

Niederschrift

über die 38. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 28.11.2017

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika

Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Böhm, Ernst, Dr.

Stadtrat

Carpus, Josef

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

Frey, Franz

Stadtrat

Fröhlich, Karl-Heinz, Dr.

Stadtrat

ab TOP 3 bis TOP 15

Goldschmitt-Behmer, Christiane

Stadträtin

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Wolfgang

Stadtrat

Linhart, Susanne

Stadträtin

bis TOP 12

Pollinger, Josef

Stadtrat

Rothmoser, Peter

Stadtrat

Schriftführer/in

Meyerhofer, Stephan

Verwaltung

Magdon, Yvonne

Niedermaier, Josef

Pecher, Stefan

Weißmüller, Markus

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 38. 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 33. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 29.06.2017 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bauantrag zum Anbau mit Außentreppe an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 649/2 der Gemarkung Grafing (Haidlinger Weg 21)
3. Dynamische P+R-Information;
Maßnahmenbeschluss zur Teilnahme am Pilotprojekt des MVV
4. 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
5. 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
6. 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)
7. 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
8. Abwasserkanalisation von Oberelkofen und Eisendorf:
Niederschlagswasserkanalisation im Ortsteil Oberelkofen und Eisendorf;
Bestimmung bestehender Straßenentwässerungskanäle und verrohrter Gräben als Teil der gemeindlichen Entwässerungsanlage gemäß § 1 Abs. 2 der Entwässerungssatzung (EWS)
9. Straßen- und Leitungsbauarbeiten in der Rotter Straße;
Platzfläche Gestaltung Brunnen
10. Mittelschule Grafing;
Sanierung und Neugestaltung der Freifläche Süd (Maßnahmenbeschluss)
11. Informationen
12. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 33. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 29.06.2017 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Das Protokoll der 33. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 29.06.2017 wurde am 20.11.2017 in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 33. öffentlichen Sitzung vom 29.06.2017 genehmigt.

TOP 2

Bauantrag zum Anbau mit Außentreppe an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 649/2 der Gemarkung Grafing (Haidlinger Weg 21)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erläutert. Beantragt ist ein erdgeschossiger Anbau mit Dachterrassennutzung an der Nordwestseite (Haidlinger Weg). Die südliche Terrassenüberdachung wird im östlichen Teil zurückgebaut. Des Weiteren wird ein Längsparkplatz und eine Sichtschutzwand entlang des Haidlinger Weges errichtet und eine Einfriedungsmauer zum östlichen Nachbargrundstück.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich nach § 34 BauGB.

- a) Die Umgebungsbebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Die geplante Erweiterung der Wohneinheit ist daher gem. § 34 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig.
- b) Überbaubare Grundstücksfläche: Die Gebäude entlang des Haidlinger Weges weisen einen unregelmäßigen Abstand zur Straßengrenze (Vorgartentiefe) auf. Die Gebäude haben einen Abstand zwischen 4 und 5 m, reichen aber in Teilen sogar bis auf fast 3 m an die Straßengrenze heran.
Das beantragte Vorhaben weist einen durchgehenden Grenzabstand von 3,30 m auf. Dass dieser Mindestabstand bisher nur für Teilfassaden von Gebäuden (Haidlinger Weg 23 – westliche Ecke des Gebäudes) erreicht wird, jetzt aber für die gesamte Gebäudewand beansprucht wird, ist insoweit unerheblich. Maßgeblich ist allein, dass es sich beim rahmenbildenden Bezugsgebäude um einfügungsrelevante Gebäudeteile handelt, und nicht nur um untergeordnete Gebäudeteile oder Nebengebäude. Somit wird der Einfügerahmen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen auf das in der Umgebung vorzufindende Mindestmaß (3,30 m) ausgenutzt, aber nicht überschritten. Insoweit fügt sich das Vorhaben ein.
- c) Maß der baulichen Nutzung:
Das Gebäude entspricht auch hinsichtlich seiner Grundfläche, der Geschosshöhe und der Höhe dem Einfügergebot. Aufgrund der offenen Bebauung in der prägenden Umgebung des Vorhabens stellt aber auch das **Verhältnis der Bebauung zu den umliegenden Freiflächen** ein weiteres Bestimmungsmerkmal dar. Wiederum nur dann, wenn ein Vorhaben in allen für das Maß der baulichen Nutzung maßgeblichen Bestimmungsfaktoren den Einfügerahmen einhält, ist es zulässig.

Maßgeblich für die Betrachtung ist das Gebäude in der Gestalt des durch den Anbau entstehenden Gesamtbauwerks (BVerwG 15.05.1997). Durch den geplanten Anbau entstehe eine Gesamtgrundfläche von 207 m². Insoweit fällt das Vorhaben auch nicht (zumindest nicht wesentlich) aus dem Rahmen der umgebenden Bebauung, in der bereits mehrere Gebäude eine entsprechende Gesamtgröße aufweisen (Michael-Wenning-Straße 2, 4, 6, Klausenweg 55, 53, Haidlinger Weg 8, 10, 10a, Haidlinger Weg 12, 12a, Haidlinger Weg 14). Alle diese Bezugsgebäude stehen aber auf deutlich größeren Grundstücken wie das gegenständliche Baugrundstück mit einer Grundstücksgröße von 545 m².

Orientierung bietet auch die Grundflächenzahl (GRZ) als maßgebliche Verhältniszahl. Aus Vereinfachungsgründen erfolgt die Bezugnahme nur auf die Grundfläche der Hauptgebäude, also ohne Nebengebäude, Garagen und deren Zufahrten (Anrechnungsflächen).

Die GRZ berechnet sich danach beim Bauvorhaben wie folgt: GR Bestand 108 m² + Terrassenüberdachung 37 m² + beantragter Anbau 62 m² = 207 m² ./ 545 m² = 0,38

Auf den Grundstücken in der näheren Umgebungsbebauung wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,31 erreicht. Betrachtet man im Hinblick auf die neue Rechtsprechung zum „Summenmaß aller Bestimmungsfaktoren zum Maß der baulichen Nutzung“ (BVerwG 08.12.2016) nur die Grundstücke mit Gebäuden „vergleichbarer“ Grundflächengröße (s.o.), dann ergibt sich folgendes Bild:

Haidlinger Weg 21:	GR 207 m² – Grundstück	545 m² = GRZ 0,38
Michael-Wenning-Straße 2, 4, 6:	GR 240 m ² – Grundstück	950 m ² = GRZ 0,25
Haidlinger Weg 8, 10, 10a:	GR 224 m ² – Grundstück	1.800 m ² = GRZ 0,12
Haidlinger Weg 12, 12a:	GR 180 m ² – Grundstück	748 m ² = GRZ 0,24
Klausenweg 55, 53:	GR 280 m ² – Grundstück	940 m ² = GRZ 0,29
(mit Anbau; VB 15.05.2017)	GR 316 m ² – Grundstück	940 m ² = GRZ 0,34

Beim antragsgegenständlichen Grundstück ist die südliche Terrassenüberdachung mit einer Gesamtgröße von 37 m² sehr auffällig und auch maßgeblich für das äußere Erscheinungsbild des Vorhabens. Auf diese äußere Wahrnehmbarkeit ist beim Einfügungsgebot abzustellen. Als Bestandteil des Bauantrages wird deshalb als „Ausgleich“ für die überhöhte Bebauungsdichte ein Teil der Terrassenüberdachung (12 m²) beseitigt (zurückgebaut). Damit ergibt sich folgendes Bebauungsverhältnis:

Haidlinger Weg 21: GR 195 m² – Grundstück 545 m² = GRZ 0,35

Das Bauvorhaben überschreitet damit zwar weiterhin die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung hinsichtlich des geringen Freiflächenanteils beim Maß der baulichen Nutzung. Die Überschreitung führt aber – die beantragte Teilbeseitigung der Terrassenüberdachung schon zwingend vorausgesetzt – immer noch zu planungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen, da es wiederum Vorbildwirkung erhält und damit eine nachhaltige Veränderung der Umgebungsbebauung (Unordnung) auslösen kann. Es fügt sich somit nicht mehr ein!

