

Entschuldigt:Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz, Dr.

Stadtrat

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 42. Sitzung des Stadtrates und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Aufgrund des Todes von SPD-Bundestagsabgeordneten Ewald Schurer am 03.12.17 bat die Sitzungsleiterin um eine Schweigeminute.

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Genehmigung der Niederschrift der 39. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 19.09.17 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
3. Stadtwerke Grafing;
13. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) der Stadt Grafing b.München
4. Stadtwerke Grafing;
10. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) der Stadt Grafing b.München
5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 17.11.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes "Dobelklause" im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes "Georg-Baumann-Straße" zur Nachverdichtung (Dachgeschossausbau);
Einleitung (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB) des Verfahrens als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB
6. Vollzug des BayStrWG und des LStVG;
Änderung der Verordnung über die Sicherung der Gehbahnen zur Winterzeit und die Reinhaltung und Reinigung öffentlicher Straßen (Winterdienst und Reinigungsverordnung) durch Neuerlass
7. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheims am Hans-Eham-Platz;
Fortschreibung der informellen Entwicklungsplanung (Strukturkonzept Pflegerbäckstraße 2009) für das Gebiet zwischen der Pflegerbäckstraße und der Schwarzbäckstraße
8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheims am Hans-Eham-Platz im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 669/2 der Gemarkung Grafing;
Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Senioren- und Pflegezentrum für die Grundstücke Fl.Nrn. 669/2, 674, 674/14, 674/15, 674/16, 674/17, 680, 680/2, 681/10, 681/12 und 681/14 der Gemarkung Grafing mit Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Glonner Straße und Griesstraße“ vom 31.03.1988 als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB;
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

9. Informationen
10. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung

Es wurde gebeten, dass bei Festivitäten in Grafing analog der Vorgehensweise des Landratsamtes künftig mobile barrierefreie Toilettenwägen benutzt werden sollen.

TOP 2

Genehmigung der Niederschrift der 39. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 19.09.17 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Die Niederschrift über die 39. öffentliche Sitzung des Stadtrats vom 19.09.17 wurde in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:

Ja: 23 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig, die Niederschrift der 39. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 19.09.17 zu genehmigen.

TOP 3

Stadtwerke Grafing;

13. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (BGS-WAS) der Stadt Grafing b.München

Die Sitzungsleiterin erteilte dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Bauer, das Wort. Dieser erläuterte die folgende zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

Die Verwaltung schlägt eine Änderung von § 13 „Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung“ der „Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung (BGS-WAS)“ vor, weil die bestehende Bestimmung bei den Bürgern immer wieder zu Unklarheiten und Fragen führte.

Die bestehende Bestimmung lautet:

„(1) Die Verbrauch wird jährlich zum 15.11. abgerechnet. Die Grund- und Verbrauchsgebühr wird einen Monat nach Zustellung des Gebührenbescheides fällig.

(2) Auf die Gebührenschild sind zum 15.02., 15.05., 15.08. und 15.11. jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe eines Viertels der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten. Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Stadt die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung der Jahresgesamtverbrauchs fest.“

Als Neufassung soll ab 06.12.2017 gelten:

„(1) ¹Die Verbrauchsgebühr wird einmal jährlich zum 30. September durch Ablesen des Wasserzählers festgestellt und abgerechnet. ²Die Grund- und Verbrauchsgebühr wird einen Monat nach Zustellung des Gebührenbescheides fällig.

(2) ¹Auf die Gebührenschild sind zum 15. Februar, 15. Mai und 15. August jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe eines Viertels der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten. ²Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Stadt die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung des Jahresgesamtverbrauchs fest.“

Damit wird eine größere Rechtsklarheit erreicht.
Finanzielle Auswirkungen sind damit nicht verbunden.

Beschluss:

Ja: 23 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig, der vorgeschlagenen 13. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) zum 06.12.2016 zuzustimmen:

**13. Satzung zur Änderung der
Beitrags- und Gebührensatzung
zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS)
der Stadt Grafing b. München**

Vom 06. Dezember 2017

Die Stadt Grafing b. München erlässt aufgrund von Artikel 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes -KAG- (BayRS 2024-1-I) folgende 13. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Stadt Grafing b. München (BGS-WAS):

§ 1

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Stadt Grafing b. München (BGS-WAS) in der Fassung der zwölften Änderung vom 07. Juli 2016 (wird wie folgt geändert:

1. § 13 „Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung“ erhält folgende Fassung:

§ 13

Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung

(1) ¹Die Verbrauchsgebühr wird einmal jährlich zum 30. September durch Ablesen des Wasserzählers festgestellt und abgerechnet. ²Die Grund- und Verbrauchsgebühr wird einen Monat nach Zustellung des Gebührenbescheides fällig.

(2) ¹Auf die Gebührenschuld sind zum 15. Februar, 15. Mai und 15. August jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe eines Viertels der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten.

²Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Stadt die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung des Jahresgesamtverbrauchs fest.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 06. Dezember 2017 in Kraft.

Stadt Grafing b. München

Grafing b. München, 06. Dezember 2017

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin
(gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.12.2017, Top 00x)

TOP 4

Stadtwerke Grafing;

10. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) der Stadt Grafing b. München

Die Sitzungsleiterin erteilte dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Bauer, das Wort.
Dieser erläuterte die folgende zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

Die Verwaltung schlägt eine Änderung des § 13 „Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung“ der „Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS)“ vor, weil die bestehende Bestimmung bei den Bürgern immer wieder zur Unklarheiten und Fragen führte.

Die bestehende Bestimmung lautet:

„(1) ¹Die Einleitung wird jährlich zum 15.11. abgerechnet. ²Die Einleitungsgebühr wird einen Monat nach Zustellung des Gebührenbescheides fällig.

(2) ¹Auf die Gebührenschild sind zum 15.02., 15.05 und 15.08. jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe eines Viertels der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten. ²Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Stadt die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung der Jahresgesamteinleitung fest.“

Als Neufassung soll ab 06.12.2017 gelten:

(1) ¹Die Einleitungsgebühr wird einmal jährlich zum 30. September durch Ablesen des Wasserzählers festgestellt und abgerechnet. ²Die Einleitungsgebühr wird einen Monat nach Zustellung des Gebührenbescheides fällig.

(2) ¹Auf die Gebührenschild sind zum 15. Februar, 15. Mai und 15. August jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe eines Viertels der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten. ²Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Stadt die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung der Jahresgesamteinleitung fest.

Damit wird eine größere Rechtsklarheit erreicht.
Finanzielle Auswirkungen sind damit nicht verbunden.

Beschluss:

Ja: 23 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig, der vorgeschlagenen 10. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) zum 06.12.2017 zuzustimmen:

**10. Satzung zur Änderung der
Beitrags- und Gebührensatzung
zur Entwässerungssatzung
der Stadt Grafing b.München (BGS-EWS)**

Vom 06. Dezember 2017

Die Stadt Grafing b. München erlässt aufgrund von Artikel 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes -KAG- (BayRS 2024-1-I) folgende 10. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b. München (BGS-WAS):

§ 1

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b. München (BGS-EWS) in der Fassung der neunten Änderung vom 17. Januar 2017 wird wie folgt geändert:

2. § 13 „Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung“ erhält folgende Fassung:

**§ 13
Abrechnung, Fälligkeit, Vorauszahlung**

(1) ¹Die Einleitungsgebühr wird einmal jährlich zum 30. September durch Ablesen des Wasserzählers festgestellt und abgerechnet. ²Die Einleitungsgebühr wird einen Monat nach Zustellung des Gebührenbescheides fällig.

(2) ¹Auf die Gebührenschuld sind zum 15. Februar, 15. Mai und 15. August jeden Jahres Vorauszahlungen in Höhe eines Viertels der Jahresabrechnung des Vorjahres zu leisten.

²Fehlt eine solche Vorjahresabrechnung, so setzt die Stadt die Höhe der Vorauszahlungen unter Schätzung der Jahresgesamteinleitung fest.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 06. Dezember 2017 in Kraft.

