug darzustellen.

Die Einleitung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens (16. Änderung) wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss; § 2 Abs. 1 BauGB).

Mit den Planungsleistungen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

TOP 12

Vollzug des BayStrWG;

Straßenbenennung gemäß Art. 52 BayStrWG für den neu entstehenden Straßenzug im Gewerbegebiet Grafing-Schammach (2. Abschnitt)

Die Beschlussvorlage wurde am 26.05.2017 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde das Wesentlichste kurz erläutert.

In den Sitzungen des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 25.10.2016 sowie im Stadtrat am 08.11.2016 wurde bereits über die anstehende Benennung des neuen Straßenzuges im Gewerbegebiet Grafing-Schammach (2. Abschnitt) informiert. Das Bebauungsplanverfahren war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht soweit fortgeschritten, dass für die neu entstehenden Straßen (zwei zusammenhängende Hauptstraßenzüge) eine Namensgebung festgelegt werden musste. Die Beratung sollte aber dazu genutzt werden, geeignete Namensvorschläge einzubringen.

Entgegen den von der Verwaltung vorgebrachten Namensvorschlägen (Bärenring oder Bärenweg, Bianca-Ruff-Straße, Zur Keltenschanze oder An der Keltenschanze) wurde von einem Ausschussmitglied der Vorschlag unterbreitet, die Straßen im neu entstehenden Gewerbegebiet (Erweiterung nach Westen bis zur Gemeindegrenze Bruck) mit dem Namen **Am Brucker Feld** zu benennen. Der vorgebrachte Namensvorschlag wurde in den vorgenannten Sitzungen vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss sowie auch vom Stadtrat mehrheitlich unterstützt. Man hatte sich darauf geeinigt, diesen Vorschlag zu gegebener Zeit dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Ferner wurden nochmals alle Fraktionen und Gruppen des Stadtrates aufgefordert, geeignete Namensvorschläge einzubringen.

Zwischenzeitlich wurde vom zuständigen Bau-, Werk- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 02.05.2017 der Bebauungsplan für die Erweiterung des „Gewerbegebietes Grafing-Schammach“ (Gewerbegebiet Schammach II) beschlossen (Satzungsbeschluss). Für die Vermessung, die anstehenden Erschließungsmaßnahmen und auch für die externen Sparten-träger (Strom, Telekommunikation, Gas) ist die zeitgerechte Festlegung des Straßennamens wichtig.

Zweck der Straßenbenennung nach Art. 52 BayStrWG und der Hausnummerierung ist es in erster Linie, das Auffinden der anliegenden Gebäude und Einrichtungen zu ermöglichen. Eine rasche und zuverlässige Orientierung muss erreicht werden, die insbesondere für Notfälle einen effektiven Einsatz des Rettungsdienstes und der Polizei gewährleistet und außerdem die amtliche Zustellung und den privaten Besucherverkehr erleichtert. Hierfür soll die Anzahl der Straßennamen möglichst klein gehalten werden, wofür einheitlich wirkende Straßenzüge auch einheitlich benannt werden sollen. Neben der Ordnungs- und Erschließungsfunktion können bei der Namensfindung auch die Pflege örtlicher Traditionen, baugeschichtlicher Gegebenheiten, historischer Flurnamen oder die Ehrung verdienter Bürger Berücksichtigung finden. Wichtig ist eine deutliche Unterscheidbarkeit der Straßennamen, um Verwechslungen auszuschließen.

Da aus der Mitte des Stadtrates und der Bevölkerung keine weiteren Namensvorschläge vorgebracht wurden, wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die neu entstehenden Straßen im Gewerbegebiet Grafing-Schammach (Erweiterung), wie vom Stadtratsmitglied Herrn Polinger in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 25.10.2016 bereits vorgeschlagen, mit den Namen **Am Brucker Feld** zu benennen.