Jedoch kann bei einer Erweiterung einer zu Wohnzwecken dienenden baulichen Anlage im Einzelfall eine Abweichung vom Einfügungsgebot zugelassen werden (§ 34 Abs. 3a BauGB). Das Vorhaben überschreitet zwar in seiner Kombination aller Maßbestimmungsfaktoren den Einfügnungsrahmen und bringt damit die Umgebung negativ in Unordnung durch eine über das vorhandene Maß hinausgehende Verdichtung. Die erreichte Bebauungsdichte – den Rückbau der Terrasse vorausgesetzt – ist aber noch städtebaulich vertretbar und kann unter Würdigung nachbarlicher Interessen und der sonstigen öffentlichen Belange (Innenentwicklung) noch zugelassen werden. Bei dieser abwägenden Entscheidung wurde berücksichtigt, dass beim Anwesen Klausenweg 55 ein Anbau zugelassen wurde, der lediglich noch nicht realisiert ist. Mit diesem Anbau wird dort ebenfalls eine vergleichbare Bebauungsdichte erreicht.

An der Nordgrenze des Grundstücks ist die Errichtung einer 1,20 m hohen Sichtschutzwand ohne Grenzabstand vorgesehen. Diese Anordnung ist nach der Einfriedungssatzung ebenso wie die 2 m hohe Einfriedung mit Vorpflanzung zur Straße hin zulässig.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Anbau mit Außentreppe an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 649/2 der Gemarkung Grafing, Haidlinger Weg 21, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

Anwesend 12

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

TOP 3

Dynamische P+R-Information;

Maßnahmenbeschluss zur Teilnahme am Pilotprojekt des MVV

Die Erste Bürgermeisterin erteilte dem Vertreter der Verwaltung das Wort. Dieser erläuterte die am 20.11.2017 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

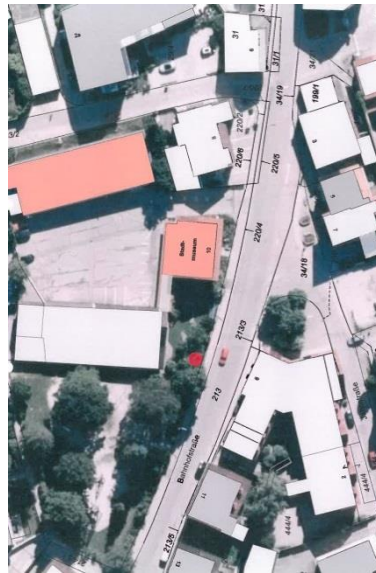
Der MVV München hat ein Pilotprojekt zur Umsetzung in 2018 vorgestellt, wonach in vier Städten und Gemeinden mit P+R-Parkplätzen Parkplatzdetektoren und Anzeigegeräte über freie Parkplätze installiert werden sollen.

Das Projekt wird zu ca. 70% staatlich gefördert.

Neben einer Verarbeitung der Kapazitätsdaten in der MVV-App besteht der Sinn für die Städte und Gemeinden hauptsächlich darin, den Autofahrern frühzeitig zu signalisieren, welche Parkplätze belegt sind und wo noch Kapazitäten frei sind. Damit könnten Suchfahrten vom Parkplatz Ost zum Parkplatz West bzw. das Parken auf den Randstreifen, vermieden werden. Auch in Grafing-Stadt macht eine solche Anzeige Sinn, damit bei Vollbelegung in Grafing-Bahnhof ggf. der P+R-Parkplatz Grafing-Stadt angefahren werden kann.

Insgesamt wären 4 Parkflächen anzuzeigen (West, Ost1, Ost2, Ost3/Mehrtagesparker). Für Informationstafeln sind ca. 5 Standorte vorgesehen, die alle an Kreis- oder Staatsstraßen liegen. Eine grundsätzliche Zustimmung des Straßenbauamtes Rosenheim und des Landratsamtes Ebersberg liegt vor, wobei die genauen Standorte noch zu klären sind.

Vorentwurf Übersichtskarte Standorte:



Der MVV München wird einen Fachprojektanten beauftragen, der – nachdem die teilnehmenden Städte und Gemeinden und die Ausstattungsvarianten feststehen – die Ausschreibung vornehmen und die Förderanträge stellen wird.

Der MVV hat zur ersten Kostenschätzung eine Bieteranfrage durchgeführt, wonach sich folgende maximale Kosten ergeben:

Kosten für Detektion: 40.000 EUR

Kosten für fünf Anzeigergeräte: 50.000 EUR

Hinzu kommen die Kosten für Tiefbaumaßnahmen, die erst nach Festlegung der Ausführung (Strom/Solar/Fundamentierung) und der Standorte konkret geschätzt werden können.

Der Eigenanteil für die Stadt beträgt je nach Höhe der Förderung 25–30% der Gesamtkosten. Die Betriebskosten in den nächsten 10 Jahren betragen geschätzt noch einmal den Betrag des Eigenanteils.

Im Anschluss daran erteilte die Sitzungsleiterin dem anwesenden Vertreter des MVV München Bereich Konzeption, Herrn Alfred Ismail, das Wort.

Dieser erläuterte das Pilotprojekt anhand einer Präsentation, die Bestandteil der Niederschrift ist.

In der anschließenden Diskussion wurde die Wichtigkeit des Vorhabens unterstrichen. Dieses würde sich schon alleine deshalb lohnen, weil man damit den Suchverkehr morgens für die letzten verbleibenden Parkplätze kanalisieren könne.

Demgegenüber wurde argumentiert, dass nur sehr wenige Parkplätze nach 7 Uhr morgens frei seien und deshalb der finanzielle Aufwand schwer vermittelbar wäre. Außerdem kämen weit mehr als die Hälfte der Pendler nicht aus Grafing, so dass hier der Landkreis gefordert wäre.

Herr Ismail wies noch darauf hin, dass eine gewerbliche Nutzung der Infotafeln als Werbefläche für private Unternehmen wegen der staatlichen Förderung nicht in Frage komme.

Beschluss:**Ja: 8 Nein: 4**

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss gegen 4 Stimmen, dass sich die Stadt – vorbehaltlich einer Förderzusage – am Pilotprojekt des MVV München zur dynamischen P&R-Information in Grafing-Bahnhof beteiligt. Die geschätzten Installationskosten betragen ca. 110.000 EUR (abzüglich Förderung).

TOP 4

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

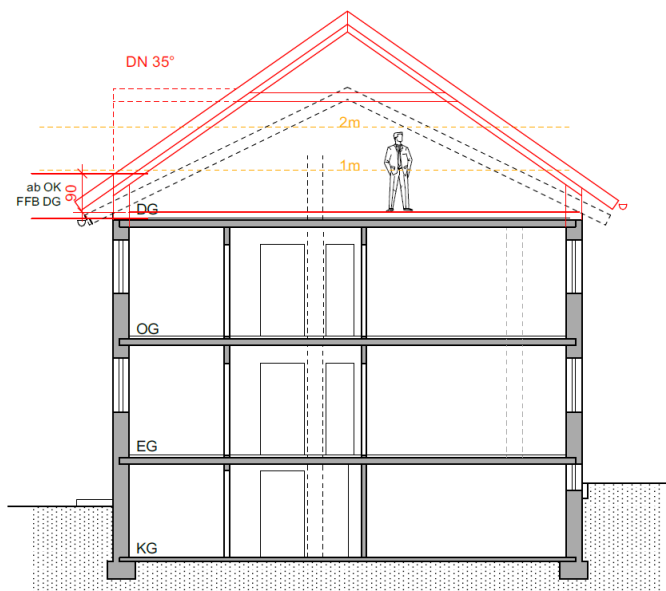
Antrag vom 17.11.2017 zur Änderung des Bebauungsplanes "Dobelklaus" im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes "Georg-Baumann-Straße" zur Nachverdichtung (Dachgeschossausbau);

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

Die Erste Bürgermeisterin erteilte dem Vertreter der Verwaltung das Wort. Dieser erläuterte den folgenden Sachverhalt:

1. Antragsgegenstand

Mit Schreiben vom 17.11.2017 wurde von Frau Franziska Niedermaier, Grafing b.M., die Änderung des Bebauungsplans „Dobelklaus, 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 für die Gebäudereihe südlich der Georg-Baumann-Straße wiederholt zu ähnlichen Anträgen zum Dachgeschossausbau, die aber aus unterschiedlichen Gründen nicht weiterverfolgt wurden. Es wird gebeten, jetzt im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans für die einheitlich bebaute Gebäudereihe Georg-Baumann-Straße 1–9 die bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen zu schaffen.

2. Inhalt des Bebauungsplanes „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 **zwingend 2 Vollgeschosse** und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die **Dachneigung ist auf 23 Grad** beschränkt 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 entstand 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 für DG-Aufenthaltsräume stellt erkennbar auf eine Regelungsbefugnis für die Gemeinden ab, die er durch das Verbot zum Dachgeschossausbau wahrgenommen hat.

