

Niederschrift

über die 47. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 02.10.2018

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Böhm, Ernst, Dr.	Stadtrat	ab TOP 6 bis TOP 21
Carpus, Josef	Stadtrat	
Einhellig, Christian	Stadtrat	ab TOP 2 bis TOP 21
Frey, Franz	Stadtrat	
Goldschmitt-Behmer, Christiane	Stadträtin	
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat	
Huber, Wolfgang	Stadtrat	
Pollinger, Josef	Stadtrat	
Rothmoser, Peter	Stadtrat	

Stellvertreter

Offenwanger, Regina	Stadträtin	ab TOP 22 Vertretung für Herrn Dr. Ernst Böhm
Ottinger, Marlene	Stadträtin	ab TOP 17 Vertretung für Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich
Rothmoser, Josef, Dr.	Zweiter Bürgermeister	Vertretung für Frau Susanne Linhart

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

Magdon, Yvonne	zeitweise
Niedermaier, Josef	
Pecher, Stefan	zeitweise

Entschuldigt:

Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz, Dr.	Stadtrat
Linhart, Susanne	Stadträtin

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 47. 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 von Niederschriften aus den Sitzungen des Bau-, Werk- und Umweltausschusses nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:
 - 37. öffentliche Sitzung vom 24.10.2017
 - 38. öffentliche Sitzung vom 28.11.2017
 - 45. öffentliche Sitzung vom 26.06.2018
2. Bauantrag zur Errichtung eines Gewerbegebäudes mit Büro-, Fertigungs- und Lagerflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/62 der Gemarkung Nettelkofen (Am Schammacher Feld 17)
3. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 694/3/T der Gemarkung Grafing (Heinzelmayerstraße 1)
4. Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 365/3/T der Gemarkung Grafing (Seefeldstraße 9)
5. Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 361/6 der Gemarkung Grafing (Impenberg 6)
6. Bauantrag zur Errichtung eines 5-Familienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/0 der Gemarkung Elkofen (Eisendorfer Straße 18)
7. Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Einzelgaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/0 der Gemarkung Elkofen (Eisendorfer Straße 18)
8. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 77/1 der Gemarkung Öxing (Rosenheimer Straße 29)
9. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 403/14 der Gemarkung Grafing (Marienstraße 11)
10. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 260/7 der Gemarkung Grafing (Schillerstraße 2)
11. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Bäckereibetriebes mit Verkaufsladen auf dem Grundstück Fl.Nr. 635/1/T der Gemarkung Nettelkofen (Am Brucker Feld)
12. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
 - 6. Änderung des Bebauungsplanes "Dobelklause" im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes "Georg-Baumann-Straße";
 - Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);
 - Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

13. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes zur erweiterten Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing am nördlichen Siedlungsrand der Siedlung "Schönblick";
Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB);
Durchführung eines Planungswettbewerbs
14. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Einfacher Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Bachhäusl" vom 26.07.2018;
Feststellung eines Formfehlers und Durchführung eines ergänzenden Bebauungsplanverfahrens (§ 214 Abs. 4 BauGB);
15. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung am "Kothmüllerweg";
a) Einstellung des Verfahrens für den "Teilbereich Süd" (Grundstücke Fl.Nrn. 879/8, /9, /11, /13, /14, /16, /20, /21 und /25 der Gemarkung Öxing)
b) Fortführung des Verfahrens beschränkt auf den "Teilbereich Nord" (Grundstücke Fl.Nrn. 885, 979/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB
16. Vollzug der Baugesetze;
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 184/6 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 3);
Genehmigung eines Vertrages zur Stellplatzablösung (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) und Billigung der Freiflächenplanung zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes
17. Vollzug der Baugesetze;
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing (Gartenstraße);
Abschluss eines Vertrages zur Stellplatzablösung (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) und Genehmigung des städtebaulichen Vertrages zur Sicherung künftiger Straßenplanungen
18. Erschließung des Baugebietes "Nördlich der Nettelkofener Straße";
Genehmigung des Bauentwurfes der Erschließungsplanung und Billigung des Bauprogramms
19. Mobilfunkpakt Bayern;
Anfrage der Deutschen Telekom AG für einen Antennenstandort an der Bahnstrecke München - Rosenheim im Abschnitt zwischen Bachhäusl und Oberelkofen
20. Informationen
21. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung von Niederschriften aus den Sitzungen des Bau-, Werk- und Umweltausschusses nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:

- 37. öffentliche Sitzung vom 24.10.2017
 - 38. öffentliche Sitzung vom 28.11.2017
 - 45. öffentliche Sitzung vom 26.06.2018
-

- Das Protokoll der 37. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.10.2017 wurde am 02.08.2018 in das Gremieninfo eingestellt.
- Das Protokoll der 38. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.11.2017 wurde am 04.09.2018 in das Gremieninfo eingestellt.
- Das Protokoll der 45. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.06.2018 wurde am 04.09.2018 in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:

Ja: 9 Nein: 0

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurden die Niederschriften der 37. öffentlichen Sitzung vom 24.10.2017, der 38. öffentlichen Sitzung vom 28.11.2017 und der 45. öffentlichen Sitzung vom 26.06.2018 genehmigt.

Anwesend 10

Das Ausschussmitglied Herr Christian Einhellig ist erschienen.

TOP 2

Bauantrag zur Errichtung eines Gewerbegebäudes mit Büro-, Fertigungs- und Lagerflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/62 der Gemarkung Nettelkofen (Am Schammacher Feld 17)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erläutert. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schammach“, zuletzt geändert mit den Bebauungsplänen zur „1. und 3. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Schammach“. Die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich ausschließlich nach den dortigen Festsetzungsinhalten (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Für das Vorhaben wurde das Genehmigungsverfahren beantragt. Aufgrund des Ausschlusses des Freistellungsverfahrens im 1. Änderungsbebauungsplan (örtliche Bauvorschrift, Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO) wurde der Bauantrag fristgerecht in das Baugenehmigungsverfahren übergeleitet (Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO).

Art der baulichen Nutzung:

Beantragt wird die Errichtung eines Gewerbegebäudes für folgende Art der baulichen Nutzung: **Büro-, Fertigungs- und Lagerflächen.**

Nach der ergänzenden Baubeschreibung erfolgt die Nutzung **durch die Fa. Ludwig Verkehrssicherungs AG**. Betriebszweck ist die Planung, die Durchführung und Überwachung von Maßnahmen der Verkehrssicherung. Die Lagerflächen (im Gebäude und Freilager) dienen für die Vorhaltung von Schildern und Baustellenabsicherungsmaterial. Welche Betriebsabläufe hinsichtlich der angegebenen „Fertigung“ verstanden werden, ist aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich.