Stadt Grafing b. München

Grafing b. München, 06. Dezember 2017

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin
(gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.12.2017, Top 00x)

TOP 5

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

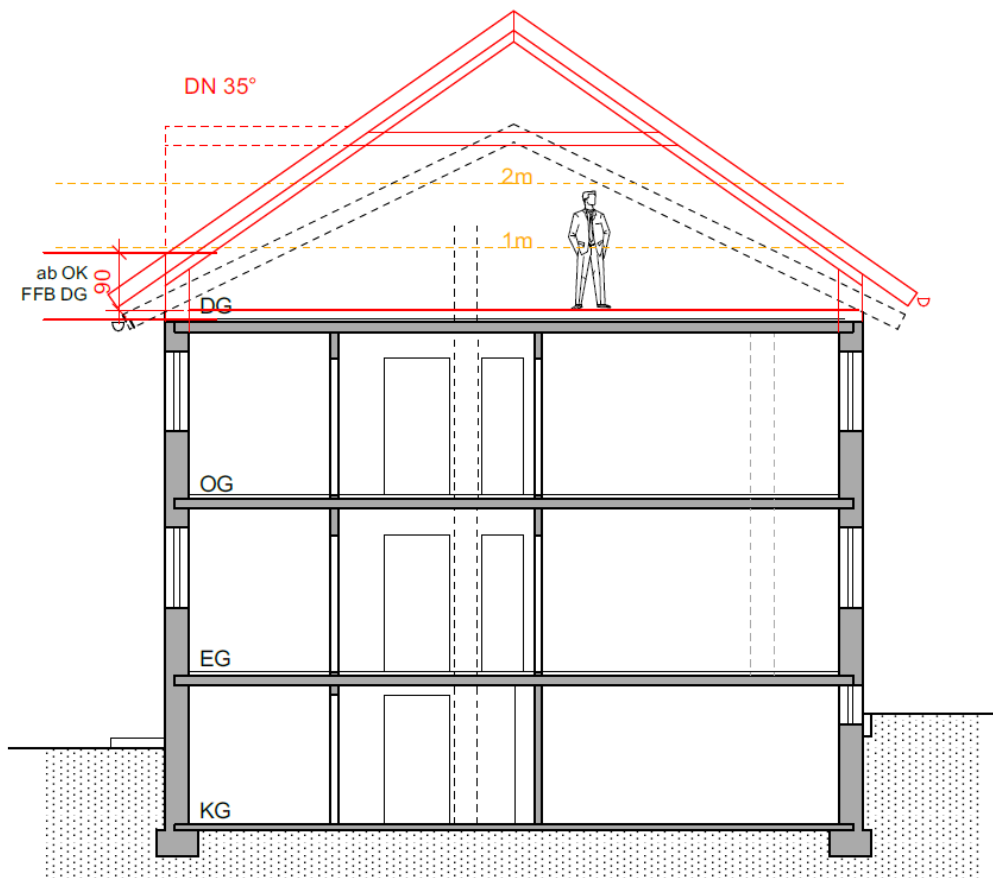
Antrag vom 17.11.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes "Dobelklause" im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes "Georg-Baumann-Straße" zur Nachverdichtung (Dachgeschossausbau);

Einleitung (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB) des Verfahrens als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB

1. Antragsgegenstand

Mit Schreiben vom 17.11.2017 wird von Frau Franziska Niedermaier, Grafing, die Änderung des Bebauungsplans „Dobelklause, 1. Änderung“ vom 24.09.1965 beantragt.

Erklärtes Ziel ist es, im Anwesen Georg-Baumann-Straße 1 (Fl.Nr. 619/15 der Gemarkung Grafing) durch Aufstockung das Dachgeschoss zur Errichtung von 2 weiteren Wohnungen auszubauen.



SCHNITT

In der Vergangenheit kam es wiederholt zu ähnlichen Anträgen zum Dachgeschossausbau, die aber aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt wurden. Es wird gebeten, jetzt im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes für die einheitlich bebaute Gebäudereihe Georg-Baumann-Straße 1–9 die bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen zu schaffen.

2. Inhalt des Bebauungsplans „Dobelklause“ 1964/1965

Die betreffende Gebäudereihe liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Dobelklause“ vom 22.05.1964 und dort im Gebiet des Änderungsbebauungsplans „Georg-Baumann-Straße“ vom 24.09.1965. Der Änderungsbebauungsplan beinhaltet eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) und belässt ansonsten die übrigen Festsetzungen unverändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden abschließend die Zulässigkeitsgrundlage für die Bebauung (§ 30 Abs. 1 BauGB).

a) Wohnungen im Dachgeschoss

Für die Gebäude an der Georg-Baumann-Straße und damit auch für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 619/15 setzt der Bebauungsplan den Haustyp „E + 1“ fest. Dort sind **zwin-**

gend 2 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die **Dachneigung ist mit 23 Grad** festgesetzt und die **Errichtung von Kniestöcken und Gauben ausgeschlossen**.

Eine Beschränkung der Wohnungszahl, die eine Erweiterung des jetzt als 4-Familienhaus genehmigten Gebäudes um 2 weitere Wohnungen ausschließen würde, regelt der Bebauungsplan zwar nicht. Jedoch enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass der **Ausbau des Dachgeschosses unzulässig** ist. Es ist zwar nicht eindeutig erkennbar, auf welcher Festsetzungsbefugnis diese Regelung getroffen wurde. So bestand die Ermächtigung des § 1 Abs. 7 BauNVO über vertikale Gliederungsfestsetzungen erst mit der BauNVO 1977. Die Ermächtigungsgrundlage ist aber wohl der damaligen Regelung zur Geschossfläche zu entnehmen. So bestimmt der hier zur Anwendung kommende § 20 Abs. 2 BauNVO 1962, dass unabhängig von der Vollgeschosseigenschaft die Geschossflächen in Dachräumen mitzurechnen sind, wenn dort Aufenthaltsräume zugelassen werden. Dieses Zulassungserfordernis stellt erkennbar auf eine Entscheidungskompetenz des Satzungsgebers ab, die er durch das Verbot zum Dachgeschossausbau wahrgenommen hat.

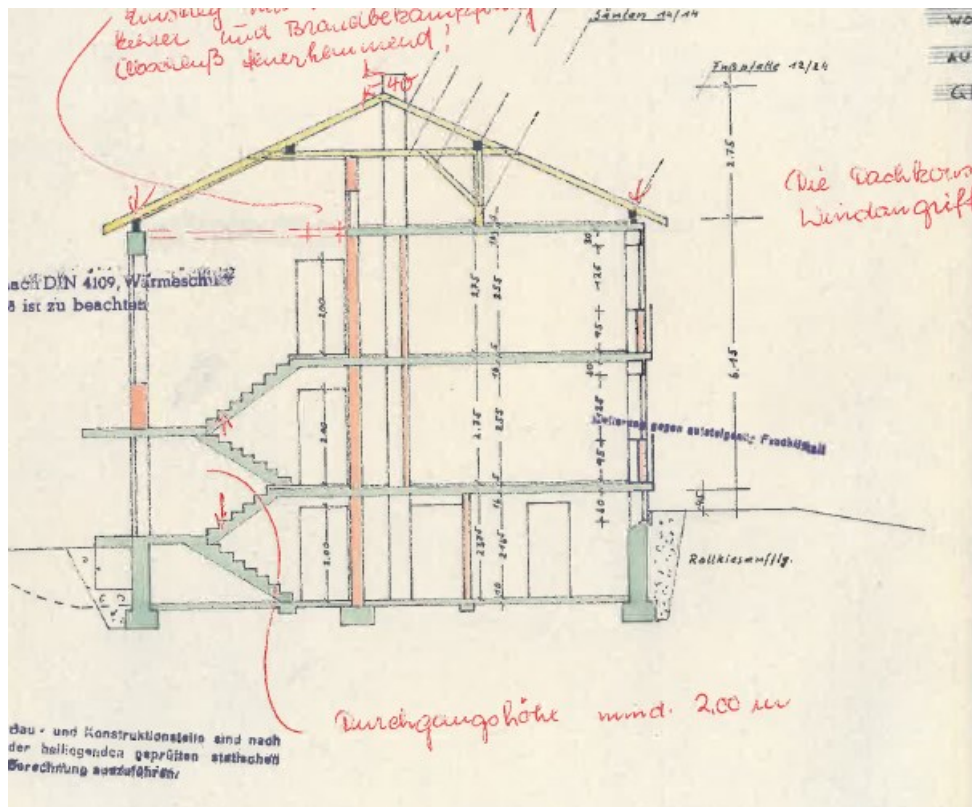
Das Baugrundstück hat eine Größe von 880 m². Bei einer GFZ von 0,5 errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von 440 m². Bei einer Grundfläche von 235 m² errechnet sich bei einer vollständigen Anrechnung des Dachgeschosses eine Geschossfläche von 705 m². Damit steht auch die zulässige Geschossfläche einer Ausnutzung des Dachgeschosses entgegen. Bei genauer Betrachtung gilt das aber auch schon für die vorhandene Bebauung.

b) Erhöhung der Dachneigung

Der Bebauungsplan wurde in diesem Teil des Plangebietes (Änderungsbebauungsplan) hinsichtlich der Dachgestaltung weitgehend plankonform umgesetzt.