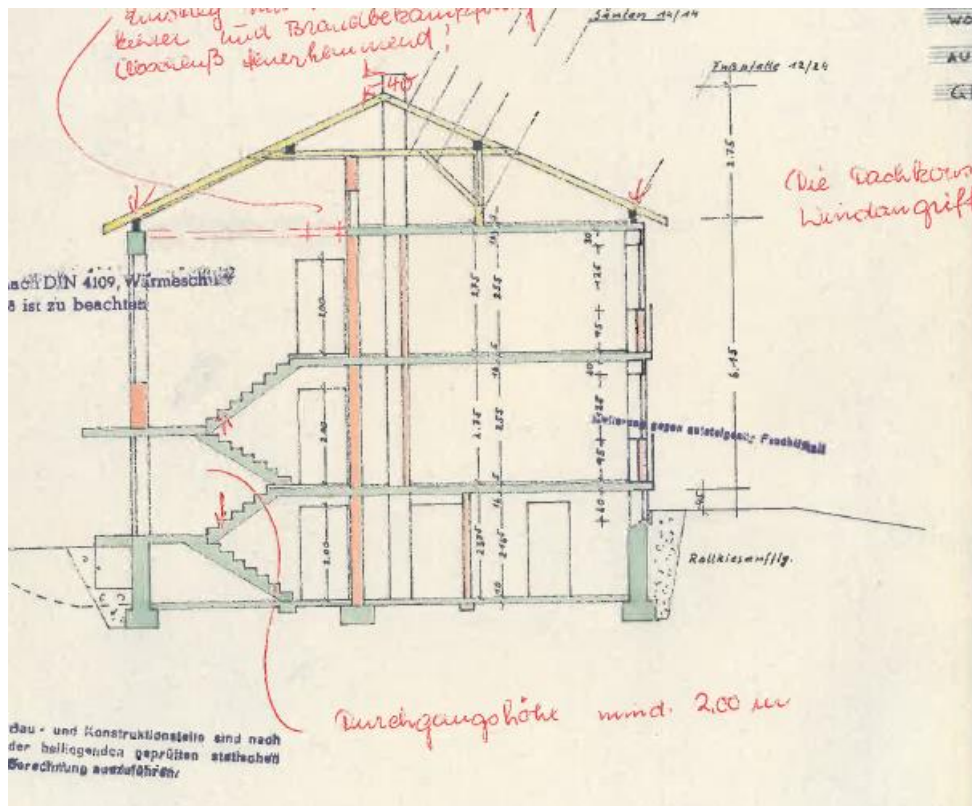
Das Baugrundstück hat eine Größe von 880 m². Bei einer GFZ von 0,5 errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von 440 m². Bei einer Grundfläche von 235 m² errechnet sich bei einer vollständigen Anrechnung des Dachgeschosses eine Geschossfläche von 705 m². Damit steht auch die zulässige Geschossfläche einer Ausnutzung des Dachgeschosses in erkennbarer Weise entgegen.

b) Erhöhung der Dachneigung:

Der Bebauungsplan wurde in diesem Teil des Plangebiets (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 m zulässig sind. Bereits die Anhebung des Dachneigungswinkels beim im Bestand 11 m breiten Haus würde schon zu einer Firsthöhe von 10,50 m (Erhöhung um 1,50 m) führen. Bei den durch Befreiung zugelassenen steileren Dächern sind Firsthöhen von max. 9,50 m 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 dass, bei 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 wurden Regelungen (Bebauungsplanänderung) zur Gliederung der Stellplätze für erforderlich angesehen.

3. Bebauungsplanverfahren 2013/2014

Wie im Antrag zum Ausdruck gebracht wurde, war die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum 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 und 9 eingeleitet (Beschluss Stadtrat 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 Raums, 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.

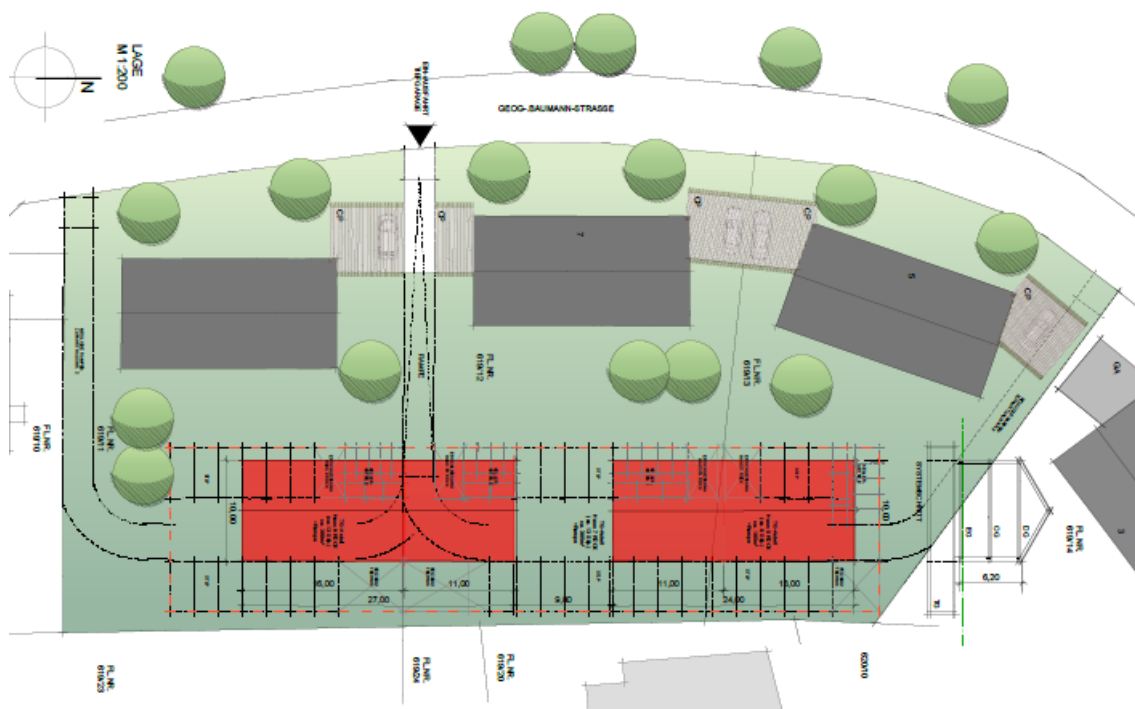
Andererseits würde sich damit die Möglichkeit einer weiteren Nachverdichtung durch zusätzliche Baukörper im rückwärtigen Grundstücksbereich eröffnen. Da auch für diese Gebäude ein zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht, würde sich im Gesamtergebnis die Wirtschaftlichkeit eines Tiefgaragenbauwerks verbessern.

Durch die Unterbringung aller Stellplätze in der Tiefgarage könnte die durch die Grenzgaragen vorhandene Kettenhausbebauung auch aufgebrochen werden und eine 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 (60–90 cm) entstehenden Wandhöhen von ca. 7,40 m an der tieferliegenden Gebäudeseite bzw. ca. 6,50 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. Dacheinschnitte sind städtebaulich durchaus vertretbar. Wegen der ohnehin schon gegenüber der Umgebungsbebauung deutlich hervortretenden Wandhöhe würden massive Dachaufbauten wie Quergiebel diesen Effekt verschärfen und werden deshalb als ortplanerisch unverträglich angesehen.