Die neu entstehende Hauptzufahrtstraße zweigt von der EBE 13 (Brucker Straße) ab und verläuft von dort in gerader Linie in Richtung Süden bis zur Gebiet- und Gemeindegrenze. Vom bestehenden Gewerbegebiet (beginnend an der Ostgrenze des Straßengrundstücks Fl.Nr. 629/22) wird ein nach Westen quer laufender Straßenzug entstehen, der die erstgenannte Straße kreuzt und dann im Westen mit einer Wendefläche endet. Diese beiden Straßenzüge werden benannt mit „Am Brucker Feld“.

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

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat einstimmig empfohlen, die öffentlichen Straßen im 2. Bauabschnitt des Gewerbegebietes Grafing-Schammach (Fl.Nrn. 634/24, 634/9, 635, 634/7, 629/22 der Gemarkung Nettelkofen) gemäß Art. 52 BayStrWG mit Am Brucker Feld zu benennen.

TOP 13

Liegenschaften;

Stadtbücherei Grafing;

Sanierung Fassaden und Eingangsbereiche (Maßnahmenbeschluss)

Die Beschlussvorlage wurde am 23.05.2017 in das Gremieninfo eingestellt. Von der Vertreterin des technischen Bauamtes wurde der Inhalt erläutert.

Das „Alte Kino Grafing“ wurde Mitte der 1990er Jahre zum Büchereisaal mit einer Gesamtfläche von 510 m² (330 m² im EG und 180 m² Galerie) umgebaut. Das Gebäude wird seitdem als öffentliche Bücherei genutzt, außerdem finden dort kleinere Veranstaltungen (Vorträge, Lesungen etc.) statt.

2009 wurde ein Teil des Obergeschosses, der bisher als Wohnraum genutzt wurde, zum Büroraum umgebaut. Im darauffolgenden Jahr erfolgte eine Dachsanierung mit anschließenden Malerarbeiten an Teilen der Fassade. Die abschließende Umbaumaßnahme des Leerstandes im Obergeschoss wurde im Jahr 2014 umgesetzt. Die Erweiterungsfläche dient seitdem als Jugendbibliothek.

Aktuell stehen weitere bauliche Unterhaltsmaßnahmen an, die noch in diesem Jahr umgesetzt werden sollen. Das Maßnahmenpaket wird nachfolgend kurz beschrieben:

Vordächer

Die Eingänge (Haupt- und Seiteneingang) befinden sich in einem schlechten Zustand. Die Stahlkonstruktionen (nicht verzinkt, sondern nur grundiert) rosten stark im Bereich des Daches und der Stützenfüße. Die Drahtglasscheiben sind teilweise gebrochen und in dieser Form als Horizontalverglasung nicht mehr zulässig. Folgende Sanierungsmaßnahmen für Haupt- und Seiteneingang (nicht Balkone) wurden vorgeschlagen:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Austausch der Scheiben gegen vorschriftsgemäßes VSG | 8.500 EUR |
| 2. Ersetzen der Stützenfüße (untere ca. 50 cm) durch Edelstahl V4A | 8.000 EUR |
| 3. Entrostung und rostschützende Lackierung der Vordachkonstruktion | 4.000 EUR |

Treppen und Podeste

Die mit Naturstein belegten Treppen, Rampen und Podestflächen müssen seit einigen Jahren regelmäßig repariert werden, da im Winter immer wieder Frostschäden entstehen. Zudem wird der Belag als rutschig bemängelt. Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden vorgeschlagen (rutschfest und frost-/tausalzbeständig):

- | | |
|---|------------|
| 1. Austausch der Podest- und Rampenbeläge | 5.000 EUR |
| 2. Abbruch der Treppen und Einbau von Blockstufen | 15.000 EUR |

Fenster und Fassade

Die Fassade ist stellenweise beschädigt, die Fenster sind außenseitig stark verwittert. Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden vorgeschlagen:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Partielle Fassadenausbesserung | 2.000 EUR |
| 2. Fenster schleifen und deckend lasieren | 2.500 EUR |

Eingangsbereich Haupteintrittstreppe

Die Treppenanlage im Eingangsbereich dient als Haupteintrittstreppe für die Büroräume des ersten Obergeschosses und als Zugang zu den WC-Anlagen im Untergeschoss. Sie wird sowohl von den Mitarbeitern, als auch von den Besuchern der Bücherei genutzt.