Im Gebäude sind neben Büro- und Lagerflächen auch 4 Räume als Bereitschaftsräume mit einem Aufenthaltsraum geplant. Gem. Festsetzung C. § 1 des Bebauungsplans sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, allgemein zulässig. Ausweislich der Betriebsbeschreibung und Belegungserklärung (Anlage 2 – Gewerbliche Baubeschreibung) ist die Nutzung der Aufenthalts- und Schlafräume nur für den Bereitschaftsdienst vorgesehen. Allein dabei handelt es sich um eine zulässige gewerbliche Nutzung. Um Zweckentfremdungen auszuschließen, ist durch die Baugenehmigung (Nebenbestimmung) jede andere Form der Wohnnutzung (z.B. auch Mitarbeiterwohnungen) und auch einer wohnähnlichen Nutzung auszuschließen.

Nach der Betriebsbeschreibung werden 20 Mitarbeiter beschäftigt. Dabei kommen auch LKW-Fahrzeuge zum Einsatz. Die Betriebszeiten werden von 5:00–22:00 Uhr (werktags) und 8:00–17:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen angegeben. In der Anlage 2 zum Bauantrag wird dagegen auf die Erforderlichkeit von Bereitschaftspersonal hingewiesen, da ein 24-Stunden-Betrieb für Baustellensicherungsmaßnahmen erforderlich ist. Hier widersprechen sich die Betriebszeiten offensichtlich.

Unstreitig ist aber in jedem Fall die Inanspruchnahme von Nachtzeiten (ab 5:00 Uhr). Zum Nachweis der Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 45 dB(A) in der Nachtzeit (und 60 dB(A) in der Tagzeit) ist noch der erforderliche Nachweis (Schalltechnische Untersuchung) vorzulegen. Gerade aufgrund der Nähe des Vorhabens zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Waldweg 8 – Außenbereich; Elkofener Weg 2 – WA) kommt der Einhaltung der IFSP besondere Bedeutung zu. Damit ist sichergestellt, dass die Emissionen dieses Betriebs gemeinsam mit allen anderen Lärmemissionen im Gewerbegebiet die Richtwerte der TA-Lärm an den Wohngebäuden außerhalb des Gewerbegebietes nicht überschreitet.

Überbaubare Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung:

Die Gebäudegrundfläche beträgt 30 m x 20 m und liegt weitgehend innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Entlang der Westgrenze ist der festgesetzte Grenzabstand von 5 m (gemessen in einem Abstand von 5 m zur nordöstlichen Gebäudekante) exakt eingehalten.

Geringfügige Überschreitungen des 5 m Grenzabstandes ergeben sich an der Nordseite und haben ihren Grund in der geringfügig vom Bebauungsplaninhalt abweichend gebildeten Grundstücksgrenze. Die Parzellierung wurde durch ein amtliches Umlegungsverfahren (§ 45 ff. BauGB – hoheitliche Grundstücksneuordnung) gebildet und ist damit nicht Folge einer beliebigen privaten Grenzbildung. Deshalb würde die Durchführung des Bebauungsplans zu einer unbeabsichtigten Härte führen (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) und es kann die Befreiung für einen teilweise nur 4,50 m tiefen Gebäudeabstand zur Nordgrenze erteilt werden. Aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen (nach Art. 6 Abs. 5 BayBO in Gewerbegebieten 0,25 H => mindestens 3 m) sind nachbarliche Interessen ausreichend gewahrt.

Das Gebäude bleibt mit einer Länge von 30 m hinter der festgesetzten Baulinie für die östliche Bauraumbegrenzung (46 m) zurück. Die dafür erforderliche Abweichung kann zugelassen werden, weil auch hier – wie schon bei den benachbarten Gebäuden – das Gebäude deutlich hinter der Baulinie zurückbleibt. Damit bleibt es möglich, durch eine weitere Bebauung die Baulinie einzuhalten. Die dafür notwendige **Befreiung** wird erteilt.

Hinsichtlich der festgesetzten Geschosshöhe (max. 3 VG) und der beantragten Wandhöhe von 10 m (zulässig 12 m) und des Dachneigungswinkels (10° – Firsthöhe von 11,95 m) entspricht das Vorhaben vollständig den Festsetzungen.

Die Errichtung der **Lagerfläche** außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß C. § 3 Satz 2 der Festsetzungen auf untergeordneten Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO beschränkt. Die im Antrag beschriebene Lagerfläche stellt aber eine Hauptanlage dar und bedarf einer Befreiung. Die notwendige Befreiung kann erteilt werden, soweit es sich nur um Lagerflächen ohne weitere bauliche Anlagen (z.B. Regalaufbauten) handelt. Entsprechend den Festsetzungen wird der Lagerbereich mit einem wasserdurchlässigem Pflasterbelag ausgestattet.

Der Blendgiebel an der Westseite widerspricht den Festsetzungen zur Dachgestaltung, da die festgelegte Dachform des „Satteldaches“ auch die entsprechende Giebelgestaltung unterstellt. Da der Blendgiebel aber mit 11,95 m Höhe die zulässige Wandhöhe (12 m) einhält und andere Dachformen – insbesondere Flachdächer – und auch deren Unterarten nicht zu einer Störwirkung der Dachlandschaft führt, kann die Abweichung erteilt werden (**Befreiung**).

Die Grundflächenzahl von 0,73 entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes (max. 0,8).

Grünordnung

In der Verlängerung der Südgrenze der Nachbargrundstücke Fl.Nrn. 629/61 und 629/74 teilt ein festgesetzter Grünstreifen das Baugrundstück. Bereits im Zuge der Anordnung des Umlegungsplans wurde die dafür notwendige Abweichung geprüft. Mit Schreiben vom 24.01.2008 wurde die notwendige Befreiung vom Landratsamt Ebersberg in Aussicht gestellt, wenn der entfallende Grünstreifen ersatzweise an der Ostgrenze flächengleich ergänzt wird.