Das als zentral erachtete Problem der Stellplatzregelung hat damals zur Empfehlung geführt, eine Tiefgarage anzulegen. Deren wirtschaftlicher Aufwand wäre aber nur zu rechtfertigen gewesen 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 1½-jähriger Verfahrensdauer am 07.10.2014 wieder eingestellt. Da Bebauungspläne 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

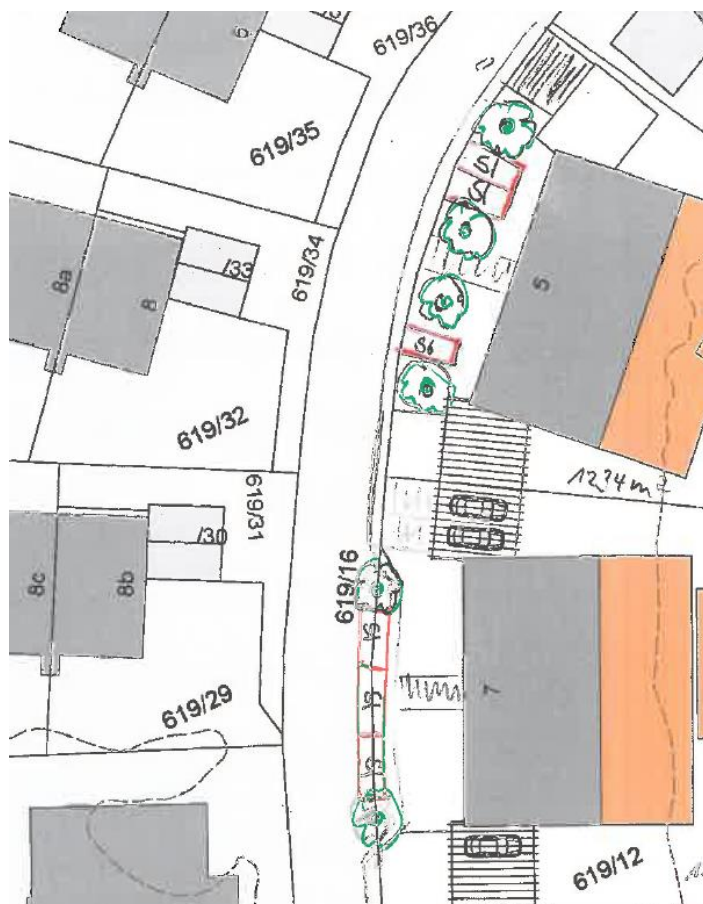
Die Erfahrungen aus dem gescheiterten Bebauungsplanverfahren 2013/2014 zeigten, dass sich bei Bauleitplanungen innerhalb bereits bebauter Bereiche nur selten eine städtebauliche Ideallösung erzielen lässt. Zu weitgehende Eingriffe in das Eigentum und das bewährte Umfeld lösen leider allzu oft Gegenwehr 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 (zentrale Tiefgarage) trennen und die Errichtung zusätzlicher Stellplätze im Vorgarten akzeptieren. Das begrenzt gleichzeitig die Möglichkeiten hinsichtlich der Anzahl zusätzlicher Wohnungen.

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. Wie erwähnt, wurde aus Gründen der Straßenraumgestaltung bei den früheren Planungen die Anlegung von Längsparkplätzen mit gleichzeitiger Verlegung des Gehwegs hinter die Stellplätze als allein vertretbare Alternative zur Tiefgarage angesehen. Das wurde aber von verschiedenen Eigentümern wiederum als unwirtschaftlich bezeichnet und hat die Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Vollzugsfähigkeit in Frage gestellt.

Da keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen, kann aufgrund der Erfahrungen jetzt die Anlegung von Senkrechtparkplätzen akzeptiert werden, jedoch mit einer Verbesserung der Bepflanzung durch Gliederung mit Straßenbäumen (vgl. nachfolgende Skizze – 1. Bild).



Beschluss:**Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat einstimmig folgende Beschlussfassung empfohlen:

- 1. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Dobelklause“ vom 22.05.1964 im Teilgebiet des Änderungsbebauungsplanes „Georg-Baumann-Straße“ vom 24.09.1965 wird für die Grundstücke Fl.Nrn. 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.**

Herr Einhellig Einhellig, Ausschussmitglied, nahm wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 GO) nicht an der Abstimmung teil.

TOP 5

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

Die Erste Bürgermeisterin erteilte dem Vertreter der Verwaltung das Wort. Dieser erläuterte die am 28.11.2017 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage.

Das Gebiet zwischen der Pflegerbäckstraße und der Griesstraße gehört unbestritten zu den bedeutendsten Flächen im innerstädtischen Bereich, die für eine bauliche Entwicklung anstehen. Seit der Ertaufstellung des Flächennutzungsplanes 1986 der Stadt Grafing b.M. ist diese Fläche als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

Die Grundstücke sind im Eigentum verschiedener Personen, was die Grundstücksentwicklung erheblich 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. städtebauliche Entwicklungspläne oder Strukturkonzepte).

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 der 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.Nrn. 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: Fl.Nrn. 661/5, 661 und 667) war dann aber leider nicht zu erreichen, da das Ergebnis der Strukturplanung den Vorstellungen der Eigentümer widersprach. Im Wesentlichen war es der hohe Flächenanteil für die öffentlichen Verkehrsflächen, die überwiegend 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 jetzt die Aussicht auf eine Einigung mit der Stiftung Seniorenhaus Grafing über den Erwerb einer Teilfläche von ca. 3.300 m² für eine bauliche Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims. Voraussetzung ist natürlich die Bebaubarkeit entsprechend den Zielvorstellungen des Eigentümers bzw. der Stiftung Seniorenhaus Grafing.

Das Grundstück Fl.Nr. 669/2 ist Teil einer zusammenhängenden unbebauten Fläche mit ca. 2 ha, das sich vom bestehenden Seniorenwohnheim 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 (Urteil vom 12.10.2016) anlässlich einer Verpflichtungsklage zur Erteilung der Vorbescheidgenehmigung für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 661/5 bestätigt, 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 sehr kurzfristig der **Bebauungsentwurf vom 23.11.2017** erstellt, der hinsichtlich der Bebauungsstruktur und Erschließungsstruktur dann wesentlicher Bestandteil des noch auszuarbeitenden Strukturkonzeptes ist. Der Bebauungsentwurf soll nur aufzeigen, dass die Bebauungsplanaufstellung für das Seniorenwohnheim der geordneten Weiterentwicklung nicht entgegensteht.

So bleiben die Überlegungen der Erschließungsstruktur weitgehend unverändert gegenüber dem Strukturkonzept 2009. Die Haupteerschließung erfolgt durch 2 Stichstraßen mit Wendeflächen, die nur mit einem Fuß- und Radweg verbunden sind. Eine Fahrverbindung und damit ein unerwünschter Siedlungsverkehr zwischen den beiden verkehrlich autarken Teilgebieten werden 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 und jedenfalls noch näher untersucht werden.

Durchaus zeigt der Bebauungsentwurf vom 23.11.2017 auf, dass die Planung für die Bebauung zur Erweiterung des Seniorenwohnheims einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den nach Westen weiter folgenden Bereich nicht entgegensteht und abschnittsweise umgesetzt werden kann.

Aus der Mitte des Gremiums wurde die Auffassung geäußert, dass der Entwurf der Strukturplanung hinsichtlich der Gebäudeanordnung noch geändert werden soll. Auch wenn man sich bewusst ist, dass es sich nur um eine informelle Planung handelt, sollte hier nachgebessert werden. Gewünscht wird eine Auflösung der streng linear angeordneten Gebäude.

Ferner vertrat das Gremium die Auffassung, dass die Bebauung in Geschoszahl und Größe nach Westen hin – also Richtung Klausenweg – abgestuft und kleinteiliger entwickelt werden soll. Ein überdimensionierter Geschosswohnungsbau wird dort den vorgefundenen baulichen Strukturen nicht gerecht. Allein schon dadurch bekommt die Siedlungsentwicklung die gewünschte Vielfältigkeit.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Der Bau-, Werk- und Umweltausschusses beschloss nach kurzer Beratung, dass der Bebauungsentwurf (Bebauungskonzept vom 23.11.2017) des Architekturbüros Immich als Grundlage für die Fortschreibung des „Strukturkonzeptes Pflegerbäckstraße 2009“ für das Gebiet zwischen der Pflegerbäckstraße 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.

Ausschussmitglied Herr Dr. Ernst Böhm nahm an der Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht teil.

TOP 6

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)

Die Sitzungsleiterin erteilte dem anwesenden Vertreter der Verwaltung das Wort. Dieser erläuterte folgenden Sachverhalt:

Im Jahr 1998 ist es der Stadt gelungen, den jahrzehntelangen Wunsch nach einem Grafinger Seniorenwohn- und -pflgeheim zu erfüllen. Zusammen mit dem Förderwerk Seniorenwohn- 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 Glonner Straße und Griesstraße“ vom 31.03.1988. Unter Beachtung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist das jetzt bestehende Seniorenhaus Grafing dann 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.

Jetzt wird die Erweiterung des Seniorenwohnheims vorbereitet. Hierfür wird derzeit der Erwerb einer ca. 3.300 m² großen Fläche westlich des bestehenden Wohnheimes verhandelt. Erklärtes Ziel ist es, bis 31.12.2018 die vertragsrechtlichen und die bauplanungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen herzustellen.

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

Kurzbeschreibung:

Überplant (Geltungsbereich) wird das bestehende Baugrundstück und die potentielle Erweiterungsfläche, und zwar künftig mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet „Senioren und Pflegezentrum“ gemäß § 11 BauNVO. Zulässig sind folgende Nutzungen: betreute Wohnungen für Senioren, Wohnungen für ambulante Wohngemeinschaften für Senioren, Arztpraxen, Apotheke. Hinsichtlich der Geschossentwicklung sind 4 Vollgeschosse (III+D) vorgesehen, davon das Dachgeschoss als zurückversetztes Terrassengeschoss.