Zudem ist die Treppenanlage, gemäß Brandschutznachweis vom 14.01.2016, als notwendige Treppe bzw. erster Flucht- und Rettungsweg ausgewiesen.

Die Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag zeigt erhebliche Mängel in der Bauausführung auf. Sowohl der Treppenlauf vom Erdgeschoss ins Obergeschoss, als auch der Treppenlauf ins Untergeschoss weisen zahlreiche Trittstufen mit Neigungen (Stufengefälle), teilweise sogar gegenläufige Neigungen in einer Trittstufe auf. Aus Gründen des Arbeits- und Sicherheitschutzes muss die Treppenanlage dringend saniert werden. Dazu ist es erforderlich, den Fliesenbelag abzubrechen, die Stufen entsprechend auszugleichen und einen neuen Belag zu verlegen.

Sanierung Haupteintrittstreppe 20.000 EUR

Die Kosten für die **einzelnen baulichen Unterhaltsmaßnahmen** werden sich voraussichtlich auf **brutto ca. 65.000 EUR** belaufen.

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurden die von der Verwaltung vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen als zwingend notwendig erachtet. In der nachfolgenden kurzen Diskussion wurde von einigen Ausschussmitgliedern empfohlen, zusätzlich die Rampe beim Haupteingang des Gebäudes zu ertüchtigen, so dass die Bücherei künftig auch über diesen Eingang barrierefrei erreichbar ist. Um dies zu realisieren wurde vorgeschlagen, den Kostenrahmen um 5.000 EUR zu erhöhen und die Verwaltung mit den zusätzlichen Arbeiten zu beauftragen.

In der weiteren Beratung wurde von einem Ausschussmitglied darauf hingewiesen, dass der Gebäudeunterhalt sehr hohe Kosten verursacht und oftmals ein Neubau kostengünstiger umgesetzt werden könnte. Der Redner schlug der Verwaltung vor, die Sanierungsmaßnahmen aus den letzten 5 Jahren sowie die in Zukunft notwendigen Instandhaltungsarbeiten bei den einzelnen Liegenschaften der Stadt Grafing genauer zu betrachten.

Abschließend schlug die Erste Bürgermeisterin dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss vor, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ändern, den Kostenrahmen um 5.000 EUR zu erhöhen und die Verwaltung zusätzlich mit der Ertüchtigung der Rampe beim Haupteingang der Bücherei zu beauftragen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag und kurzer Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen aus dem vorgestellten „Maßnahmenpaket – Stadtbücherei 2017“ sowie die Ertüchtigung der Rampe im vorderen Eingang der Bücherei, damit diese barrierefrei erreichbar ist als Gesamtmaßnahme mit einem Kostenrahmen in Höhe von brutto ca. 70.000 EUR (Maßnahmenabschluss).

TOP 14 Informationen

Kanalisation Eisendorf – Asphaltierung Grisselbachweg

Von der Ersten Bürgermeisterin wurde darüber informiert, dass es im Rahmen der Kanalisation von Eisendorf vorgesehen war, im sog. Grisselbachweg die Druckleitung zu verlegen. Da der Weg weitgehend aufgedigelt werden muss, sollte er zum Geh- und Radweg ausgebaut werden. Dabei sollte der Weg asphaltiert werden. Diese Vorgehensweise wurde auch in sämtlichen Veranstaltungen und auch im Rahmen des Grunderwerbs gegenüber den Eigentümern so vertreten. Auch in den Bauvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern ist die Asphaltierung vorgesehen.