Der trennende Grünstreifen mit 140 m² ist dabei an der Innenseite des am Ostrand festgesetzten Grünstreifens zu ergänzen. Dem entspricht der vorgelegte Freiflächengestaltungsplan größtenteils. Die dort als „Versickerungsgraben“ dargestellte Fläche hat eine Größe von ca. 170 m²; davon sind ca. 35 m² noch dem 5 m (im Freiflächenplan nur 4,50 m) breiten Außengrünstreifen zuzurechnen. Damit wird die benötigte Gesamtfläche der im Bebauungsplan festgesetzten „privaten Grünflächen“ erreicht.

Die notwendige Befreiung zur Überbauung des „trennenden“ Grünstreifens und der dafür notwendigen Verbreiterung des Grünstreifens an der Grundstücksostseite setzt aber weiter voraus, dass diese Fläche dann eine naturnahe Funktion erhält. Vorzugsweise wäre eine Bepflanzung (hilfsweise eine Wildblumenwiese) des „Versickerungsgrabens“ anzulegen.

Sonstiges

Die Grundstückszufahrt liegt in dem als Zufahrtsbereich festgelegten Abschnitt. Für die Errichtung der Stützmauer der Zufahrtsrampe (bauliche Anlage) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Befreiung erteilt. Aufgrund der Geländesituation (Höhendifferenz von ca. 1,60 m zur Erschließungsstraße) ist die Befreiung zur Vermeidung unbilliger Härten (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) gerechtfertigt, um eine angemessene Erschließung überhaupt möglich zu machen. Aufgrund der Höhe der Stützwand zum Nachbargrundstück von weniger als 2 m (vgl. Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO – in Gewerbegebieten sogar ohne Höhenbegrenzung) sind nachbarliche Interessen gewahrt.

Die 4 Stellplätze an der Ostseite liegen innerhalb des vom Bebauungsplan für die Stellplätze bestimmten Grundstücksstreifens (A. § 3) und sind an der dortigen Stelle zulässig. Diese Stellplätze sind aber nach dem Antragsinhalt über den dort bestehenden Grünstreifen und Gehweg anzufahren. Für die Umgestaltung des Straßenbegleitgrüns ist eine Bauvereinbarung erforderlich (Art. 14 BayStrWG).

Hinweis:

Für die Nutzung entsteht folgender Stellplatzbedarf:

Büronutzung	424,17 m ² – 1 Stpl. 40 m ²	10,60 Stpl.
Lager	285,18 m ² – 1 Stpl. 100 m ²	2,85 Stpl.
Produktion	122,77 m ² – 1 Stpl. 70 m ²	1,75 Stpl.
<u>Bereitschaftswohnen mit den übrigen Stellplätzen abgedeckt</u>		
Summe	15,2 gerundet	16 Stellplätze

Es sind noch 2 Stellplätze nachzuweisen

Fahrradstellplätze:

Büronutzung	424,17 m ² – 1 Stpl. 120 m ²	3,53 Stpl.
Produktion	122,77 m ² – 1 Stpl. 140 m ²	0,88 Stpl.
Summe:	4,41 gerundet	5 Fahrradstellplätze

Es sind noch 5 Fahrradstellplätze nachzuweisen

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Gewerbegebäudes mit Büro-, Fertigungs- und Lagerflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/62 der Gemarkung Nettelkofen, Am Schammacher Feld 17, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Aus Gründen der Bestimmtheit ist durch Nebenbestimmung die Nutzung der Wohnräume ausschließlich auf Bereitschaftspersonal zu beschränken. Jede andere Form der Wohnnutzung (auch Mitarbeiterwohnungen) oder wohnähnliche Nutzung ist nicht zulässig.**
- **Die festgesetzten IFSP von 45 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags sind einzuhalten; als Nachweis ist eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen. Gleichzeitig sind die widersprüchlichen Antragsangaben über die Betriebszeiten richtigzustellen.**
- **Die ersatzweise für den entfallenden „trennenden Grünstreifen“ anzulegende offene Versickerungsmulde (Ostseite) ist mit Strauch- und Baumpflanzungen zu bepflanzen, hilfsweise zumindest als Wildblumenfläche anzulegen.**
- **Die Herstellung der Stellplatzzufahrt über den öffentlichen Grünstreifen (Trennstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg) bedarf einer Bauvereinbarung (Art. 14 BayStrWG).**

TOP 3

Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 694/3/T der Gemarkung Grafing (Heinzelmayerstraße 1)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Antragsunterlagen vorgestellt. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Grundmaßen 6,84 m x 10,27 m, einer Wandhöhe von 5,14 m und einer Firsthöhe von 6,74 m. Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Das Vorhaben ist als Wohnhaus gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO zulässig und fügt sich uneingeschränkt in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die wegemäßige Erschließung über die Heinzelmayrstraße ist durch die Widmung als **öffentlicher Eigentümerweg** mittlerweile gesichert. Bei dieser Straßenklasse (Art. 53 Nr. 3 BayStrWG) besteht kein gesetzliches Leitungsbenutzungsrecht für die Stadt Grafing (Art. 13 BaystrWG), da sie nicht selbst Wegebaulastträger ist. Über die Straße verlaufen zwar die gemeindlichen Leitungseinrichtungen (Abwasser und Trinkwasser), womit das Baugrundstück tatsächlich erschlossen wäre. Die rechtliche Sicherung der Leitung über das Wegegrundstück wird aber von einem Miteigentümer der Wegefläche abgelehnt. Eine Folgenbeseitigung für die unerlaubte Grundstücksbenutzung (d.h. die Verpflichtung zur Entnahme der Leitungen) wird indessen nicht gefordert.

Aufgrund des Vorliegens der Tatbestandsvoraussetzungen für eine Duldungsanordnung (§§ 19 EWS und WAS) kann aber von der Sicherungsfähigkeit der (bereits existierenden) Hauptleitungen ausgegangen werden.

Das Duldungsrecht erstreckt sich jedoch nicht auf die Grundstücksanschlussleitungen; diese sind vom Eigentümer herzustellen, die auf ein eigentumsrechtliches Benutzungsrecht (Gemeinschaftseigentum) zur Leitungsbenutzung für die Wegefläche zurückgreifen können. Das setzt die Übernahme der Herstellungsverpflichtung mittels Sondervereinbarung (§§ 8 WAS / EWS) voraus, die am 28.09.2018 abgeschlossen wurde.