Da es auch künftig 2 Buchgrundstücke geben wird, eine zwingend zu beachtende Anforderung des Erbbaurechtes, sind für jedes Grundstück eigene Festsetzungen zu treffen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Der Entwurf sieht vor eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,9. Der gesamte ruhende Verkehr ist in eine Tiefgarage zu verlegen, die den gesamten Erweiterungsbereich umfasst.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung aufgestellt werden (§ 13b BauGB). Dieses für die Erleichterung von Wohnbauvorhaben geltende Verfahren kann auch für Seniorenwohn- und -pflegeheime angewandt werden, da es sich um eine wohnähnliche Nutzung handelt (vgl. IMS, 13.12.2017). Mit der Sondergebietsfestsetzung wird sichergestellt, dass eine Bebauung der Erweiterungsfläche allein für diese konkrete Nutzung zulässig ist, nicht aber auch für eine allgemeine Wohnbebauung.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein (§ 11 BauNVO) sonstiges Sondergebiet „Senioren- und Pflegezentrum“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 669/2 (Teilfläche), 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 künftige Ergebnis der informellen Strukturplanung „Pflegerbäckstraße“ ist bei der Erstellung des Bebauungsplanes 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 Haupteerschließung 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 ein 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 Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a, § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Es wird bestimmt, dass eine 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 Fl.Nr. 669/2 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, und zwar vorrangig für die Grafinger Bürger (Abschnitt II der Stiftungsurkunde vom 13.10.1998). Die Stadt Grafing b.M. stellt ein gekorenes Mitglied des Stiftungsrates und hat damit maßgeblichen Einfluss auf die ordnungsgemäße Erfüllung des Stiftungszwecks. Damit ist im vorliegenden Fall – in Abgrenzung zur institutionellen Senioren- und Pflegeeinrichtungen – die Anerkennung als sozialverträgliches Wohnbauvorhaben im Sinne des örtlichen Grundsatzbeschlusses gerechtfertigt.

TOP 7

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 Erste Bürgermeisterin erteilte dem Vertreter der Verwaltung das Wort. Dieser erläuterte die am 27.11.2017 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

Die grundlegenden Änderungen im System der Ortsdurchfahrten der klassifizierten Straßen, wie sie mit der Verkehrsübergabe der Ostumfahrung (St 2080 neu) bewirkt worden sind, macht eine Anpassung der örtlichen Winterdienst- und Reinigungsverordnung vom 04.10.2012 erforderlich.

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 ausdrücklich geregelt. Diese Leistungen sind vielmehr Ausfluss der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht (§ 823 BGB) und obliegen dabei regelmäßig den jeweiligen Straßenbaulastträgern – und zwar 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. Für eine vorrangige Verpflichtung zur Winterdienstpflicht (und Straßenreinigung) entsteht 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 auf den Gehwegen 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 (BayVGH vom 04.04.2007).

Mit der Verkehrsübergabe der Ortsumfahrung der St 2080 (Ostumfahrung) ergeben sich Veränderungen für 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 Wasserburger Straße erheblich entlastet (von 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 ergibt sich deshalb kein Anpassungsbedarf.

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

Die Änderungen sind im beiliegenden Verordnungsentwurf in roter Farbe markiert.

Es wurde seitens der Verwaltung 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 Landesstraßen- und Ordnungsgesetzes (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 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. 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, Behälter 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 Abflusssrinnen, Kanaleinlaufschächte, Durchlässe oder offene Abzugsgräben der öffentlichen Straßen zu schütten oder **einzuweisen 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 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.

(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. Münchener 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 Kehrriech, 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: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl einstimmig dem Stadtrat 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 8

Abwasserkanalisation von Oberelkofen und Eisendorf:

Niederschlagswasserkanalisation im Ortsteil Oberelkofen und Eisendorf;

Bestimmung bestehender Straßenentwässerungskanäle und verrohrter Gräben als Teil der gemeindlichen Entwässerungsanlage gemäß § 1 Abs. 2 der Entwässerungssatzung (EWS)

Die Erste Bürgermeisterin erteilte dem Vertreter der Verwaltung das Wort. Dieser erläuterte die am 28.11.2017 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

Die Gemeinden sind gemäß § 56 WHG, Art. 34 BayWG zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung verpflichtet. In Erfüllung dieser gemeindlichen Pflichtaufgabe (Art. 57 GO) werden jetzt von der Stadt Grafing b.M. auch die Ortsteile Oberelkofen und Eisendorf an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

Die technische Ausführung der Ortskanalisation erfolgt durch einen reinen Schmutzwasserkanal, also zur Einleitung von durch den häuslichen Gebrauch verunreinigtem Abwasser (Fäkalabwasser). Die Einleitung von Niederschlagswasser ist bei Schmutzwasserkanälen satzungsmäßig ausgeschlossen und aufgrund der Bemessung der Einrichtung auch nicht möglich. Gemäß § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung besteht deshalb auch kein Benutzungsrecht.

Folglich ist das Niederschlagswasser (Abwasser, § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG) möglichst durch örtliche Versickerung zu beseitigen (vgl. § 55 Abs. 2 WHG). Es hat sich aber gezeigt, dass in Oberelkofen und Eisendorf in Teilgebieten aufgrund der schwierigen Untergrundverhältnisse keine oder nur eine sehr eingeschränkte Möglichkeit besteht, das anfallende Niederschlagswasser schadlos zu versickern.

Bereits historisch wurden von der ehemaligen Gemeinde Elkofen in beiden Ortsteilen Regenwasserkanäle für die Ableitung des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers verlegt. Hierbei handelt es sich offenkundig um Einrichtungen der Straßenentwässerung und nicht um Entwässerungsanlagen im satzungsrechtlichen Sinn. Dafür spricht nicht nur die technische Ausgestaltung, sondern vor allem auch das Fehlen von Benutzungsregelungen (insbesondere Entwässerungssatzungen). Diese Regenwasserkanäle waren zu keiner Zeit Bestandteil einer gemeindlichen Entwässerungsanlage, da für Oberelkofen und Eisendorf kein eigenes Satzungsrecht zur Regelung der Entwässerung bestand bzw. diese vom räumlichen Geltungsbereich der Benutzungssatzung der Stadt nicht erfasst waren.

Ungeachtet dessen wird aber von alters her von einem nicht unwesentlichen Teil der bebauten Flächen auch das Niederschlagswasser (Dach- und Hofflächen) über den Straßenentwässerungskanal abgeleitet. Da auch keine bürgerlich-rechtlichen Sondernutzungen (nach jetziger Rechtslage: Art 22 BayStrWG) bestehen, erfolgt die Mitbenutzung bisher offensichtlich in ungenehmigter Weise.

Niederschlagswasser (das von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser) stellt gem. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ebenfalls Abwasser dar. Die ordnungsgemäße Beseitigung obliegt damit ebenfalls dem gemeindlichen Pflichtenkreis. Im Rahmen dieser Aufgabenerfüllung sind jetzt auch die technischen und rechtlichen Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung in Oberelkofen und Eisendorf noch zu klären. Das erfolgt künftig – wie auch schon in Straußdorf – durch die Einbeziehung bestehender Regenwasserkanäle (bisher der Straßenentwässerung dienend) in die gemeindliche Entwässerungseinrichtung.

Zur öffentlichen Entwässerungseinrichtung gehört alles, was die Gemeinde in Erfüllung ihrer Aufgaben bereithält und durch einen gemeindlichen Widmungsakt der Öffentlichkeit zur Verfügung stellt. Mit den Satzungen für die öffentliche Entwässerungsanlage wird die Abwasserbeseitigungsanlage gewidmet und insbesondere im Einzelnen bestimmt, dass und in welchem Umfang die Einrichtung in Erfüllung einer gemeindlichen Aufgabe der öffentlichen Benutzung durch Gemeindeangehörige zugänglich gemacht wird. Mit der Regelung in § 1 Abs. 2 EWS zur Bestimmung der Art und des Umfangs der Entwässerungsanlage behält sich die Gemeinde ein allgemeines Bestimmungsrecht für den Einzelfall vor. Sie kann damit auch außerhalb der Satzung festlegen, was Bestandteil ihrer Entwässerungsanlage sein soll und was nicht (vgl. BayVGH, 21.10.2003).