Im Rahmen der Bauarbeiten wurde jetzt festgestellt, dass der Untergrund weitestgehend aus „Schwemmland“ besteht und damit für eine Asphaltierung nicht tragfähig ist. Dies obwohl der Weg seit unvorstellbarer Zeit besteht und immer wieder aufgefüllt wurde.

Mit dem geplanten und ausgeschriebenen Bodenaustausch von 30 cm kann die für die Asphaltierung notwendige Tragfähigkeit (Belastungsklasse) nicht erreicht werden. Für die Herstellung eines asphaltierten Geh- und Radweges von Eisendorf nach Elkofen ist eine Belastungsklasse BK0.3 erforderlich. Das ist die geringste Belastungsklasse, die es für asphaltierte Wege bei Befahren mit Fahrzeugen gibt.

Um die Tragfähigkeit eines asphaltierten Weges, insbesondere bei einer Befahrung mit schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu gewährleisten, ist eine Bodentragfähigkeit des Unterplanums von mindestens 45 MN/m² erforderlich. Nach mehrmaligen Plattendruckversuchen im Wegebereich konnte mit dem ausgeschriebenen Unterbau lediglich eine Bodentragfähigkeit von 28 MN/m² erbracht werden. Die ausführende Firma hat deshalb die Gewährleistung für eine asphaltierte Ausführung aufgrund der mangelnden Tragfähigkeit abgelehnt.

Alternativ verbliebe der Ausbau des Weges wieder mit wassergebundener Oberfläche (Mineralbeton). Diese Oberfläche ist im Gegensatz zu Asphalt elastischer und bricht daher nicht. Entstehende Schlaglöcher, Spurrillen und Setzungen können durch Materialauffüllung ausgebessert werden.

Die Firma TPA aus Grasbrunn wurde als unabhängiger Bodengutachter zugezogen, nachdem die Standfestigkeit des Bodens nicht hergestellt werden konnte. Entsprechend der Bodenuntersuchungen wurden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Bodenaustausch von 60 cm
- Auffüllung mit RC-Material (Betonbruch)
- Einbau eines Geotextils (gesamter Bodenaustausch wird zur Stabilisierung eingeschlagen)
- zusätzliche Drainage des Unterbaus

Dieses Vorgehen würde geschätzte **Mehrkosten** von ca. **238.000,00 EUR** (brutto) verursachen. Bezogen auf die Hauptauftragssumme des Gesamtauftrages von 1.398.231,10 EUR (brutto) entsteht dann eine Erhöhung um 17%. Nur bei diesem Vorgehen würde die ausführende Firma die Garantie für das Gewerk übernehmen.

Im Leistungsverzeichnis wurde der Ausbau des Grisselbachweges mit einem Bodenaustausch von 30 cm und einer 10 cm Tragdeckschicht mit **244.812,63 EUR** brutto beauftragt. Gegenüber dem ursprünglichen Ausbau würden durch den zusätzlichen, aufwändigen Bodenaustausch Mehrkosten i.H.v. ca. **97,2%**, also nahezu eine Verdoppelung der Kosten (**rd. 483.000 EUR**), entstehen.

Um einen Bauverzug/Baustopp der Firma Strabag zu vermeiden, musste eine Eilentscheidung getroffen werden, da sonst ab Montag, den 29.05.2017 die Firma Strabag die Arbeiten nicht mehr weiterführen hätte können.

Eine Verdoppelung der Kosten wurde selbst unter dem Gesichtspunkt der Schaffung einer attraktiven Radwegeverbindung und den Zusagen in den Grundstücksverhandlungen als nicht mehr vertretbar angesehen. Es wurde daher von der Verwaltung entschieden, den Unterbau standfester, mit Bruchmaterial das in Geotex-Flies eingebunden wird, auszuführen und den Weg in wassergebundener Oberfläche auszuführen. Damit wird zwar die notwendige Standfestigkeit noch nicht erreicht, jedoch gegenüber dem Bestand deutlich erhöht. Als Deckschicht soll Mineralbeton aufgebracht werden.