Hinweis:

Für das Vorhaben sind 2 Stellplätze notwendig, die noch auf dem Grundstück nachzuweisen sind.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 694/3/T der Gemarkung Grafing, Heinzelmayrstraße 1, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Erschließung durch die Wasser- und Abwasserleitungen der Stadt in der Wegefläche Fl.Nr. 694/5 gilt als gesichert, da die Voraussetzungen für eine Duldungsanordnung vorliegen.

TOP 4

Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 365/3/T der Gemarkung Grafing (Seefeldstraße 9)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 8,36 m x 10,18 m sowie mit Wandhöhen von 5,96 m bergseitig und 6,71 m talseitig. Die Firsthöhe beträgt 7,65 m. Grenznah ist eine Doppelgarage mit 6 m x 6 m und einer Wandhöhe von 2,70 m vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans „Zehetmayr-Gründe“ und beurteilt sich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB), der hinsichtlich der dort getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen als einfacher Bebauungsplan weiterhin Geltung hat. Im Übrigen beurteilt sich das Vorhaben nach dem Einfügungsgebot § 34 Abs. 1, 2 BauGB.

Der übergeleitete Baulinienplan setzt überbaubare Grundstücksflächen (Bauflächen) fest, der lediglich einen 5-Meter-Streifen zu den äußeren Grundstücksgrenzen von der Bebaubarkeit ausnimmt. An der Nordgrenze des jetzigen Teilbaugrundstücks ist der Grenzabstand in einem kurzen Abschnitt auf 3,50 m reduziert. Insgesamt besteht zur Nordgrenze die Festsetzung als Baulinie, im Übrigen als Baugrenze.

Aufgrund von Planungenauigkeiten und planabweichender Grundstücksteilung sind die Planzeichnungen des Bebauungsplans nicht vollständig auf die tatsächlichen Grundstücksgrenzen übertragbar. In Auslegung dieser systembedingten Planungenauigkeiten ist letztendlich im Planvollzug darauf zu achten, dass ein westlicher Grenzabstand von 5 m eingehalten wird. Das wird von dem Wohngebäude eingehalten.

Die Garage liegt nahezu vollständig außerhalb der bebaubaren Flächen. Die gesetzliche Abweichungsregelung des § 23 Abs. 5 BauNVO kommt für übergeleitete Baulinienpläne nicht zur Anwendung (§ 25 BauNVO). Die Abweichung setzt deshalb eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) voraus. Aufgrund der Befreiungspraxis im Plangebiet, bei der mehrfach Garagen außerhalb der Bauflächen zugelassen wurden, kann dieser Befreiung für die beantragte Garage auch für dieses Grundstück zugestimmt werden. Der Standort ist städtebaulich vertretbar und auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar.

Die im Bebauungsplan an der Grundstücksnordseite festgesetzte Baulinie wird weder vom Hauptgebäude noch von der Garage eingehalten. Auch hier kann aber die Befreiung erteilt werden. Bei der damit zugelassenen Abweichung von der Baulinie wird bewusst in Kauf genommen, dass diese Festsetzung für das betreffende Grundstück dadurch Unwirksamkeit erlangt. Jedoch ist nicht mehr nachvollziehbar, warum ausschließlich für dieses Grundstück eine Baulinie festgesetzt ist, für die weiteren Grundstücke der 2. Baureihe jedoch nicht. Ein städtebaulich bedeutsames Festsetzungsmotiv ist – jedenfalls aus heutiger Sicht – nicht erkennbar, weshalb auch für das Grundstück Fl.Nr. 365/3 ein zurückbleiben von Gebäuden hinter dem 5-Meter-Streifen als städtebaulich vertretbar angesehen wird.

Das Gebäude soll in leicht bewegtem Gelände errichtet werden, wobei das Gelände geringfügig verändert werden soll. Die entstehenden Wand- und Firsthöhen fügen sich in die Umgebungsbebauung (Umgebungswandhöhe max. 6 m) ein, wobei hinsichtlich der talseitigen Wandhöhe die geländebedingten Besonderheiten (nach Süden abfallendes Gefälle/Hanglage) die Zulassungsgrundlage bietet (BVerwG 25.03.1999).

Erschließung:

Das Grundstück wurde ausweislich der Angaben in den Antragsunterlagen bereits geteilt. Damit sind die beiden neu gebildeten Baugrundstücke rechtlich nicht mehr von der öffentlichen Stichstraße (Fl.Nr. 365/9) erschlossen. Die neu gebildeten bebauten Grundstücke (Fl.Nrn. 365/3 und 365/14) werden nicht unmittelbar über eine öffentliche Straße erschlossen (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO).

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist die bauliche und rechtlich gesicherte Erschließung zu verlangen (§ 34 BauGB). Da die straßenmäßige Erschließung über ein Drittgrundstück (Wegegrundstück Fl.Nr. 365/13) verläuft, ist anstatt der öffentlich-rechtlichen Sicherung (Widmung) auch eine privatrechtliche Sicherung durch eine einfache Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des Baugrundstückes ausreichend.

Außerdem sind das Wegegrundstück mit einem Geh- und Fahrrecht und die Leitungsrechte für die Baugrundstücke als Grunddienstbarkeit sowie als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zu bestellen (Kanal- und Wasserleitungsrecht). Das ist erforderlich, da die Stadt für die Errichtung und den Unterhalt der Grundstücksanschlussleitungen verantwortlich ist und hierfür bei Drittgrundstücken ein dingliches Verfügungsrecht benötigt.

Alternativ ist auch die Bildung von Gemeinschaftseigentum für das Wegegrundstück Fl.Nr. 365/13 möglich, setzt aber die dingliche Regelung der Verwaltung und Benutzung voraus sowie den Verzicht auf die einseitige Auseinandersetzung (§§ 745, 1010 BGB).

Der entsprechende Nachweis der Dienstbarkeitssicherung bzw. der gemeinschaftsrechtlichen Benutzungsvereinbarung für das Wegegrundstück ist noch zu führen! Bis dahin kann die Erschließung nicht als gesichert erklärt werden. Das gilt neben der straßenmäßigen Erschließung auch für den Abwasserkanal und die Trinkwasserversorgung, diese Leitungsrechte sind zu Gunsten der Stadt Grafing b.M. mit Dienstbarkeit zu sichern.