Im Rahmen ihres Bestimmungsrechts können die Gemeinden durch förmliche (oder konkludente) Erklärung die entsprechende Zweckbestimmung festlegen (Widmung; Art. 21 GO). Das gilt in gleicher Weise auch durch Übernahme bestehender Einrichtungen (z.B. auch für offene Gräben, vgl. Gewerbegebiet Grafing-Schammach). Entscheidend ist allein die Funktionsfähigkeit und Geeignetheit der Anlagenteile zur Ableitung des Niederschlagswassers. Die betroffenen Regenwasserkanäle in Eisendorf und Oberelkofen entsprechen diesen Anforderungen. Sie befinden sich in einem ordnungsgemäßen (benutzbaren) Zustand bzw. wurden in Teilen sogar erneuert.

Der konkreten Bestimmung des Umfangs einer Entwässerungsanlage kommt eine besondere Bedeutung zu, weil der Investitions-/Betriebsaufwand für diese Anlagen in die Kalkulation der Beiträge und Gebühren einbezogen und den Grundstückseigentümern und Benutzern der Einrichtung auferlegt wird. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung gilt dabei, dass wegen des erhöhten Vorteils (gegenüber den nur auf das Schmutzwasser beschränkten Einleitern) für die Grundstücke auch erhöhte Herstellungsbeiträge und Einleitungsgebühren zu entrichten sind.

Das gilt also auch, wenn die Einleitung der Grundstücke in vorhandene Regenwasserkanäle bereits besteht und keine tatsächlichen Veränderungen erfolgen. Allein die Änderung der rechtlichen Funktion der Anlage reicht aus, um diese Einleitung künftig der Beitrags- und Gebührenpflicht zu unterstellen. Das ist aber auch aus Gründen der Abgabegerechtigkeit unvermeidbar, da die Stadt mit der „Widmung“ dieser Kanäle auch die Unterhaltungs- und Erneuerungspflicht begründet und die dafür anfallenden Kosten ebenfalls von der Gesamtheit aller Anschlussnehmer (mit Niederschlagswasserbeseitigung) zu tragen sind.

Auswirkungen auf die Herstellungsbeitragspflicht der anliegenden Grundstücke

Folge der Einbeziehung in die gemeindliche Entwässerungseinrichtung ist, dass für die Einleitung des Niederschlagswassers dann auch Herstellungsbeiträge und (gegenüber der reinen Schmutzwasserbeseitigung) erhöhte Abwassergebühren erhoben werden. Die Herstellungsbeiträge bzw. erhöhten Gebühren entstehen aber nur bei tatsächlicher Einleitung.

§ 6 Abs. 2 a BGS-EWS bestimmt die Herstellungsbeitragspflicht für Grundstücke, die

1. vom Niederschlagswasserkanal erschlossen werden und
2. für die das Recht zur Einleitung gem. § 4 EWS besteht oder
3. die gem. § 6 Abs. 2 b BGS-EWS tatsächlich Niederschlagswasser einleiten.

§ 4 Abs. 5 Satz 1 EWS schließt das Benutzungsrecht für Niederschlagswassereinleitungen für erstmalig anzuschließende Grundstücke aus, soweit eine anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung möglich ist.

Diejenigen vom (bestehenden) Regenwasserkanal erschlossenen Grundstücke in Oberelkofen und Eisendorf leiten jedoch bereits mehrheitlich das Niederschlagswasser in die Straßentwässerungskanäle ein, so dass die Einleitung gem. § 4 Abs. 5 Satz 2 EWS aufgrund der örtlichen Benutzungspraxis auch ohne Einzelfallprüfung als zulässig zu bewerten ist (die Unmöglichkeit der örtlichen Versickerung wird unterstellt). Die tatsächlich einleitenden Grundstücke sind somit herstellungsbeitragspflichtig; es wird die erhöhte Abwassergebühr erhoben.

Wird ein Grundstück, das bisher kein Niederschlagswasser einleitet, von der Kanalisation erschlossen, dann besteht weiterhin das Einleitungsverbot gem. § 4 Abs. 5 Satz 2 EWS. Da das Niederschlagswasser bisher anderweitig beseitigt werden kann, besteht hier keine Vermutung auf die Unmöglichkeit der anderweitigen Beseitigung und damit auch kein Recht zur Einleitung. Herstellungsbeiträge für die Niederschlagswasserbeseitigung entstehen in diesen Fällen nicht, da die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 a BGS-EWS nicht vorliegen.

Wird später für ein bereits von Niederschlagswasserkanal erschlossenes, aber noch nicht tatsächlich an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossenes Grundstück die Einleitung von Niederschlagswasser notwendig, so ist dafür eine gesonderte Zulassungsentscheidung gem. § 4 Abs. 5 Satz 3 und Satz 1 EWS notwendig, um das Recht zur Einleitung zu begründen.

Aufgrund des fehlenden Rechts zur Einleitung und des bestehenden Benutzungsverbots war das Grundstück bisher zwar erschlossen, die Herstellungsbeitragspflicht und die erhöhten Gebühren für die Regenwasserkanalisation sind aber nicht entstanden. Mit der Zulassungsentscheidung ändern sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Umstände und für das Grundstück entsteht ein höherer Vorteil (Art. 5 Abs. 2a Satz 1 KAG, § 5 Abs. 2 a BGS-EWS), der Beitrag entsteht erstmalig.

Betroffene Anlagenteile (künftiger Niederschlagswasserkanal) in Oberelkofen

In Oberelkofen besteht ein Straßentwässerungskanal in der Oberelkofener Straße. Dieser Kanal dient der Entwässerung des auf der Oberelkofener Straße (Staatsstraße St 2089) anfallenden Niederschlagswassers und liegt in der Baulast des Freistaats Bayern (Staatl. Bauamt Rosenheim). In diesen Kanal erfolgende Einleitungen können nicht über die Herstellungsbeiträge bzw. erhöhte Einleitungsgebühren abgerechnet werden; für die einleitenden Grundstücke ist jeweils eine Einleitungsgestattung des Staatlichen Bauamtes notwendig.

Alle übrigen bestehenden und erneuerten Regenwasserkanäle werden künftig in die gemeindliche Entwässerungsanlage gem. § 1 Abs. 2 EWS einbezogen. Betroffen sind die Kanalleitungen in folgenden Straßen: Alxinger Straße, Kreuzbergweg, Am Kreuzberg, Webergasse, St.-Martin-Weg und Leitenstraße.

In diesen Straßen werden von Anliegergrundstücken teilweise die auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser bzw. auch Drainagewässer von den Grundstücken (Drainagewässer insbesondere im Bereich der Webergasse und des St.-Martin-Wegs) eingeleitet. In der Leitenstraße ist die Einleitung durch den geplanten Schulneubau (Realschul-Internat) vorgesehen.

Im Rahmen der Kanalisierungsmaßnahmen wurden die bestehenden Straßentwässerungskanäle belassen bzw. werden nur in beschädigten Abschnitten erneuert oder bei Spartenkollisionen verlegt. Aufgrund des beengten Straßenraums bzw. aufgrund von „Spartenkollisionen“ wurden die Kanalleitungen in der Webergasse und im Kreuzbergweg umgelegt und vollständig erneuert. Im Bereich der Alxinger Straße wurde der Kanal aufgrund von Beschädigungen teilweise erneuert.

Betroffenen Anlagenteile (künftige Niederschlagswasserkanäle) in Eisendorf

Im Bereich von Eisendorf besteht in der Eisendorfer Straße ein Straßentwässerungskanal der Staatsstraße St 2089, in den teilweise auch anliegende Grundstücke entwässern. Wie auch in Oberelkofen ist für den in der Baulast des Freistaats liegenden Straßenwasserkanal von den Eigentümern jeweils eine Einleitungsgestattung beim staatlichen Bauamt zu beantragen.

Alle übrigen bestehenden bzw. erneuerten Regenwasserkanäle werden künftig in die gemeindliche Entwässerungsanlage gem. § 1 Abs. 2 EWS einbezogen: Betroffen sind die Kanalleitungen in den Ortsstraßen „Am Weiher“, „St.-Anna-Straße“ und „Seeweg“ Hier werden auch die Niederschlagswässer der anliegenden Grundstücke fast durchgängig bereits eingeleitet.

Der Regenwasserkanal im Bereich Seeweg wurde aufgrund von Spartenkollisionen und aufgefundenen Beschädigungen neu verlegt.