Zwar wurden in anderen Teilbereichen des sehr weitläufigen Plangebietes schon Dachneigungswinkel bis zu 35° zugelassen. Es besteht aber im hier betroffenen Teilgebiet die Besonderheit, dass sogar Gebäudebreiten von 13 Meter zulässig sind. Bereits die Anhebung des Dachneigungswinkels beim im Bestand 11 Meter breiten Haus würde schon zu einer Firsthöhe von 10,50 Meter (Erhöhung um 1,50 Meter) führen. Bei den durch Befreiung zugelassenen steileren Dächern sind Firsthöhen von max. 9,50 Meter entstanden.

Durch die Ausführung des Kellers als Sockelgeschoss weist die Bebauung an der Georg-Baumann-Straße (südliche Baureihe) aber ohnehin schon eine Bauhöhe auf, die sie von der Umgebung unterscheidet. Hier führt eine Dachneigungserhöhung zwangsläufig zu einer planungsbedürftigen Situation.



c) Quergiebel und Dachgauben

Der Bebauungsplan schließt die Errichtung von Dachgauben für den für das Grundstück festgesetzten Gebäudetyp E+1 aus (nur bei E+D zulässig). Zur Ermöglichung der Wohnnutzung in den Dachgeschossen sind aber Dachaufbauten unerlässlich für eine angemessene Belichtung.

Auch hier zeigt sich die Erfordernis, die bei Gebäuden dieser Größenordnung mit einem Dachausbau entstehenden Konflikte und Zusammenhänge ein Planungserfordernis auslösen.

d) Stellplätze

Der Bebauungsplan setzt lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen fest, nicht aber für offene Stellplätze. Offene Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne gemeindliches Einvernehmen zugelassen werden.

Durch das entstehende Wohnflächenpotential bei einer Dachgeschossnutzung entsteht ein nicht unbeträchtlicher zusätzlicher Stellplatzbedarf. Die zusätzlichen Stellplätze können zwangsläufig nur innerhalb der Vorgärten entstehen. Durchgehende Stellplatzreihen und eine damit einhergehende Veränderung der Straßenraumgestaltung sind die Folge. Auch die Gehsteige sind dann abzusenken, was aber aufgrund des geringen Fußgängeraufkommens noch vertretbar ist. Im Interesse ansprechender Straßenräume werden Regelungen (Bebauungsplanänderung) zur Gliederung der Stellplätze für erforderlich angesehen.

3. Bebauungsplanverfahren 2013/2014

Wie im Antrag zum Ausdruck gebracht wird, war die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Dachgeschoss ein schon wiederholter Wunsch von einzelnen Eigentümern der Gebäudereihe südlich der Georg-Baumann-Straße (Haus-Nummern 1, 3, 5, 7 und 9).

Ein entsprechender Bauwunsch für den Ausbau des Dachgeschosses musste aufgrund der unter Nr. 2 aufgezeigten Abweichungen zum Bebauungsplan abgelehnt werden (Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 11.01.2013). Daraufhin hat die Stadt auf Antrag des (Mit-) Eigentümers des Anwesens Georg-Baumann-Straße 7 das Verfahren zur Bebauungsplanänderung für die Anwesen Georg-Baumann-Straße 5, 7, 9 eingeleitet (Beschluss StR vom 23.07.2013) mit dem Ziel, eine Nutzbarmachung des Dachgeschosses zu erreichen.

Dabei wurde die Erstellung eines **Plangutachtens** gefordert, um das dort bestehende Potential zur Nachverdichtung zu untersuchen. Dabei wurden verschiedene Bebauungsmodelle entworfen und bewertet (Bericht vom 20.12.2013).

a) Ergebnis

Die durch einen Dachgeschossausbau zusätzlich möglichen 2 Wohneinheiten je Gebäude machen weitere Stellplätze erforderlich. Je Mehrfamilienhaus (4 Wohnungen) stehen bisher 2 Garagen- und Stauraumstellplätze zur Verfügung. Für die Wohnungen sind zusätzlich 3 Stellplätze notwendig, die sich mit der bestehenden Bebauung nur im Vorgartenbereich verwirklichen lassen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Straßenbildes und des öffentlichen Raumes, weshalb von einer solchen Lösung abgeraten wird.

Die Stellplatzproblematik ließe sich sinnvoll nur im hinteren Bereich der übertiefen Grundstücke durch den Bau einer Tiefgarage lösen. Hier muss man sich aber die erheblichen Veränderungen in der bestehenden Wohnsituation vor Augen führen.

Andererseits würde sich damit die Möglichkeit einer weiteren Nachverdichtung durch zusätzliche Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich eröffnen. Da auch für diese Gebäude ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht, würde sich im Gesamtergebnis die Wirtschaftlichkeit eines Tiefgaragenbauwerks verbessern.

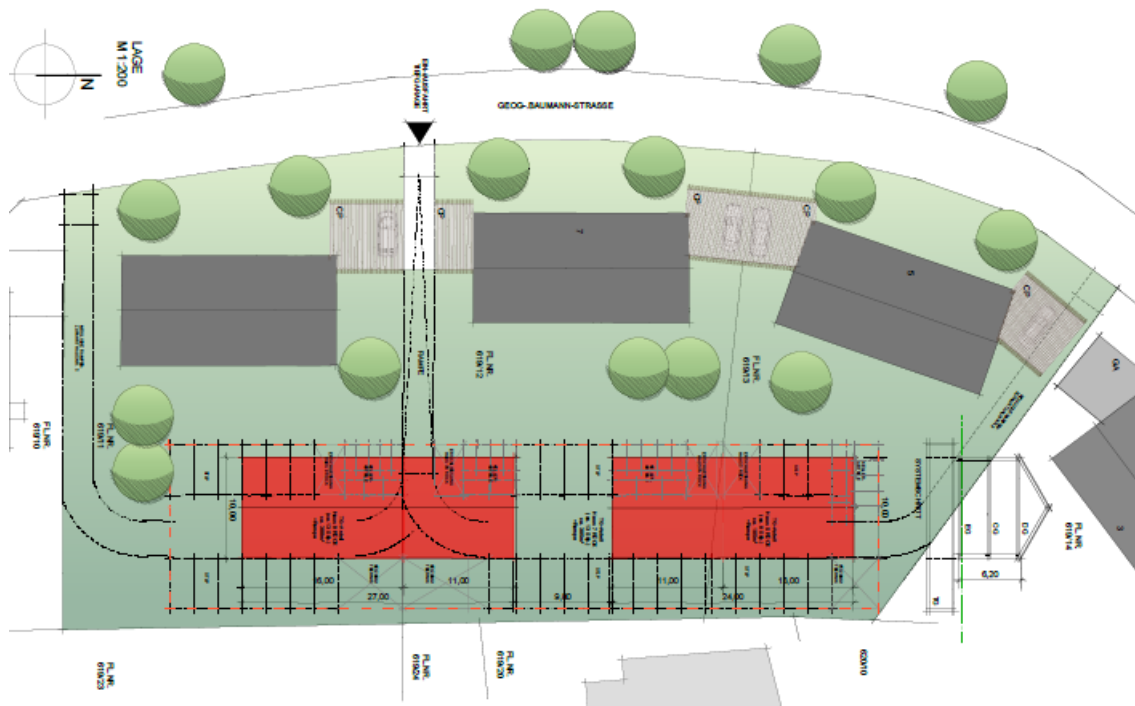
Durch die Unterbringung aller Stellplätze in der Tiefgarage könnte die durch die Grenzgärten vorhandene Kettenhausbebauung auch aufgebrochen werden und ein insgesamt städtebaulich hochwertigere und offenere Bebauung entstehen - bei zusätzlicher Bebauung auf den vorhandenen Flächen.

Für die Aufstockung der vorhandenen Gebäude an der Georg-Baumann-Straße 5, 7 und 9 wird eine Anhebung des Kniestocks und eine Erhöhung der **Dachneigung auf bis zu 30°** für vertretbar gehalten. Die Aufstockungsmöglichkeit sollte aber bei einer Bebauungsplanänderung auf die **Hausnummern 1 und 3** ausgedehnt werden, um die städtebauliche Einheitlichkeit des Straßenzuges zu erhalten. Da sich ortsplanerische Differenzierungsgründe nicht finden, ist die planerische Gleichbehandlung auch aus Gründen der Erforderlichkeit geboten. Die mit einer maßvollen Kniestockanhebung entstehenden Wandhöhen von ca. 7,40 Meter an der tieferliegenden Gebäudeseite bzw. ca. 6,5 m als Regelwandhöhe ist städtebaulich verträglich. Da es kaum gelingen wird, dass alle betroffenen Gebäude zeitnah aufgestockt werden, entsteht mittelfristig ein städtebaulich ungeordnetes Bebauungsbild, was aber im Hinblick auf die Bedeutung der Nachverdichtung akzeptabel ist.