Bei fachgerechter Ausführung und Unterhaltung (vgl. z.B. Mitterweg nach Gsprait) ist der Weg auch für Fahrräder sehr gut befahrbar und auch – gegenüber Setzungsschäden beim Asphalt – eben einfacher zu unterhalten.

Die Firma Strabag verbaut RC-Material (Recycling) anstatt dem Frostschutzkies. Den Einbau des RC-Materials führt die Firma Strabag kostenneutral aus, also zum Preis für den ausgeschriebenen Frostschutzkies. Für den ganzen Wegbereich ist der Einbau von RC-Material vorteilhaft, da durch die Verzahnung des gebrochenen Materials die Tragfähigkeit gegenüber einer Kiesschicht mit runder Körnung erhöht wird.

Um die Stabilität des Untergrundes zu verbessern, wird ein Vlies auf das Unterplanum aufgebracht. Das Vlies wirkt als Trennschicht zwischen dem feinkörnigen, gewachsenen Untergrund und dem Oberbau. Es würde sich sonst mit dem sehr bindigen, gewachsenen Boden vermischen.

Aktuell geschätzte Mehr- und Nachtragskosten bei der Ausführung in Mineralbeton belaufen sich auf ca. 27.504,00 EUR (brutto). Bezogen auf die Hauptauftragssumme von 1.398.231,10 EUR (brutto) ist dies eine Erhöhung um ca. 2% v.H., bezogen auf das Fachlos eine Erhöhung von 11,23%.

Diese Entscheidung führte zu starken Reaktionen, insbesondere bei den betroffenen Grundstückseigentümern. Die Entscheidung über die Art des Ausbaus (Mineralbeton oder eben doch Asphaltierung – mit der Gefahr des vorzeitigen Verschleißes bzw. anfallender Reparaturen) soll deshalb nochmals unter Beratung im Bau-, Werk- und Umweltausschuss hinterfragt werden.

Vertretbar wäre ggf. auch, den Weg zunächst mit dem RC-Material und dem Geotex-Flies herzustellen und den Weg zu beobachten (Spurrillen, Schlaglöcher, Setzungen). Der Weg könnte dann befahren werden, und erst gegen Ende der Bauarbeiten asphaltiert werden. Dies hätte den Vorteil, dass noch eine zusätzliche Verdichtung durch den laufenden Verkehr erfolgen würde. Für die Asphaltierung wird keine Garantie (5 Jahre) übernommen, der Ausbau würde nicht entsprechend der technischen Regelwerke erfolgen.

Um hier gemeinsam mit den betroffenen Eigentümern eine Entscheidung zu treffen, wurde in der heutigen Sitzung von der Ersten Bürgermeisterin der unter den Zuhörern anwesende Sprecher der Eisendorfer Bevölkerung, Herr Fritz, gebeten, seine Einschätzung zum Meinungsbild zu äußern.

Herr Fritz erklärte eingangs, dass es von der Eisendorfer Bevölkerung für sinnvoll erachtet wurde, im Rahmen der Kanalisation von Eisendorf die Druckleitung im „Grisselbachweg“ zu verlegen. In diesem Zusammenhang wurde den Bürgern/innen von Eisendorf auch stets zugesichert, dass der Weg asphaltiert und zum Geh- und Radweg ausgebaut wird. Falls der Weg jetzt nicht asphaltiert werden sollte, führt das zur massiven Verstimmung der Bevölkerung.

Abschließend schlug auch Herr Fritz vor, den Unterbau des Weges jetzt erstmals fertigzustellen und vor einer Asphaltierung einige Monate zu befahren. Dies hätte den Vorteil, dass evtl. Setzungen ausgeglichen werden könnten.