Hinweise:

Der Stellplatzbedarf für das Bauvorhaben ist durch die Doppelgarage nachgewiesen.

Durch die Grundstücksneuteilung liegt die bisherige Garage künftig auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 365/14. Für das Bestandsgrundstück Fl.Nr. 365/3 ist deshalb der Stellplatznachweis neu zu erbringen.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 365/3/T der Gemarkung Grafing, Seefeldstraße 9, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Erschließung ist derzeit nicht gesichert. Der entsprechende Nachweis der gesicherten Erschließung (Leistungsrechte für die Stadt Grafing, Sicherung der Geh- und Fahrtrechte) ist noch zu erbringen.

TOP 5

Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 361/6 der Gemarkung Grafing (Impenberg 6)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Planunterlagen vorgestellt und erklärt. Beantragt ist, an der Westseite des Wohnhauses Impenberg 6 einen erdgeschossigen Anbau mit den Maßen 4,55 m x 6,92 m mit Flachdach und einer Wandhöhe von 3,25 m zu errichten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten einfachen Baulinienplans „Zehetmeyer-Gründe – Erweiterung“, der im Umfang seiner Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen als einfacher Bebauungsplan weiterhin Geltung beansprucht. Die vom Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden eingehalten.

Im Übrigen (§ 30 Abs. 3 BauGB) beurteilt sich das Vorhaben nach dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB). Dabei entspricht das Vorhaben hinsichtlich der Zulässigkeitsanforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB dem Einfügerahmen. Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO zulässig.

Zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht nicht (keine zusätzliche Wohneinheit).

Beschluss:**Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 361/6 der Gemarkung Grafing, Impenberg 6, 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 11

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Ernst Böhm ist erschienen.

TOP 6

Bauantrag zur Errichtung eines 5-Familienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/0 der Gemarkung Elkofen (Eisendorfer Straße 18)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt. Nach Beseitigung der bestehenden Hofstelle ist die Neubebauung des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus (5 Wohneinheiten) an der Ostseite mit den Grundmaßen 16 m x 12 m vorgesehen. Beantragt sind eine Wandhöhe von 7,14 m und eine Firsthöhe von 10,60 m; die Dachneigung beträgt 30 Grad.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Dorfgebiet. Das Wohngebäude ist dort gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig.

Ungeachtet der Gebietsverträglichkeit ist hinsichtlich der unmittelbaren örtlichen Verhältnisse das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Dabei ist sicherzustellen, dass die geplante Bebauung keinen unzumutbaren Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt werden darf (§ 15 BauNVO). Auffällig ist das unmittelbare Heranrücken des Wohngebäudes auf ca. 9 m an das grenznah stehende Wirtschaftsgebäude auf Fl.Nr. 479 an der Grundstücksostseite. Darin befinden sich zwar keine Stallungen, weshalb schädliche Umwelteinwirkungen (Geruchs- und Lärmbelastigungen) offenkundig nicht zu erwarten sind. Ob jedoch sonstige störrelevante Nutzungen (z.B. Hochsilos) dort untergebracht sind, ist nicht bekannt.

Unmittelbar südlich – in einer Entfernung von 10 m – befindet sich eine Kfz-Werkstatt (Baugenehmigung vom 20.04.1993). Nach den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung sind die Betriebszeiten auf die Tagzeit beschränkt. Dabei darf ein reduzierter Beurteilungspegel von 57 dB(A) tagsüber an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden. Da bereits Wohngebäude in vergleichbarer Nähe zur Kfz-Werkstatt bestehen, ist davon auszugehen, dass für den Betrieb durch die beantragte Neubebauung (neuer Immissionsort) keine größeren Rücksichtnahmepflichten entstehen (Vorbelastung; BVerwG 27.08.1998). Auch insoweit ist von der Zulässigkeit auszugehen.

Im Rahmen der durch die Bauaufsichtsbehörde noch zu veranlassenden abschließenden immissionsschutzfachlichen Prüfung ist im Ergebnis sicherzustellen, dass das Wohnhaus keinen unzumutbaren Störungen (Lärm, Geruch) aus landwirtschaftlichen Anlagen ausgesetzt wird und keine Betriebseinschränkungen an der südlich benachbarten Kfz-Werkstatt auslöst.

Die Gebäudemaße fügen sich hinsichtlich der Wand- und Firshöhe noch in die Umgebungsbebauung ein, entsprechende Gebäudemaße sind in der Umgebung bereits vorhanden (Am Weiher 2, 2a). Die Dachneigung und Firstrichtung entspricht der Dachgestaltungssatzung.

Erschließung:

Für die Neubebauung erfolgt eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen. Dabei wird eine Grundstückszufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 3,50 m errichtet und als Wegegrundstück gebildet, das im Miteigentum der erschlossenen Grundstücke steht und für die der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft vereinbart ist (§ 1010 BGB). Für das Wegegrundstück wurden Geh- und Fahrrechte für die anliegenden Grundstücke sowie Leitungsrechte dinglich sowohl zu Gunsten der anliegenden Grundstücke, als auch (Leitungsrecht) zu Gunsten der Stadt Grafing b.M. gesichert.

Fraglich ist aber, ob der Weg ohne innere Kurvenausrundung (vgl. Ausübungsbereich gem. URNr. F1470/2018) überhaupt befahrbar ist. Da notwendige Verbreiterungen der Wegefläche aber auf dem Baugrundstück selbst liegen würde, ist die ordnungsgemäße Befahrbarkeit gesichert.

Dieser Wohnweg begrenzter Länge ist zur Erschließung der Gebäude ausreichend. Die Dienstbarkeit für das Geh- und Fahrrecht ist aber noch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern zu ergänzen bzw. einer Löschungserklärung zu ergänzen.

Hinweis:

Die auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude sollen über eine gemeinsame Grundstücksanschlussleitung in den bestehenden Übergabeschacht der örtlichen Abwasserkanalisation eingeleitet werden. Grundstücksanschlüsse werden von der Stadt errichtet, die auch über Zahl, Größe und Führung entscheidet (§ 8 Abs. 2 EWS). Danach wird für jedes erschlossene Grundstück ein eigener Grundstücksanschluss verlangt; eine gemeinsame Anschlussleitung wird von der Stadt ausgeschlossen.