Mit diesem Ergebnis stimmt das Plangutachten weitgehend mit den Planungsabsichten des Antragstellers überein. Klärungsbedarf besteht aber hinsichtlich der Gebäudegestaltung und Belichtung, d.h. über die Anforderungen an Dachaufbauten (Dachgauben) und ggf. auch von Quergiebel. Hier ist im Falle einer Fortführung des Verfahrens besonderer Augenmerk auf ein ortsbildverträgliches Ergebnis zu legen.

Das als zentral erachtete Problem der Stellplatzregelung hat zur Empfehlung geführt, eine Tiefgarage anzulegen. Deren wirtschaftlicher Aufwand wäre aber nur zu rechtfertigen gewe-

sen mit einer weiteren Bebauung in der 2. Reihe. Folgende Lösungsvorschläge wurden entwickelt und dann von der Stadt gebilligt:



b) Konsequenzen

Im Rahmen der nachfolgenden Bürgerbeteiligung und Eigentümerbefragung zeigte sich dann aber, dass diese städtebaulichen Ziele und Wunschlösungen nicht im Interesse der Eigentümer und Bewohner ist. Da der damalige Antragsteller lediglich Miteigentümer war und sich die übrigen Eigentümer gegen jede bauliche Veränderung ausgesprochen haben, wurde das Bebauungsplanverfahren dann nach 1 ½ jährlicher Verfahrensdauer am 07.10.2014 wieder eingestellt. Da Bebauungsplan auf Vollziehbarkeit (Umsetzung) angelegt sind und ansonsten nicht erforderlich und unrechtmäßig sind, hat die fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer eine Fortführung des Verfahrens ausgeschlossen.

Das war das ernüchternde Ergebnis umfassender städtebaulicher Planungskonzepte zur Innenverdichtung!

4. Beurteilung Antrag 2017

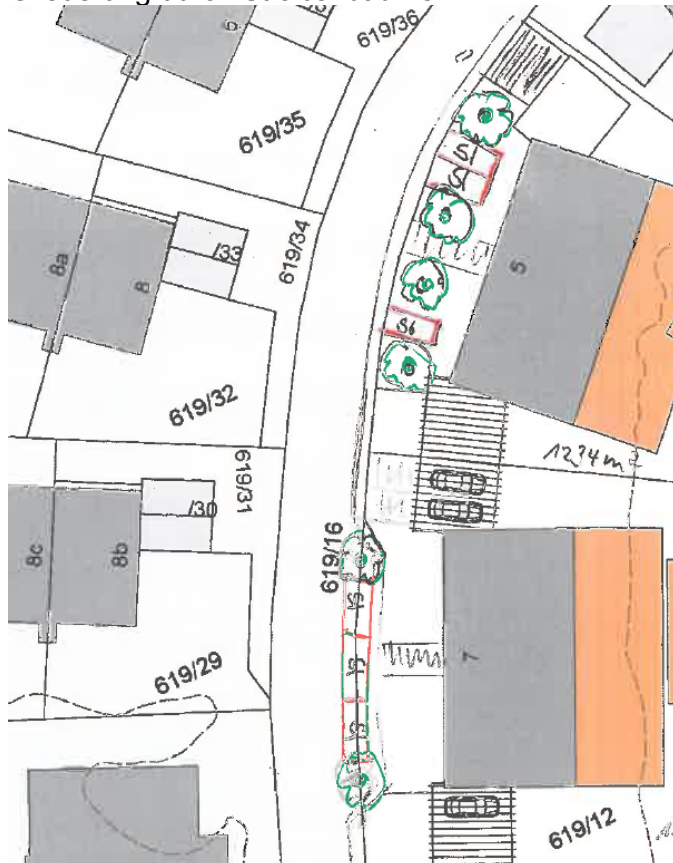
Die Erfahrungen aus dem gescheiterten Bebauungsplanverfahren 2013/2014 zeigen, dass sich bei Bauleitplanungen innerhalb bereits bebauter Bereiche nur selten eine städtebauliche Ideallösung erzielen lässt. Zu weitgehende Eingriffe in das Eigentum und das bewährte Umfeld lösen leider allzu oft Gegenwehr aus und führen zum Scheitern der Planung.

Wenn jetzt die betroffene Baureihe erneut zum Gegenstand eines Bebauungsplanänderungsverfahrens gemacht werden soll, dann verlangt das eine sehr viel einfachere Herangehensweise. Nicht die ursprüngliche Nutzbarmachung des Dachgeschosses war der Grund des Scheiterns, sondern die Unterbringung der Stellplätze. Die Forderung nach einer Tiefgarage und in der Folge eine weitere Bebauung war letztendlich der Auslöser für das damalige Scheitern.

Die Stadt Grafing b.M. muss sich bei der Nachverdichtung von dem städtebaulichen Ideal trennen und die Errichtung zusätzlicher Stellplätze im Vorgarten akzeptieren.

Die bei 2 weiteren Wohnungen notwendigen 3 zusätzlichen Stellplätze (Art. 47 BayBO) können in einer städtebaulich noch vertretbaren Form an der Georg-Baumann-Straße errichtet werden. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und Fußgängerfrequenz auf der Georg-Baumann-Straße ist dort auch die Anlegung von Senkrechtparkplätzen vertretbar, was die kostengünstigste Lösung zum Stellplatznachweis darstellt. Die Errichtung von Längsparkplätzen macht die Verlegung des Gehweges notwendig und ist die deutlich kostenintensivere Umsetzungsvariante.

Da keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen, wird die Anlegung von Senkrechtparkplätzen empfohlen, jedoch mit einer Verbesserung der Bepflanzung mit einer Gliederung durch Straßenbäume



Beschluss:

Ja: 23 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.11.17 einstimmig:

1. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Dobelklaus“ vom 22.05.1964 im Teilgebiet des Änderungsbebauungsplanes „Georg-Baumann-Straße“ vom 24.09.1965 wird für die Grundstücke 619/11 - 619/15 der Gemarkung Grafing (Georg-Baumann-Straße 1, 3, 5, 7 und 9) beschlossen. Planungsziel ist es, die Voraussetzungen für den Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken zu schaffen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung durchgeführt (§ 13a BauGB). Es wird bestimmt, dass eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen ist.

- 3. Die angemessene Beteiligung des Antragstellers an den Planungskosten ist durch städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.**
- 4. Mit den Planungsarbeiten ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.**

TOP 6

Vollzug des BayStrWG und des LStVG;

Änderung der Verordnung über die Sicherung der Gehbahnen zur Winterzeit und die Reinhaltung und Reinigung öffentlicher Straßen (Winterdienst und Reinigungsverordnung) durch Neuerlass

Die grundlegenden Änderungen im System der Ortsdurchfahrten der klassifizierten Straßen nach der Verkehrsübergabe der Ostumfahrung (St 2080 neu) erfordern eine Anpassung der örtlichen Winterdienst- und Reinigungsverordnung vom 04.10.2012.

Der Winterdienst (Räum- und Streudienst) ist, wie auch das Reinigen der Straßen, keine Aufgabe aus der Straßenbaulast. Das wird in Art. 9 Abs. 3 BayStrWG geregelt. Diese Leistungen sind vielmehr Ausfluss der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht (§ 823 BGB) und obliegen dabei den jeweiligen Straßenbaulastträgern als öffentliche Amtspflicht (Art. 72 BayStrWG). Eine Ausnahme regelt Art. 51 Abs. 1 BayStrWG, die eine subsidiäre Winterdienstpflicht für die Gemeinden für alle Straßen schafft, also auch für die Ortsdurchfahrten an klassifizierten Straßen, wenn das aus sicherheitsrechtlichen Gründen erforderlich und dringend ist. Eine vorrangige Verpflichtung zur Winterdienstpflicht (und Straßenreinigung) schaffen auch die Übertragungen dieser Aufgaben auf die Anlieger durch Verordnung nach Art. 51 Abs. 4 und 5 BayStrWG.

Da die ordnungsgemäße Winterdienstpflicht und auch die Reinigungspflicht aus personellen und finanziellen Gründen die Leistungsfähigkeit der Gemeinden überschreiten, hat auch die Stadt Grafing b.M. seit jeher diese Aufgaben im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage an die Anlieger übertragen. Zur Winterdienstpflicht für Gehwege und Gehbahnen sind danach ausschließlich die Anlieger zuständig.