Im Gremium bestand Einverständnis, wie vorgeschlagen vorerst nur den Unterbau herzustellen und dann aber nach Abschluss der kompletten Baumaßnahme den Weg zu asphaltieren. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm ferner zur Kenntnis, dass von der ausführenden Firma für die Asphaltierung keine Garantie übernommen wird. Ein Ausbau nur mit einem wassergebundenen Belag ist aufgrund des klaren Bekenntnisses im Vorfeld nicht zu rechtfertigen. Andererseits sind aber auch die erklärten Mehrkosten nicht vertretbar. Ungeachtet der Einrede des ausführenden Unternehmens wird das Setzungsrisiko akzeptiert. Da entsprechende Setzungen ohnehin erst nach Gewährleistungsende auftreten und auch kein Ausführungsmangel vorliegt, sondern eben ein „nicht normgerechter Unterbau“, ist dieses Risiko hinnehmbar.

Nachfolgend sprach ein Ausschussmitglied an, dass sog. RC-Material auch im Hochbau verwendet wird und dies immer wieder zu Ausschwemmungen führt. Die Verwaltung wurde vom Redner gebeten, die Haltbarkeit des recycelten Materials nochmals zu hinterfragen.

Von der Sitzungsleiterin wurde abschließend zusammengefasst, dass innerhalb des Bau-, Werk- und Umweltausschusses Einverständnis mit der vorgetragenen Vorgehensweise besteht.

- keine Beschlussfassung -

Glonner Straße – Straßensperrung

Am 30.05.2017 wurden im Bereich der Glonner Straße Kleinflächensanierungsmaßnahmen durchgeführt, die vom staatlichen Bauamt Rosenheim bzw. der Straßenmeisterei Ebersberg beauftragt wurden, so die Erste Bürgermeisterin. Dies führte zu erheblichen Rückstau bis in den Marktplatzbereich. Dass diese Baumaßnahmen ausgerechnet jetzt durchgeführt werden sollen, wo die Grafinger Bürger schon mit mehreren Sperrungen klar kommen müssen, ist nicht vertretbar. Aus diesem Grund wurden die Maßnahmen auf Drängen der Stadtverwaltung Grafing mit sofortiger Wirkung eingestellt und die Glonner Straße ist wieder befahrbar.

TOP 15

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

- Ein Ausschussmitglied hat angesprochen, dass in der Bernauerstraße die Geschwindigkeitsbeschränkung nicht eingehalten wird und bat um Aufstellung des Geschwindigkeitsmessgerätes.
- Von einem Ausschussmitglied wurde nach dem Termin gefragt, ab wann der Verkehrskreis in der Rosenheimer Straße befahrbar ist.

- In einem Redebeitrag teilte ein Stadtratsmitglied mit, dass es während der Volksfestzeit zu extremen Müllverschmutzungen im Bereich Stadtpark/Stadtbahnhof aus dem Döner-Imbiss in der Bahnhofstraße gekommen ist. Die Verwaltung wurde darum gebeten, künftig mehr Abfallbehälter aufzustellen und den Inhaber des Döner-Imbisses diesbezüglich in Kenntnis zu setzen.
- Ein Stadtratsmitglied hat erläutert, dass an der Ecke Enthammerstraße/Pfarrer-Dr.Rauch-Straße die Baustelle zum Breitbandausbau nicht ordentlich abgesichert bzw. wieder hergestellt ist. Die Verwaltung wurde aufgefordert, die ausführende Firma diesbezüglich darauf hinzuweisen.
- Von einem weiteren Ausschussmitglied wurde angesprochen, dass auch der Gehweg im Bereich der Hauptstraße in Grafing-Bahnhof auf Höhe der griechischen Taverne nach dem Breitbandausbau nicht wieder ordentlich hergestellt wurde. Auch hier wurde die Verwaltung aufgefordert, mit der ausführenden Firma in Kontakt zu treten.
- Während der Volksfestzeit waren Vertreter des Jugendamtes präsent und führten auch Kontrollen durch. In einem Redebeitrag wurde angeregt, seitens der Stadt Grafing künftig dafür zu sorgen, dass die Personen bewirtet werden.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 13.09.2017
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4 Verwaltung	Referat 4 Technik
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 1–12, 14 und 15	TOPNr. 13