Im Interesse einer wirtschaftlichen und ordnungsgemäßen Entsorgung hat die Erschließung deshalb durch einen öffentlichen Stichkanal (anstatt eines gemeinsamen Grundstücksanschlusses) zu erfolgen. Hierfür bedarf es eines **Erschließungsvertrags**, in dem die Herstellung dann dem Bauherrn übertragen wird. Für die Wasserleitung gilt entsprechendes. Alternativ wären jeweils getrennte Grundstücksanschlussleitungen herzustellen. Da das Grundstück aber gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß erschlossen ist, handelt es sich hierbei um keinen Zulassungsvorbehalt im Baugenehmigungsverfahren.

Stellplätze:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

4 Wohnungen unter 100 m ²	je 1,5 Stpl.	6 Stellpl.
1 Wohnung über 100 m ²	je 2,0 Stpl.	2 Stellpl.
Summe		8 Stellpl.

Es werden 5 Garagen und 5 Stauraumstellplätze nachgewiesen. Die Stauraumstellplätze können gem. § 3 Abs. 7 der städt. Stellplatzsatzung nicht als Stellplatz anerkannt werden. Es sind somit **noch 3 Stellplätze** nachzuweisen die einzeln anfahrbar sein müssen.

Für das Mehrfamilienhaus entsteht ein Fahrradstellplatzbedarf von 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Wohnfläche somit bei 467,31 m² 11,68 gerundet **12 Fahrradstellplätze**.

Die Stadt Grafing b.M. ist bei der Beurteilung des Bauvorhabens davon ausgegangen, dass der gesamte bisherige Baubestand beseitigt wird. In den Bauvorlagen sind keine zu erhaltenden Gebäude dargestellt.

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines 5-Familienhauses mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 469 der Gemarkung Elkofen, Eisendorfer Straße 18, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

Ergänzung des Geh- und Fahrtrechts durch eine Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern bzw. einer Lösungsverzichtserklärung.

Hinweis:

Gemeinsame Grundstücksanschlussleitungen für Wasser und Kanal werden von der Stadt nicht akzeptiert. Für eine gemeinsame Erschließungsleitungsführung sind ein öffentlicher Stichkanal und eine Hauptwasserleitung mittels Erschließungsvertrag herzustellen. Alternativ werden getrennte Grundstücksanschlussleitungen errichtet. Es sind 3 zusätzliche Kfz-Stellplätze erforderlich.

TOP 7

Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Einzelgaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/0 der Gemarkung Elkofen (Eisendorfer Straße 18)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt wird die Errichtung eines Doppelhauses mit den Grundmaßen 15 m x 11 m, einer Wandhöhe von 6,85 m und einer Firsthöhe von 10,02 m. Die Dachneigung beträgt 30 Grad.

Die Gebäudemaße fügen sich noch in die Umgebungsbebauung ein, entsprechende Gebäudemaße sind in der Umgebung bereits vorhanden (z.B. Am Weiher 2, 2a). Die Dachneigung entspricht der Dachgestaltungssatzung.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem Dorfgebiet. Dort sind Wohngebäude gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig.

Ungeachtet der Gebietsverträglichkeit ist hinsichtlich der unmittelbaren örtlichen Verhältnisse das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten. Dabei ist sicherzustellen, dass die geplante Bebauung keinen unzumutbaren Störungen und Beeinträchtigungen ausgesetzt werden darf (§ 15 BauNVO). Auffällig ist das unmittelbare Heranrücken des Wohngebäudes auf ca. 10 m an die landwirtschaftlichen Gebäude auf Fl.Nr. 475/1 und Fl.Nr. 479 bzw. ca. 5 m an die grenzständige Maschinenhalle an der Ostseite (Fl.Nr. 475/1). Gerade hinsichtlich der nur knapp 15 entfernten Stallungen sind schädliche Umwelteinwirkungen (Geruchs- und Lärmbelästigungen) nicht von vornherein ausgeschlossen. Abhängig von der technischen Ausführung (insbesondere Stallbelüftung) und des Tierbestandes können erfahrungsgemäß bis zu einem Abstand von 30 m relevante Geruchseinwirkungen einwirken.

Im Rahmen der notwendigen immissionsschutzfachlichen Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde ist sicherzustellen, dass das Wohnhaus keinen unzumutbaren Störungen aus landwirtschaftlichen Anlagen ausgesetzt wird.

Die Gebäudemaße fügen sich hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe noch in die Umgebungsbebauung ein, entsprechende Gebäudemaße sind in der Umgebung bereits vorhanden (Am Weiher 2, 2a, Eisendorfer Straße 6). Die Dachneigung und Firstrichtung entspricht der Dachgestaltungssatzung.

Erschließung:

Für die Neubebauung werden die Grundstücksgrenzen geändert. Dabei wird eine Grundstückszufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von 3,50 m als Wegegrundstück gebildet, das im Miteigentum der erschlossenen Grundstücke steht und für die der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und die Benutzungs- und Verwaltungsregelung dinglich (§ 1010 BGB) geregelt ist (URNr. F1470/2018 vom 11.09.2018). Für das Wegegrundstück wurden Geh- und Fahrrechte für die anliegenden Grundstücke sowie Leitungsrechte dinglich sowohl zu Gunsten der anliegenden Grundstücke, als auch zu Gunsten der Stadt Grafing b.M. gesichert. Damit ist die Erschließung gesichert (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Dieser Wohnweg begrenzter Länge ist zur Erschließung der Gebäude ausreichend. Die Dienstbarkeit für das Geh- und Fahrrecht ist aber noch mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern zu ergänzen bzw. einer Lösungsverzichtserklärung.

Hinweis:

Die auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude (Doppelhaus und Mehrfamilienhaus) sollen über eine gemeinsame Grundstücksanschlussleitung in den bestehenden Übergabeschacht der örtlichen Abwasserkanalisation eingeleitet werden.

Grundstücksanschlüsse werden von der Stadt errichtet, die auch über Zahl, Größe und Führung entscheidet (§ 8 Abs. 2 EWS). Danach wird für jedes erschlossene Grundstück ein eigener Grundstücksanschluss verlangt; eine gemeinsame Anschlussleitung wird von der Stadt ausgeschlossen.

Im Interesse einer wirtschaftlichen und ordnungsgemäßen Entsorgung hat die Erschließung deshalb durch einen öffentlichen Stichkanal (anstatt eines gemeinsamen Grundstücksanschlusses) zu erfolgen. Hierfür bedarf es eines **Erschließungsvertrags**, in dem die Herstellung dann dem Bauherrn übertragen wird. Für die Wasserleitung gilt entsprechendes. Alternativ wären jeweils getrennte Grundstücksanschlussleitungen herzustellen.