Die Reinigungspflicht der Anlieger geht darüber hinaus und erfasst auch den Fahrbahnbereich und die sonstigen Straßenbestandteile. Die Verpflichtung besteht jedoch unter der Maßgabe der Zumutbarkeit. Bei besonders stark befahrenen Straßen ist deshalb die Reinigungspflicht für den Fahrbahnbereich nicht mehr gefahrlos möglich und kann nur noch für die Seitenflächen (Gehweg, Grünstreifen) in zumutbarer Weise den Anliegern übertragen werden.

Um diesen Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit gerecht zu werden, muss in der Verordnung eine Differenzierung der Reinigungspflicht erfolgen hinsichtlich der Verkehrsbelastung der Straßen. So bestimmt § 8 Abs. 2 der Verordnung für die dort bezeichneten Straßen nur eine Reinigungspflicht für die Gehsteige. Als Maßstab für die Einordnung als besonders stark belastete Straße im Sinne dieser Regelung wird von der Rechtsprechung eine Verkehrsmenge von ca. 5.000 Kfz/Tag als untere Grenze genannt (BayVG vom 04.04.2007).

Mit der Verkehrsübergabe der Ortsumfahrung der St2080 (Ostumfahrung) ändert sich die Verkehrsbelastung einiger der dort genannten Straßen, die eine Anpassung der Verordnung notwendig machen. Der Entscheidung zugrunde gelegt wird die Verkehrsprognose von Prof. Dr. Kurzak vom 22.06.2009. Danach wurde durch den Bau der Ostumfahrung die Wasserbruger Straße erheblich entlastet (ca. 6.000 Kfz/Tag) auf 2.700–3.600 Kfz/Tag. Gleiches gilt für die Ortsdurchfahrt von Wiesham. Für die übrigen in § 8 Abs. 2 der Verordnung genannten klassifizierten Straßen, die durch den Bau der Ostumfahrung zur Gemeindestraße abgestuft

wurden, bleibt weiterhin eine Verkehrsbelastung oberhalb der Belastungsgrenze von ca. 5.000 Kfz/Tag. Dort entsteht deshalb kein Anpassungsbedarf.

Im Übrigen werden anlässlich dieser notwendigen Änderung auch noch redaktionelle Korrekturen vorgenommen, teilweise auch in Folge einer geänderten Rechtsprechung.

Die Änderungen sind im beiliegenden Verordnungsentwurf in roter Farbe markiert.

Es wird empfohlen, die Änderung der Verordnung im Wege des Neuerlasses durchzuführen. Damit kann die gesetzliche Geltungsdauer von 20 Jahren (Art. 50 Abs. 2 LStVG) wiederum in ganzer Länge zur Anwendung gebracht werden.

**Verordnung
über die Sicherung der Gehbahnen zur Winterzeit
und die Reinhaltung und Reinigung öffentlicher Straßen
(Winterdienst- und Reinigungsverordnung)**

Vom

Aufgrund der Art. 51 Abs. 4 und 5 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.10.1981 (BayRS 91-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S.375), und Art. 42 des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes (LStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1982 (BayRS 2011-2-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2017 (GVBl. S. 388), erlässt die Stadt Grafing b. München folgende

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Inhalt der Verordnung

Diese Verordnung regelt Inhalt und Umfang der Reinhaltungs-, Reinigungs- und Sicherungspflicht auf den öffentlichen Straßen im Bereich des Gemeindegebiets der Stadt Grafing b.München.

§ 2 Begriffsbestimmungen

(1) Öffentliche Straßen im Sinne dieser Verordnung sind alle dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze mit ihren Bestandteilen im Sinne des Art. 2 Nr.1 BayStrWG oder des § 1 Abs. 4 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der jeweiligen Fassung. Bundesautobahnen sind keine öffentlichen Straßen im Sinne dieses Gesetzes.

(2) Gehbahnen sind

- a) die für den Fußgängerverkehr bestimmten, befestigten und abgegrenzten Teile der öffentlichen Straßen (insbesondere Gehwege sowie gemeinsame Geh- und Radwege) und die selbständigen Gehwege sowie die selbständigen Geh- und Radwege oder
- b) in Ermangelung einer solchen Befestigung oder Abgrenzung die dem Fußgängerverkehr dienenden Teile **am Rande** der öffentlichen Straßen,

in einer Breite von 1,30 Meter, gemessen von der Straßengrundstücksgrenze aus.

(3) Geschlossene Ortslage sind die Teile des Stadtgebietes, die in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend bebaut sind. Einzelne unbebaute Grundstücke, zur Bebauung ungeeignetes oder ihr entzogenes Gelände oder einseitige Bebauung unterbrechen den Zusammenhang nicht.

Sicherung der Gehbahnen zur Winterzeit

§ 3 Sicherungspflicht

(1) Zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz haben die Eigentümer und die zur Nutzung dinglich Berechtigten von Grundstücken, die innerhalb der geschlossenen Ortslage an öffentlichen Straßen angrenzen (Vorderlieger) oder über öffentliche Straßen mittelbar erschlossen werden ohne selbst an diesen anzugrenzen (Hinterlieger), die in § 5 bestimmten Abschnitte der Gehbahnen der an ihr Grundstück angrenzenden oder ihr Grundstück mittelbar erschließenden öffentlichen Straßen (Sicherungsfläche) gemeinsam auf eigene Kosten in sicherem Zustand zu erhalten. Grundstücke werden über diejenigen Straßen mittelbar erschlossen, zu denen über dazwischenliegende Grundstücke in rechtlich zulässiger Weise Zugang oder Zufahrt genommen werden darf.

(2) Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Straßen an oder wird es über mehrere derartige Straßen mittelbar erschlossen oder grenzt es an eine derartige Straße an, während es über eine andere mittelbar erschlossen wird, besteht die Verpflichtung für jede dieser Straßen.

(3) Die Sicherungspflicht besteht für Vorderlieger nicht für öffentliche Straßen, zu denen Sie aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen keine Zufahrt oder keinen Zugang nehmen können.

(4) Bei einseitigem Gehweg besteht die Sicherungspflicht nur für die Grundstücke die entlang des Gehweges an die öffentliche Straße angrenzen oder über diese erschlossen sind. Soweit kein Gehweg besteht und die dem Fußgängerverkehr dienende Gehbahn aufgrund beengter Straßenflächen nur einseitig möglich ist, besteht die Sicherungspflicht für alle an die Straße angrenzenden Grundstücke. Die §§ 10 und 11 gelten entsprechend.

(5) Zur Nutzung dinglich Berechtigte im Sinne des Absatzes 1 sind die Erbbauberechtigten, die Nießbraucher, die Dauerwohn- und Dauernutzungsberechtigten und die Inhaber eines Wohnungsrechtes nach § 1093 BGB.

(6) Keine Sicherungspflicht trifft Grundstücke, die selbst dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind und nicht mit Gebäuden bebaut sind.

§ 4 Sicherungsarbeiten

(1) Die Vorder- und Hinterlieger haben die Sicherungsfläche an Werktagen ab 07.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ab 08.00 Uhr von Schnee zu räumen und bei Schnee-, Reif- oder Eisglätte mit geeigneten abstumpfenden Stoffen (z. B. Sand oder Splitt), nicht jedoch mit Tausalz oder ätzenden Mitteln zu bestreuen oder das Eis zu beseitigen. Bei besonderer Glättegefahr (z. B. an Treppen oder Steigungen) ist das Streuen von Tausalz zulässig. Diese Arbeiten sind bis 20.00 Uhr so oft zu wiederholen, wie es zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz erforderlich ist.

(2) Der geräumte Schnee oder die Eisreste (Räumgut) sind neben der Gehbahn so zu lagern, dass der Verkehr nicht gefährdet oder erschwert wird. Ist das nicht möglich, haben die Sicherungspflichtigen das Räumgut spätestens am folgenden Tag von der öffentlichen Straße zu entfernen. Abflussrinnen, Hydranten, Kanaleinlaufschächte und Fußgängerüberwege sind bei der Räumung freizuhalten.

§ 5 Sicherungsfläche

Sicherungsfläche ist die vor dem Vorderliegergrundstück liegende Gehbahn der öffentlichen

Straße, die begrenzt wird durch

- a) die gemeinsame Grenze des Vorderliegergrundstücks mit dem Straßengrundstück,
- b) die Mittellinie des Straßengrundstückes (Straßenmittellinie),
- c) die von den Endpunkten der gemeinsamen Grenze aus senkrecht zur Straßenmittellinie verlaufenden Verbindungslinie.