Beschluss:**Ja: 12 Nein: 0**

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, die bestehenden Kanäle in Oberelkofen in den Straßen „Alxinger Straße“, „Kreuzbergweg“, „Am Kreuzberg“, „Webergasse“, „Leitenstraße“ und „St.-Martin-Weg“ und in Eisendorf in den Straßen „Am Weiher“, „St.-Anna-Straße“ und „Seeweg“ zum kombinierten Niederschlagswasser-/Straßenentwässerungskanal zu widmen und in die Entwässerungsanlage mit einzubeziehen.

TOP 9

Straßen- und Leitungsbauarbeiten in der Rotter Straße;

Platzfläche Gestaltung Brunnen

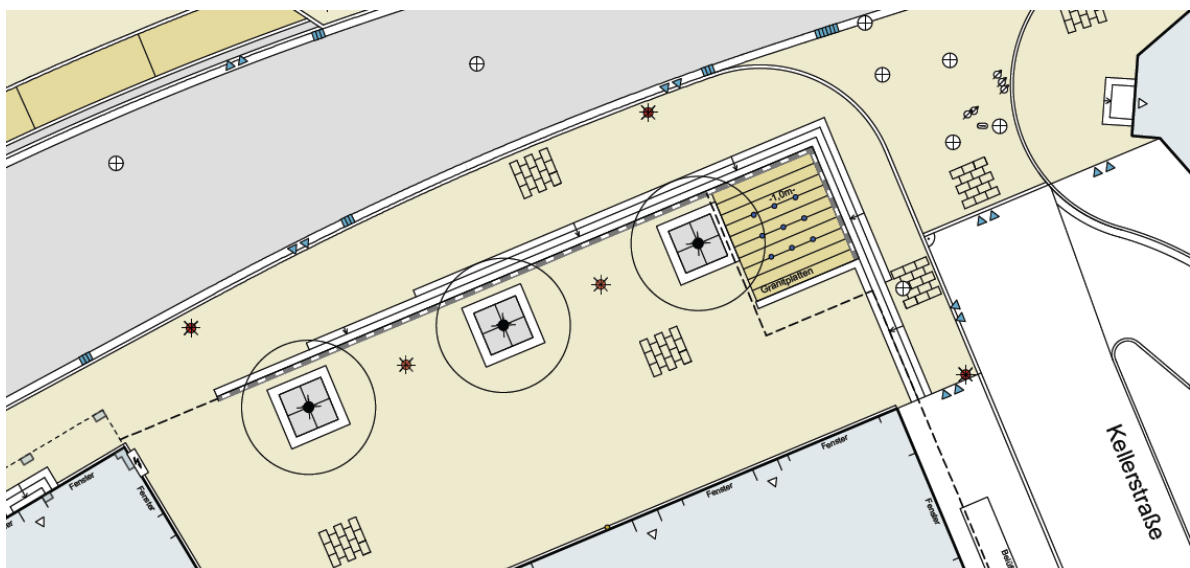
Die Erste Bürgermeisterin erläuterte folgende am 24.11.2017 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

In der Sitzung vom 30.05.2017 wurde der Bau-, Werk- und Umweltausschuss im Zusammenhang mit der Platzgestaltung an der „Rotter Straße“ über die hohen Kosten der geplanten Wasserrinne informiert. Daraufhin wurde der Entfall der Wasserrinne beschlossen. Alternativ sollte ein Brunnen konzipiert werden.

Daraufhin wurde der beauftragte Städtebauplaner gebeten, 2 Varianten auszuarbeiten, die im Folgenden kurz erläutert wurden.

Variante 1 – „Fontänen-Brunnen“

Über bodengleiche Düsen werden Wasserfontänen emporgehoben. Bei dieser Variante wird eine Fläche von ca. 4,80 m × 4,40 m angesetzt. Die Kostenschätzung für die benötigten Einbauten und die erforderliche Technik beläuft sich auf brutto ca. 110.000 EUR ohne Unterhalts- und Wasserkosten. Für das Wasser müssen brutto ca. 8.200 EUR/Jahr berücksichtigt werden.



Auf Grund der beengten unterirdischen Platzverhältnisse (Nähe zur Tiefgarage) ist die Unterbringung der erforderlichen Schächte nicht möglich.

Variante 2 – „Granit-Brunnen“

Die zweite Variante zeigt einen Granit-Brunnen mit innen liegender Wasserzufuhr. Der Brunnen soll aus einem Granitblock, mit den Abmessungen von ca. 0,90 m Breite und 1 m Höhe gefertigt werden. Der Wasseraustritt kann z.B. über einen Hahn erfolgen. Die Kostenschätzung für die benötigten Einbauten und die erforderliche Technik beläuft sich auf brutto ca. 20.000 EUR ohne Unterhalts- und Wasserkosten. Für das Wasser müssen ca. brutto 4.500 EUR/Jahr berücksichtigt werden.



Detaillierung der Variante 2 sowie notwendige Sparten:

- Ausbildung der Oberseite des Granitblocks mit Wasserlinse
- Ausführung des Wasseraustritts als Wasserspeier (Wasserspender)
- Wasser wird nur auf Anforderung gepumpt, dadurch Reduzierung der Kosten für den Wasserverbrauch
- Bei Trinkwasserspeisung automatische regelmäßige Spülung erforderlich
- Stromversorgung ist bereits im Fußwegbereich vorhanden
- Wasser und Abwasser sind im Bereich des geplanten Aufstellortes vorhanden
- Fundamentplatte zum Aufstellen des Brunnens ist vorhanden

Kostenermittlung „Granit-Brunnen“ vom 16.10.2017

Brunnen	27.489,00 EUR (brutto)
Baunebenkosten	5.355,00 EUR (brutto)
Summe	32.844,00 EUR (brutto)

Von der Stadtverwaltung wurde die Ausführungsvariante 2 „Granit-Brunnen“ empfohlen.

In der anschließenden Diskussion stellte sich heraus, dass das Gremium dem Vorschlag der Verwaltung keinesfalls folgen wird, da der Granit-Brunnen lieblos und hässlich wirke. Es wurde deshalb vorgeschlagen, den Denkprozess über die Gestaltung des Platzes noch einmal ganz von vorne zu beginnen, möglicherweise mit einem anderen Städteplaner.

Beschluss:

Ja: 0 Nein: 12

Der Bau-, Werk- und Umweltausschluss beschloss einstimmig, die Umsetzung der Variante 2 „Granit-Brunnen“ abzulehnen.

TOP 10

Mittelschule Grafing;

Sanierung und Neugestaltung der Freifläche Süd (Maßnahmenbeschluss)

Die Sitzungsleiterin erteilte der Vertreterin des technischen Bauamtes das Wort. Diese erläuterte folgende am 21.11.2017 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

Im Zuge der Gebäudesanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung vom 05.07.2016, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, die Freiflächenneugestaltung der Nord- und Südflächen umzusetzen.

Das daraufhin beauftragte Planungsbüro stellte den Vorentwurf der Außenanlage im Kultur- und Schul-, Sport- und Sozialausschuss am 04.07.2017 vor. Der Entwurf umfasst die Nord- und Südflächen entlang des Grundschulgebäudes. Mit einer überplanten Fläche von 3.290 m² beschränkt sich der Eingriff im Süden nur bis zur Gebäudekante des Verwaltungsbaus.

In Verlängerung des neu geplanten Südpausenhofes der Grundschule erstreckt sich der Südgarten der Mittelschule. Dieser Bereich wurde in den Vorplanungen nicht berücksichtigt.

Es zeigte sich allerdings in den weiteren Überlegungen, dass eine Überplanung dieser Grünanlage ebenfalls sinnvoll erscheint. Die „Mittelschulkinder“ nutzen vorwiegend den asphaltierten Pausenhof im Norden. Der Südgarten der Mittelschule wird nur von wenigen Kindern in den Pausenzeiten genutzt, da dort nur unter strenger Aufsicht ein „Spazieren gehen“ möglich ist. Die steile Böschung entlang des Gebäudes stellt, wie auch in der Grundschule, eine Absturzgefahr dar.

Damit in Zukunft auch ein Spielen auf der Grünfläche möglich ist, müssen die Absturzbereiche gesichert werden. Ferner soll der Außenbereich attraktiver gestaltet werden. Treffpunkte sollen geschaffen werden, an denen sich Gruppen von Schülerinnen und Schülern niederlassen können, um das „Miteinander reden“ nachzuholen, das im Unterricht nicht erlaubt ist. Sitzgelegenheiten sollen einladen zum „Chillen“ oder einfach nur das Pausenbrot zu essen. Weiterhin soll es Grünflächen geben, die dazu einladen, im Schatten der alten Bäume im Gras zu liegen, sich kreative Spiele auszudenken und Unterricht nach draußen zu verlegen. So besteht schon seit langem der Wunsch eines Außenklassenzimmers.