Da das Grundstück aber gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß erschlossen ist, handelt es sich hierbei um keinen Zulassungsvorbehalt im Baugenehmigungsverfahren.

Stellplätze:

Der Stellplatznachweis von jeweils 2 Stellplätzen je DHH ist durch den Garagenstellplatz und den Stauraumstellplatz erbracht. Fraglich ist, ob der Weg ohne innere Kurvenausrundung (vgl. Ausübungsbereich) überhaupt befahrbar ist.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Einzelgaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 469/0 der Gemarkung Elkofen, Eisendorfer Straße 18, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Im Rahmen der notwendigen immissionsschutzfachlichen Prüfung ist sicherzustellen, dass das Wohnhaus keinen unzumutbaren Störungen aus landwirtschaftlichen Anlagen ausgesetzt wird.**
- **Ergänzung des Geh- und Fahrrechts durch eine Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern bzw. einer Lösungsverzichtserklärung.**

Hinweis:

Die Errichtung gemeinsamer Grundstücksanschlussleitungen für verschiedene Gebäude wird von der Stadt nicht akzeptiert. Für eine gemeinsame Leitungsführung sind ein öffentlicher Stichkanal und eine Hauptwasserleitung mittels Erschließungsvertrag herzustellen. Alternativ werden getrennte Grundstücksanschlussleitungen errichtet.

TOP 8

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 77/1 der Gemarkung Öxing (Rosenheimer Straße 29)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag für die geplante Errichtung eines Wohnhauses mit 8 m × 14,50 m, einer Wandhöhe von 6,62 m bzw. talseitig 7,76 m und einer Firsthöhe von 8,92 m vorgestellt. Ein dort bestehendes Bestandgebäude (Gewerbe) wird beseitigt.

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

Die Nutzung der Umgebungsbebauung erfolgt fast ausschließlich zu Wohnzwecken. Allein das dortige Bauunternehmen – im Ostteil des Baugrundstückes – ist in einem Wohngebiet regelmäßig unzulässig. Nach den Archivunterlagen der Stadt Grafing b.M. ist dort aber lediglich ein Lagergebäude für Baumaterialien zugelassen, das wiederum auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zumindest ausnahmsweise zulässig ist (sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb; § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Die Eigenart der näheren Umgebung wird deshalb als Allgemeines Wohngebiet beurteilt, in dem das beantragte Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig ist.

Hinsichtlich des Einfügungsgebots ist allein die Gebäudehöhe näher zu untersuchen. Bezogen auf das vorhandene Gelände, das regelmäßiger Bezugspunkt für die Höhen- und Abstandflächenberechnung ist, entstehen Wandhöhen von 6,90–7,10 m und an der Ostseite sogar bis zu 7,80 m. Die Obergrenze des Einfügnungsrahmens wird durch das Anwesen Rosenheimer Straße 27 mit einer Wandhöhe von 6,60 m bestimmt. Danach wäre der Einfügnungsrahmen überschritten.

Das natürliche Gelände wird jedoch durch Auffüllung angepasst. Damit wird die Wandhöhe, bezogen auf das künftige Geländeniveau auf 6,60 m reduziert. Diese Vorgehensweise ist dann im Hinblick auf das Einfügungsgebot als zulässig anzusehen, wenn die Auffüllung sachlich gerechtfertigt ist (vgl. VGH Bad.-Württ. vom 08.10.1996, VG Freiburg vom 18.12.2008). So verhält es sich auch hier. Die Korrektur des Geländeverlaufs ist im Hinblick auf das Wasserstandniveau des unmittelbar nördlich verlaufenden Urteilbachs sachlich nachvollziehbar und erfolgt auch nicht unnatürlich zum umliegenden Geländeverlauf. Hier ist es gerechtfertigt, für die Höhenberechnung auf das geänderte Geländeniveau abzustellen. Mit einer Regelwandhöhe von 6,60 m wird dann der Einfügnungsrahmen eingehalten. Die deutlich höhere Wand an der Südostseite tritt nur in einem untergeordnetem Gebäudeteil auf (weniger als 1/3 der Wandlänge, max. 5 m) und bleibt deshalb bei der Einfügnungsbetrachtung unberücksichtigt.

Hinweise:

Wasserrecht:

Der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 78 WHG). Jedoch liegt das Vorhaben im 60-Meter-Bereich zur Urteil und unterliegt der Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Gemeindliche Belange der Gewässerunterhaltung werden nicht beeinträchtigt.

Stellplatzrecht:

Für das Einfamilienhaus entsteht ein Stellplatzbedarf von 2 zusätzlichen Stellplätzen, die durch den Umbau des Lagergebäudes zur Doppelgarage nachgewiesen werden.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 77/1 der Gemarkung Öxing, Rosenheimer Straße 29, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 9

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 403/14 der Gemarkung Grafing (Marienstraße 11)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Es wurde erklärt, dass mit dem Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO vor Einreichung eines Bauantrages eine Entscheidung über folgende Einzelfrage begehrt wird:

Vorhaben: Auf dem Grundstück Fl.Nr. 403/14 der Gemarkung Grafing sollen zwei Einfamilienhäuser mit jeweils einer Garage und einem offenen Stellplatz entstehen. Eine geringe Grundstücksgröße und die kompakte Massivbauweise ergeben ein Hauskonzept mit jeweils ca. 160 m² Wohnfläche entsprechend der Nachbarbebauung.

Frage: **Ist das Vorhaben hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von 10 m × 9 m zzgl. Anbaukörpern in einer zweigeschossigen Bebauung E+1+D (Wandhöhe 6 m, Firsthöhe 8,60 m, Dachneigung 30 Grad) planungsrechtlich zulässig?**

Die beantragte Wandhöhe von 6 m und die Firsthöhe von 8,60 m bei 2 Vollgeschossen entspricht dem Einfügerahmen und ist damit zulässig.

Auch die absoluten Grundflächen der geplanten Gebäude entsprechen der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen Bebauung.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist aber die Vorhabenzulässigkeit davon abhängig, dass alle Maßbestimmungsfaktoren kumulativ eingehalten werden (BVerwG 08.12.2016). Darunter fällt neben der Bauhöhe und der Grundfläche auch – bei der offenen Bebauung – das Verhältnis der verbleibenden Freiflächen zur Umgebungsbebauung.