Bei Eckgrundstücken gehören auch die Kreuzungsflächen der am Grundstück verlaufenden Gehbahnen zur Sicherungsfläche. Grenzt an ein Grundstück ein Gewässer an, so erstreckt sich die Sicherungsfläche auch auf die Gehbahn im Bereich der Brückenbauwerke bis zu deren Mitte. Nicht zu den Sicherungsflächen gehören die Fußgängerquerungen im Fahrbahnbereich.

Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen

§ 6 Verbote

(1) Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Reinlichkeit ist es untersagt, öffentliche Straßen mehr als nach den Umständen vermeidbar zu verunreinigen oder verunreinigen zu lassen.

(2) Insbesondere ist es verboten,

- a) auf öffentlichen Straßen Putz-, Waschwasser, Jauche oder sonstige verunreinigende Flüssigkeiten auszuschütten oder ausfließen zu lassen, Fahrzeuge, Maschinen oder sonstige Geräte zu säubern, Gebrauchsgegenstände auszustauben oder auszuklopfen; Tiere in einer Weise zu füttern, die geeignet ist, die Straße zu verunreinigen;
- b) Gehwege durch Tiere verunreinigen zu lassen;
- c) **Klärschlamm, Erde, Steine, Bauschutt, Holz, Schrott, Gerümpel, Verpackungen, Behältnisse sowie Eis und Schnee**
 - aa) auf öffentlichen Straßen abzuladen, abzustellen oder zu lagern,
 - bb) neben öffentlichen Straßen abzuladen, abzustellen oder zu lagern, wenn dadurch die Straßen verunreinigt werden können
 - cc) in Abflurrinnen, Kanaleinlaufschächte, Durchlässe oder offene Abzugsgräben der öffentlichen Straßen zu schütten oder **inzuleiten einzubringen**.

(3) Das Abfallrecht bleibt unberührt.

§ 7 Reinigungspflicht

Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Reinlichkeit haben die Eigentümer und die zur Nutzung dinglich Berechtigten von Grundstücken die innerhalb der geschlossenen Ortslage an öffentliche Straßen angrenzen (Vorderlieger) oder über diese öffentlichen Straßen mittelbar erschlossen werden (Hinterlieger) die in § 8 bestimmten Reinigungsflächen gemeinsam auf eigene Kosten zu reinigen. § 3 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2, 3, ~~und~~ 5 und 6 gelten entsprechend.

§ 8 Reinigungsfläche

(1) Reinigungsfläche ist die vor dem Vorderliegergrundstück liegende Geh- und Fahrbahn sowie der Grünstreifen der öffentlichen Straße, die begrenzt wird durch

- a) die gemeinsame Grenze des Vorderliegergrundstücks mit dem Straßengrundstück,
- b) die Mittellinie des Straßengrundstückes (Straßenmittellinie),
- c) die von den Endpunkten der gemeinsamen Grenze aus senkrecht zur Straßenmittellinie verlaufende Verbindungslinie.

Bei Eckgrundstücken gehören auch die Kreuzungsflächen der am Grundstück verlaufenden Gehbahnen zur Sicherungsfläche. Grenzt an ein Grundstück ein Gewässer an, so erstreckt sich die Sicherungsfläche auch auf die Gehbahn im Bereich der Brückenbauwerke bis zu deren Mitte.

(2) Bei folgenden Straßen (Kreis- oder Staatsstraßen) beschränkt sich die Reinigungspflicht auf die Gehsteigflächen; soweit ein Gehsteig nicht vorhanden ist, entfällt die Reinigungspflicht:

1. Aiblinger Straße
2. Aßlinger Straße
3. Bahnhofstraße
4. Ebersberger Straße
5. Eisendorfer Straße
6. Grafinger Straße
7. Glonner Straße
8. Griesstraße
9. Hauptstraße (Ortsdurchfahrt EBE 8 in Grafing-Bahnhof)
10. Marktplatz
11. Münchner Straße
12. Oberelkofener Straße
13. Ortsdurchfahrt EBE 8 in Nettelkofen
14. Rotter Straße
15. Rosenheimer Straße
16. EBE 13 im Bereich der Brucker Straße / Schammacher Feld
17. Ortsdurchfahrt in 2351 in Pierstling

§ 9 Reinigungsarbeiten

Zur Erfüllung Ihrer Reinigungspflicht haben die Vorder- und Hinterlieger die öffentlichen Straßen innerhalb ihrer Reinigungsflächen (§ 8) zu reinigen. Sie haben dabei die Gehwege und die gemeinsamen Geh- und Radwege und die innerhalb der Reinigungsflächen befindlichen Fahrbahnen (einschließlich der Parkstreifen)

- a) nach Bedarf zu kehren und den Kehrlicht, Laub, Schlamm und sonstigen Unrat zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen (soweit diese in üblichen Hausmülltonnen für Biomüll oder Restmüll oder in Wertstoffcontainern entsorgt werden können),
- b) von Gras und Unkraut zu befreien,
- c) **Unrat von Grünstreifen zu entfernen.**

Sie haben ferner die Reinigungsflächen in sicherem Zustand zu halten und verkehrsgefährdende Verschmutzung (insbesondere auch durch Laubfall bei feuchter Witterung) unverzüglich zu beseitigen. Bei Bedarf, insbesondere bei Tauwetter, sind die Abflussrinnen und Kanaleinlaufschächte von angeschwemmtem Laub, Zweigen oder ähnlichen Ablagerungen freizumachen, soweit diese innerhalb der Reinigungsfläche liegen.

Gemeinsame Vorschriften

§ 10 Gemeinsame Sicherungs- und Reinigungspflicht der Vorder- und Hinterlieger

(1) Die Vorderlieger tragen gemeinsam mit den ihnen zugeordneten Hinterliegern die Sicherungs- und Reinigungspflicht für ihre Sicherungs- und Reinigungsflächen. Sie bleiben auch dann gemeinsam verantwortlich, wenn sie sich zur Erfüllung ihrer Pflichten anderer Personen oder Unternehmer bedienen; das gleiche gilt auch für den Fall, dass Vereinbarungen nach § 11 abgeschlossen sind.

(2) Ein Hinterlieger ist dem Vorderlieger zugeordnet, über dessen Grundstück er Zugang oder Zufahrt zu derselben öffentlichen Straße nehmen darf, an die auch das Vorderliegergrundstück angrenzt. Dies gilt auch dann, wenn das Grundstück, über das der Zugang oder die Zufahrt führt, im gemeinsamen Eigentum der Vorder- und Hinterlieger liegt.

§ 11 Aufteilung der Sicherungs- und Reinigungsarbeiten bei Vorder- und Hinterliegern

(1) Es bleibt den Vorder- und Hinterliegern überlassen, die Aufteilung der auf sie treffenden Arbeiten untereinander durch Vereinbarung zu regeln.

(2) Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, so kann jeder Vorder- oder Hinterlieger eine Entscheidung der Stadt über die Reihenfolge und Zeitdauer, in der sie ihre Arbeiten zu erbringen haben, beantragen. Unterscheiden sich die Grundstücke der einander zugeordneten Vorder- und Hinterlieger hinsichtlich der Flächen wesentlich, kann die Entscheidung beantragt werden, dass die Arbeiten nicht in gleichen Zeitabständen zu erbringen sind, sondern dass die Zeitabschnitte in demselben Verhältnis zueinander stehen, wie die Grundstücksflächen.

§ 12 Befreiungen und abweichende Regelungen

(1) Befreiungen vom Verbot des § 6 kann die Stadt auf schriftlichen Antrag erteilen, wenn der Antragsteller die unverzügliche Reinigung besorgt.

(2) In Fällen, in denen die Vorschriften dieser Verordnung zu einer erheblichen unbilligen Härte führen würden, die dem Betroffenen auch unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange und der Interessen der übrigen Vorder- und Hinterlieger nicht zugemutet werden kann, spricht die Stadt auf Antrag durch Bescheid eine Befreiung aus oder trifft unbeschadet des § 11 Abs. 2 sonst eine angemessene Regelung. Eine solche Regelung hat die Stadt auch zu treffen in Fällen, in denen nach dieser Verordnung auf Vorder- und Hinterlieger keine Verpflichtung trifft. Die Entscheidung kann befristet, unter Bedingungen, Auflagen oder Widerrufsvorbehalt erteilt werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß Art. 66 Nr. 5 BayStrWG kann mit Geldbuße bis zu fünfhundert Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen den §§ 3 und 4 die Gehbahnen nicht oder nicht rechtzeitig sichert,
2. den ihm nach § 9 obliegenden Reinigungspflichten nicht nachkommt,
3. entgegen § 6 eine öffentliche Straße verunreinigt oder verunreinigen lässt.