Da die Freiflächen im Süden ineinander übergehen, wurde das mit der Planung der „Außenanlage Grundschule“ beauftragte Landschaftsarchitekturbüro gebeten, einen Vorentwurf für die Freifläche des Südgartens der Mittelschule zu erstellen.

In der Vorentwurfsplanung ist erkennbar, dass der Südbereich Mittelschule fließend in den Südpausenhof übergeht. Der Grünbereich mit dem alten Baumbestand dient den Schulen dabei als Pufferzone und kann von beiden Einrichtungen genutzt werden.

Durch die Einfriedung (Rotbuche), die sich entlang der Kapellenstraße zieht, wird eine äußere Einheit der zwei Anlagen geschaffen. Im Innenbereich erstreckt sich die Heckenpflanzung entlang der Böschung und dient als Absturzschutz. Die Böschung soll mit „Bodendeckern“ bepflanzt werden.

Des Weiteren sind befestigte Flächen geplant, die nicht nur eine Zufahrt für Unterhaltsfahrzeuge im Rahmen der Grünanlagenpflege ermöglichen, sondern vielmehr auch bei nassem Wetter von den Schülerinnen und Schülern genutzt werden können.

Ein Holzdeck lädt zudem zum Sitzen ein oder kann als Bühne und zu vielem mehr genutzt werden.

Die Pflanzung von vier neuen Bäumen (Feldahorn, Vogelkirsche) rundet das Bild des grünen Pausenhofes ab.

In zwei Bauabschnitten ausgeführt bietet diese „Sanierungs Idee“ zudem die Möglichkeit, den Grundschulkindern im Zeitraum der Bauphase ihres Schulgebäudes einen Ausweichpausen- hof zu bieten.

Im Zuge der baulichen Umsetzung der Erweiterung des Grundschulgebäudes wird der „Pau- senhof Nord“ mit Baustart komplett gesperrt sein. Lediglich der Zugang zur Mensa über den Wandelgang wird aufrechterhalten. Daher stellte sich die Frage, wo die über 400 Grund- schul Kinder ihre Pause sicher verbringen können.

Dazu wurden mit der Schulleitung mehrere Möglichkeiten besprochen. Zum einen steht der Sportplatz bedingt (nur bei gutem Wetter) zur Verfügung. Sofern die Verkehrserziehung auf dem neuen Jugendverkehrsübungsplatz nicht stattfindet, kann auch auf diese Fläche aus- gewichen werden. Allem voran stellte sich allerdings die Frage nach einer matschfreien Spielfläche.

Als ideale Lösung bietet sich die Südpausenfläche der Mittelschule an, sofern die notwendi- gen Sicherungsmaßnahmen an den Böschungen und die Einfriedung des Geländes frühzei- tig erfolgen. Damit die 400 Kinder auch zu Regen- und Matschzeiten dort spielen können, soll für die Übergangsphase eine temporäre Kiesfläche angelegt werden, die später für die Fertigstellung des „Südpausenhofes Mittelschule“ größtenteils als Unterbau der befestigten Fläche dienen kann.

Die reinen Baukosten (KG 500) gemäß Kostenschätzung vom 23.10.2017 für die Herstellung der „Südpausenfläche Mittelschule“ mit einer Größe von 1.210 Quadratmetern belaufen sich auf brutto 120.000,00 EUR. Die Kostenschätzung beinhaltet sowohl die „Übergangsphase“ für eine Nutzung der Grundschul Kinder, als auch die Fertigstellung des Endzustandes als „grüner Pausenhof“ der Mittelschule.

Der Eingriff in die Bestandsfläche ist minimal, daher kann mit unterdurchschnittlichen Her- stellungskosten von ca. 100 EUR/m² gerechnet werden.

Die Erneuerung der Außentreppe ist in den Kosten nicht enthalten. Hier muss geprüft wer- den, ob diese im aktuellen Zustand noch erhalten werden kann und zumindest bis zur Sanie- rung der Gebäudehülle der Mittelschule bestehen bleibt. Ferner ist es eventuell sinnvoll, der energetischen Sanierung der Mittelschule, für den Bereich der im Rahmen der Böschungs- sanierung freigelegten Außenwand des Untergeschosses, vorzugreifen. Die Kostenanteile der Kostengruppe 400 sind noch nicht aufgeführt.

Kostenschätzung

nach DIN 276 (2008)
Stand 23.10.2017

Mittelschule Südhof - Übergangsphase und Rückbau

Grundlage:
Vorentwurf
Stand 23.10.2017

Summe aus:		
210	Abbruch Herrichten	12.519,00 €
510	Geländeflächen	7.030,00 €
520	Befestigte Flächen	27.682,00 €
530	Baukonstruktion in Außenanlagen	23.025,00 €
570	Pflanz- und Saatflächen	20.403,50 €
590	Sonstige Außenanlagen	10.000,00 €
Kostengruppe 500 gesamt		100.659,50 €
	zzgl. 19% MwSt.:	19.125,31 €
	Herstellkosten inkl. 19% MwSt.:	119.784,81 €
Planungsumgriff:	Fläche	1.210 m ²
Herstellkosten pro m ² :	netto:	83,19 €
	inkl. 19% MwSt.:	99,00 €

Die Kostenschätzung/Kostenberechnung enthält nicht:

Leistungen zur Renovierung der Treppe
Mittelschule und Treppe Grundschule

Abschließend wurde von der Vertreterin des technischen Bauamtes erwähnt, dass selbstverständlich mit beiden Schulleitungen das Vorhaben besprochen wurde und dieses deren Zustimmung fand.

In der anschließenden Diskussion wurde gebeten, künftig nicht nur die reinen Baukosten zu benennen, sondern zusätzlich auch die Nebenkosten anzuführen (z.B. Architekten, Gutachten etc).

Es wurde angeregt, dass das Projekt eng mit den Schulleiterinnen, den Lehrern und dem Pausenhof-Gremium der Grundschule abgesprochen werde, auch im Hinblick auf Sicherheitsaspekte.

Die Erste Bürgermeisterin berichtete davon, dass man bereits bei den Grundplanungen immer in engem Kontakt mit der Schulleitung, den Lehrern, dem Pausenhof-Gremium, dem Elternbeirat, dem Hausmeister und dem Planungsbüro gestanden habe und dies auch bei den nächsten Schritten so handhaben werde.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 2

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss billigte gegen 2 Stimmen den vorgestellten Vorentwurf „Mittelschule Südhof – Übergangsphase und Rückbau“ einschließlich vorgestelltem Kostenrahmen gemäß Kostenschätzung der Landschaftsarchitekten Nowak + Partner aus 80331 München vom 23.10.2017 in Höhe von brutto 120.000,00 EUR und beschloss die Maßnahme durchzuführen (Maßnahmenbeschluss).

TOP 11

Informationen

– keine –

TOP 12

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

- Es wurde nach der Behandlung eines Briefes einer Grafinger Familie bzgl. der Lärmbelästigung durch die Ostumfahrung in einem Gremium nachgefragt.

Die Sitzungsleiterin erklärte, dass sie sich mit dem staatlichen Bauamt wegen der geforderten Lärmpegelmessung in Verbindung gesetzt.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der ganzen Strecke „Engerloh“ auf 60/70 km/h wurde bereits vom Landratsamt abgelehnt. Sie habe aber das Anliegen mit dem Verweis der vorliegenden Lärmbeschwerden dem Landrat zur nochmaligen Überprüfung vorgelegt.

- Es wurde vorgeschlagen, aufgrund der Verschmutzung mehr Mülltonnen bzw. Abfalleimer aufzustellen.
Die Sitzungsleiterin sagte Prüfung durch die Verwaltung zu
- In einer weiteren Anfrage wurde gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass die verursachende Firma die großen Erdhaufen am Stadion-Parkplatz wieder entfernt.

- Ferner wurde moniert, dass die Raiffeisenstraße/Vazanistraße sehr stark verdreckt wäre und gereinigt gehöre, da bei den turnusmäßigen Reinigungen der Platz unterhalb der dortigen „Falschparker“ in 2. Reihe nicht gesäubert werden könne.
Die Verwaltung werde einen Aufruf an die falsch parkenden Anwohner starten, damit dort gereinigt werden könne.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Frau Susanne Linhart hat entschuldigt die Sitzung verlassen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 04.09.2018
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.	TOPNr. 3	TOPNr. 1, 2, 4–8 und 12	TOPNr. 9 und 10