§ 14 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie gilt 20 Jahre.

Beschluss:

Ja: 23 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.11.17 einstimmig die Änderung der bestehenden Verordnung über die Sicherung der Gehbahnen zur Winterzeit und die Reinhaltung und Reinigung öffentlicher Straßen (Winterdienst- und Reinigungsverordnung) im Wege des Neuerlasses der Verordnung.

TOP 7

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheims am Hans-Eham-Platz;
Fortschreibung der informellen Entwicklungsplanung (Strukturkonzept Pflegerbäckstraße 2009) für das Gebiet zwischen der Pflegerbäckstraße und der Schwarzbäckstraße

Das Gebiet zwischen Pflegerbäckstraße und Griesstraße gehört zu den bedeutendsten Flächen im innerstädtischen Bereich, die für die städtebauliche Entwicklung anstehen. Seit der Ertaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Grafing b.M. ist diese Fläche als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Die Grundstücke sind im Eigentum verschiedener Personen, was die Grundstücksentwicklung erfahrungsgemäß erschwert. Nur selten gelingt es, Einigkeit unter den Betroffenen herzustellen und eine Siedlungsentwicklung auf der gesamten Fläche durchzuführen. Erfolgt die Umsetzung in Teilabschnitten, dann ist bei städtebaulichen Entwicklungen in dieser Größenordnung und den damit einhergehenden städtebaulichen Aufgaben und Konflikten stets ganzheitliche Betrachtung vorwegzunehmen. Das erfolgt in der Planungspraxis durch informelle Planstudien (sog. städtebaulichen Entwicklungsplänen oder Strukturkonzepten).

Entsprechend vorgegangen wurde dann auch bei der Entwicklung des Teilgebiets der jetzigen Schwarzbäckstraße/Dietrich-Bonhoeffer-Straße im Zeitraum von 1983 bis 1988 (Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Glonner Straße und Griesstraße vom 31.03.1988).

Hier konnte die Stadt Grafing b.M. schon auf frühere Entwicklungsplanungen zurückgreifen, die zu Anbeginn des städtebaulichen Sanierungsverfahrens (Altstadtsanierung) erstellt wurden. Bereits im Jahr 1978 hat die Stadt Grafing b.M. eine Planungsstudie für den Bereich zwischen der Glonner Straße und dem Klausenweg erarbeiten lassen, die dann städtebauliche Grundlage war für den Planungsbereich an der jetzigen Schwarzbäckstraße.

Später wurde dann anlässlich der Bebauung der jetzigen Grundstücke Fl.Nrn. 661/2 und 661/4 an der Marinus-Oswald-Straße eine Fortschreibung des früheren Gesamtkonzeptes eingeleitet (Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.06.1988). Nach ersten Vorentwürfen und Vorüberlegungen wurde dann jedoch die Strukturplanung aufgrund der engen räumlichen Berührung mit dem integrierten Verkehrskonzept nicht mehr zum Abschluss gebracht.

Erneut war es dann das Grundstück Fl.Nr. 661 an der Marinus-Oswald-Straße, das die Notwendigkeit der Fortschreibung der Strukturplanung begründet hat. Ausgelöst durch einen Antrag der Eigentümer (Köstler) vom 22.09.2006 hat der Stadtrat am 09.01.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nr. 661 und 667 der Gemarkung Grafing beschlossen. Auch hier wurde zur Sicherstellung einer geordneten Gesamtentwicklung verlangt, für die zusammenhängenden unbebauten Flächen eine informelle Entwicklungsplanung zu erarbeiten. Für das „Strukturkonzept vom 29.06.2009 wurde dann vom Stadtrat am 13.10.2009 der Billigungsbeschluss gefasst.

Eine Fortführung des auslösenden Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke (Köstler) Fl.Nrn. 661 und 667 (heute: 661/5, 661 und 667) war dann aber leider nicht zu erreichen, da das Ergebnis den Vorstellungen der Eigentümer widersprach. Im Wesentlichen war es der hohe Flächenanteil für die öffentlichen Verkehrsflächen, die vorrangig auf den Grundstücken der Antragsteller liegen.

Seit einigen Jahren werden jetzt Vorgespräche mit dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 669/2 der Gemarkung Grafing (ca. 8.000 m²) geführt hinsichtlich der möglichen Erweiterung des Seniorenwohnheims am Hans-Eham-Platz. Nach dem Verhandlungsstand besteht die

Aussicht auf eine Einigung mit der Stiftung Seniorenhaus Grafing über den Erwerb einer Teilfläche von ca. 3.400 m² für eine bauliche Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims. Voraussetzung ist die Bebaubarkeit entsprechend den Zielvorstellungen des Eigentümers bzw. der Stiftung Seniorenhaus Grafing.

Das Grundstück Fl.Nr. 669/2 ist Teil einer zusammenhängen unbebauten Fläche mit ca. 2 ha, die sich bis zur Pflegerbäckstraße erstreckt. Diese Fläche unterbricht mit ihrer Größe den Bebauungszusammenhang und ist deshalb dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen (sog. Außenbereichsinsel innerhalb des bebauten Bereiches). Die Richtigkeit dieser Bereichszuordnung hat zuletzt auch das Verwaltungsgericht München bestätigt anlässlich einer Verpflichtungsklage zur Erteilung der Vorbescheidgenehmigung für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 661/5, die von der Stadt (Einvernehmen) und dem Landratsamt Ebersberg aufgrund der Außenbereichslage für unzulässig erachtet wurde.

Voraussetzung für die Fortführung der Verhandlungen bzw. dem Vertragsabschluss zum Erwerb der Erweiterungsfläche durch die Stiftung Seniorenhaus Grafing ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans. Das setzt wiederum die Fortschreibung des Strukturkonzeptes vom 29.06.2009 voraus, das aufgrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen als überholt angesehen werden muss.

Vom städtebaulichen Fachberater der Stadt Grafing b.M., dem Architekturbüro Immich, wurde jetzt der **Bebauungsentwurf vom 23.11.2017** erstellt, der hinsichtlich der Bebauungs- und Erschließungsstruktur dann wesentlicher Bestandteil des noch auszuarbeitenden Strukturkonzeptes ist.

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Strukturkonzept 2009 bleibt die Überlegung der Erschließungsstruktur. Die Haupteerschließung erfolgt durch 2 Stichstraßen mit Wendeflächen, die nur mit einem Fuß- und Radweg verbunden sind. Eine Fahrverbindung und damit unerwünschter Siedlungsverkehr innerhalb des dann verkehrlich autarken Gebietes wird damit vermieden.

Noch keine Aussage trifft der Bebauungsentwurf hinsichtlich der Geschossentwicklung. Ist man im Strukturkonzept 2009 noch davon ausgegangen, dass der großteilige Geschosswohnungsbau auf die östliche Hälfte des Gebietes beschränkt werden soll, so ermöglichen die dargestellten Gebäudegrößen im Bebauungsentwurf 2017 jetzt durchgehend einen Geschosswohnungsbau. Im östlichen Anschluss am bestehenden Seniorenwohnhaus ist eine 4-geschossige Bebauung, wie sie dort konkret beabsichtigt ist, städtebaulich uneingeschränkt verträglich. Ob das aber auch für das gesamte Siedlungsgebiet gilt, muss bezweifelt werden und jedenfalls noch näher untersucht werden.

Jedenfalls zeigt der Bebauungsentwurf vom 23.11.2017 auf, dass die Planungen für die Bebauung zur Erweiterung des Seniorenwohnheims einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den nach Westen weiter folgenden Bereich nicht entgegen stehen.

In der anschließenden Diskussion wurde der Wunsch geäußert, auf dem ganzen Gebiet Tiefgaragenplätze entstehen zu lassen, das Grafinger Wegenetz dort weiter voranzutreiben und die Barrierefreiheit, Nahwärme bzw. Solaranlagen schon bei der Planung mit zu berücksichtigen.

Ferner wurde argumentiert, dass man für die künftigen zahlreichen Bewohner dort intelligent planen müsse, ggf. auch mit einem anderen Städteplaner.

Beschluss:

Ja: 20 Nein: 3

Der Stadtrat beschloss auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses gegen 3 Stimmen, dass der Bebauungsentwurf (Bebauungskonzept vom 23.11.2017) des Arch.-Büros Immich als Grundlage für die Fortschreibung des „Strukturkonzeptes Pfliegerbäckstraße 2009“ für das Gebiet zwischen der Pfliegerbäckstraße und der Schwarzbäckstraße (Fl.Nrn. 661/5, 661, 663, 664, 667 und 669/2 der Gemarkung Grafing) noch zu überarbeiten ist. Erklärtes Ziel ist eine vielfältigere Bebauung in Gebäudestellung und Größe. Nach Westen hin ist die Bebauung kleinteiliger zu entwickeln, um den dort vorgefundenen Bebauungsstrukturen gerecht zu werden.

TOP 8

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheims am Hans-Eham-Platz im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 669/2 der Gemarkung Grafing;

Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „Senioren- und Pflegezentrum“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 669/2, 674, 674/14, 674/15, 674/16, 674/17, 680, 680/2, 681/10, 681/12 und 681/14 der Gemarkung Grafing mit Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Glonner Straße und Griesstraße“ vom 31.03.1988 als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB;

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Im Jahr 1998 ist es der Stadt gelungen, den jahrzehntelangen Wunsch nach einem Grafinger Senioren-Wohn- und Pflegeheim zu erfüllen. Zusammen mit dem Förderwerk Senioren-Wohn- und Pflegeheim Grafing hat die Stadt Grafing b.M. die Stiftung Seniorenhaus Grafing (eine öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts) gegründet und die städtischen Grundstücke Fl.Nrn. 674 und 680 der Gemarkung Grafing in das Stiftungsvermögen eingebracht.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nr. 1 zwischen der Glonnerstraße und Griesstraße“ vom 31.03.1988. Unter Beachtung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist das jetzt bestehende Seniorenhaus Grafing genehmigt und errichtet worden. Eine schon damals in Erwägung gezogene Änderung des Bebauungsplans zur Ermöglichung einer individuelleren Bebauung wurde aufgrund des erheblichen Aufwands wieder aufgegeben.

Der Bauherr ist damals der von der Stadt im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens (20.07.1999) erhobenen Forderung nachgekommen, die ursprünglich an der Südostseite geplante Tiefgaragenzufahrt an die Nordwestseite zu verlegen. Von der Stadt wurde dabei auch verlangt, dass eine Fußwegebeziehung entlang der Westgrenze entsteht. Ein möglichst dichtes Netz an Fuß- und Radwegen war eine zwingende Planungsvoraussetzung. Nachdem aber der (auch im Bebauungsplan festgesetzte) Verbindungsweg nicht zwischen der TG-Zufahrt und dem Wohngebäude umgesetzt werden konnte und eine Befreiung nicht erteilt werden konnte, hat die Stadt Grafing b.M. am 22.02.2000 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen, wonach der Weg dann westlich der Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 669 zu verlegen ist.

Vom städtebaulichen Fachberater der Stadt Grafing b.M., dem Architekturbüro Immich, wurde jetzt eine **Vorentwurf vom 23.11.2017** erstellt, der die Planzeichnung des Bebauungsplans ins seinen Grundanforderungen beschreibt.

Kurz:

Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Senioren und Pflegezentrum“ als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO einen Bebauungsplanentwurf für das Seniorenwohnheim. Die Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet Senioren- und Pflegezentrum“.

Zulässig sind folgende Nutzungen: betreute Wohnungen für Senioren, Wohnungen für ambulante Wohngemeinschaften für Senioren, Arztpraxen, Apotheke

Der Bebauungsplan (Geltungsbereich) soll die das Grundstück der Erweiterung des Seniorenwohnheims und das Bestandsgebäude umfassen.

Bebauungshöhe III+D – Dachgeschoss als zurückversetztes Terrassengeschoss

Da es auch künftig 2 Buchgrundstücke geben wird (Eigenheit des Erbbaurechtes) sind für jedes Grundstück eigene Festsetzungen zur GRZ (0,35) und GFZ (0,9) zu treffen.

TG-Fläche für gesamtes Grundstück

Beschluss:

Ja: 23 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein (§ 11 BauNVO) sonstiges Sondergebiet „Senioren- und Pflegezentrum“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 669/2 (Teilfläche), Fl.Nr. 674, 674/13, 674/14, 674/15, 674/16, 674/17, 680, 680/2 681/10, 681/12 und 681/14 der Gemarkung Grafing wird beschlossen.

Planungsziel ist die Erweiterung des bestehenden Seniorenhauses durch einen Winkelbau im Süden und Westen (Fl.Nr. 669/2 der Gemarkung Grafing). Der geplante Gebäudeteil im Süden liegt größtenteils auf dem städtischen Kinderspielplatz. Ein Spielplatz wird in verkleinerter Form entlang der gesamten Länge des Südbaus festgesetzt.

Das Ergebnis der informellen Strukturplanung „Pflegerbäckstraße“ ist bei der Erstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit 4 Vollgeschossen, davon das oberste Geschoss als zurückgesetztes Pultdachgeschoss mit vorgelagerter Dachterrasse.

Die Haupterschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendefläche an der Nordseite des Plangebietes. Sämtliche Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, die über diese Stichstraße erschlossen wird (möglichst durch Vergrößerung der bestehenden Tiefgarage auf Fl.Nr. 674).

Im Westen und Süden ist eine das Plangebiet umlaufender Fuß- und Radweg vorzusehen, der eine Mitbenutzung durch Feuerwehrfahrzeuge ermöglicht (Mindestbreite 3 m). Insoweit wird der Aufstellungsbeschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.02.2000 (TOP 15) aufgehoben und auf einen Verbindungsweg an der Westseite der Fl.Nr. 674 bzw. Ostgrenze der Fl.Nr. 669/2 verzichtet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a, § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Es wird bestimmt, dass ein frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist.

Die Übernahme der Planungskosten durch die Stiftung Seniorenhaus Grafing ist durch städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

Die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienenden Gebäude sind Wohngebäuden gleichgestellt (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Durch die Schaffung von Wohnbauland auf

dem bisher dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnenden Grundstück Fl.Nr. 669/2 kommt der Grundsatzbeschluss zur sozialverträglichen Wohnbaupolitik vom 10.11.2015 zur Anwendung. Die Umsetzung erfolgt im sog. Vertragsmodell durch städtebaulichen Vertrag.

Den Zielen des Grundsatzbeschlusses zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen wird auch dadurch entsprochen, dass eine Teilfläche von 35 v. H des Grundstücks zu den im Grundsatzbeschluss benannten Vergünstigungen an die Stiftung Seniorenhaus Grafing veräußert wird. Für die Veräußerung eines Rechts an dem Grundstück zur ausschließlichen baulichen Nutzung gilt entsprechendes.

Die Stiftung Seniorenhaus Grafing ist eine öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts; Stiftungszweck ist nach der Stiftungssatzung die Altersfürsorge und die Fürsorge für Körpergeschädigte. Die Stadt Grafing b.M. stellt ein gekorenes Mitglied des Stiftungsrates und hat damit maßgeblichen Einfluss auf die ordnungsgemäße Erfüllung des Stiftungszwecks.

TOP 9 Informationen

-keine-

TOP 10 Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Es wurde auf ein wohl vergessenes „Durchfahrt verboten“-Schild im hinteren Teil der Kellerstr. bei der Orthopädie-Praxis hingewiesen.
Die Verwaltung versprach Klärung.

Es wurde von einem geplanten Projekt der 9. Klassen in der Mittelschule berichtet, welches das Thema Stadt/Stadtverwaltung/Stadtrat etc. zum Inhalt habe. Hierzu wäre ein Ansprechpartner aus jeder Fraktion hilfreich, um Fragen der Schüler zu beantworten.
In Frage kämen die jeweiligen Jugendbeauftragten der Fraktionen.

Einmal mehr wurde die Unsitte gerügt, dass nichtöffentliche Punkte aus den Sitzungen umgehend bei der Presse landen würden. Anscheinend handle es sich um ein Problem, welches so nur in Grafing auftritt, da man so etwas aus anderen Gemeinden nicht vernehmen könne.

Stadtratsmitglied Thomas Huber erscheint zur Sitzung (= 24 Stimmberechtigte).

Es wurde gebeten, beim Zebrastreifen Grafing Bhf (auf Höhe des Bäckerladens) für ausreichende Beleuchtung zu sorgen.
Die Verwaltung sagte Überprüfung zu.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass es im Stadtgebiet offenbar an Abfalleimern fehle
Die Verwaltung versprach, sich der Angelegenheit anzunehmen und auch die Erstellung eines Plans mit bereits aufgestellten Eimern.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 22.03.2018
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Stephan Meyerhofer
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4 Verwaltung	Referat 4 Technik
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr. 3,4	TOPNr.	TOPNr.5-8	TOPNr.