Hier soll das 703 m² große Grundstück mit einer Gebäudegrundfläche (Gebäude) von 233 m² bebaut werden. Eine ähnlich dichte Bebauung und geringes Maß an verbleibender Freiflächen findet sich noch auf dem fast gleich großen Grundstück Fl.Nr. 403/16, dem prägende Wirkung zukommt. Die dortigen Gebäude weisen aber nur eine Wandhöhe von 4,30 m bzw. 5,70 m auf. Somit entspricht das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht dem Einfügerahmen, da es von keinem baulichen Vorbild geprägt wird, das alle maßbestimmenden Merkmale gleichzeitig aufweist.

Eine Überschreitung des Einfügnungsrahmens kann ausnahmsweise dem Einfügnungsgebot noch entsprechen, vorausgesetzt es führt zu keinen städtebaulichen Spannungen. Hier würde aber eine Entwicklung erreicht werden, die aufgrund der Vorbildwirkung das Entstehen nachhaltiger bodenrechtlicher Unordnung erwarten lässt. Eine weiter zunehmende bauliche Verdichtung – gerade in der hier vorliegenden Situation mit einer städtebaulich nachteiligen Hinterliegerbebauung mit individuellen Zufahrten – widerspricht einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Es bleibt allein die Möglichkeit einer Abweichung vom Einfügnungsgebot. Da es sich um ein bereits bebautes Grundstück handelt, kann eine Abweichung des § 34 Abs. 3a Buchstabe b BauGB geprüft werden. Zwar bezieht sich die Regelung nach dem Wortlaut auf die „Erneuerung eines Gebäudes“, kann aber wohl aufgrund seines Regelungszwecks erweiternd auch für die hier vorliegende Fallgestaltung des veränderten Ersatzbaus angewandt werden. Hier kann die Abweichung für die Kombination einer Gebäudehöhe von 6 m und der beantragten Bebauungsdichte noch als städtebaulich verträglich angesehen werden.

Es wird aber auch klargestellt, dass weitere Vergrößerungen der Gebäude – etwa durch Terrassenüberdachungen und Hauszugänge einerseits oder der Gebäudehöhe andererseits – die Bandbreite der Vertretbarkeit überschreiten würden.

Hinweise: (da nicht Antragsinhalt):

Überbaubare Grundstücksflächen:

Das Baugebiet ist durch faktische Baugrenzen geprägt. In der Planung ist der Mindestabstand zur Straße von 3 m eingehalten, die maximale Bebauungstiefe von 33,50 m vom öffentlichen Straßengrund nach Süden wird mit dem Hauptgebäude eingehalten. Die faktische Baugrenze wird durch ein eingeschossiges untergeordnetes Bauteil von 1,50 m Tiefe und 3,33 m Breite überschritten. Diese, in Plangebietern zulässige Überschreitung (§ 23 Abs. 2 BauNVO) kann auch vorliegend zugelassen werden (max. 1,50 m tief, max. 1/3 der Außenwand, max. 5 m).

Erschließung:

Derzeit ist die Erschließung gesichert, da ein Gesamtgrundstück bebaut wird (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Wird das Grundstück realgeteilt, sind die erweiterten Anforderungen an eine rechtliche Erschließung des hinterliegenden Grundstücksteils sicherzustellen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Einfamilienhäusern mit Stellplätzen und Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 403/14 der Gemarkung Grafing, Marienstraße 11, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 10

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 260/7 der Gemarkung Grafing (Schillerstraße 2)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Planunterlagen vorgestellt und erläutert. Für das Grundstück wurde ein Antrag auf Vorbescheid gem. Art. 71 BayBO gestellt, mit dem gem. Art. 71 BayBO eine Entscheidung über folgende Einzelfragen der Baugenehmigung begehrt wird:

Es wurden zwei Planvarianten vorgelegt (Satteldach, Pultdach). Es sollen zwei Doppelhaushälften mit je einer Doppelgarage errichtet werden.

Variante Satteldach:

1. Sind die Anordnung der einzelnen Gebäude und die zusätzliche Doppelgarage genehmigungsfähig?
2. Ist eine 2-geschossigkeit der Doppelhaushälften genehmigungsfähig?
3. Sind eine Dachneigung von 38 Grad und der damit verbundene Dachausbau genehmigungsfähig?
4. Sind die geplanten Dachgauben genehmigungsfähig?

Variante Pultdach:

1. Sind die Anordnung der einzelnen Gebäude und die zusätzliche Doppelgarage genehmigungsfähig?
2. Ist eine 2-geschossigkeit der Doppelhaushälften genehmigungsfähig?
3. Ist eine andere Dachform als das Satteldach genehmigungsfähig – Pultdach?

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Hutterergründe“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt für das Baugebiet ein Reines Wohngebiet fest; die geplante Wohnbebauung ist damit nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan setzt keinen Haustyp fest. Damit ist die Errichtung von Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern zulässig.

Als Dachform wird im gesamten Plangebiet ein Satteldach vorgeschrieben. Eine Befreiung von der Dachform, die im gesamten Plangebiet eingehalten wird, kann nicht erteilt werden. Hier fehlt es schon an der Atypik, die Voraussetzung für die Befreiung wäre. Es fehlt aber auch an der städtebaulichen Vertretbarkeit für eine Abweichung von der ansonsten einheitlich gestalteten Dachlandschaft. Die Dachform des Pultdaches ist damit unzulässig.

Für das Baugrundstück wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 1 Vollgeschoss festgesetzt. Hier bedarf es einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB). Die festgesetzte Vollgeschosshöhe wird regelmäßig einen Grundzug der Planung darstellen, der eine Befreiung ausschließt. Maßgeblich ist aber stets die Planungssituation im konkreten Einzelfall. In der hier bestehenden Planungssituation ist aber die städtebauliche Motivation nicht nachvollziehbar, weshalb lediglich für die beiden nordöstlichen Grundstücke nur eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt ist. Soweit die damaligen planerischen Überlegungen darin bestanden, gegenüber der nach Norden damals unbebauten Flächen einen verträglichen städtebaulichen Übergang zu schaffen, wäre diese Überlegung mittlerweile hinfällig. Auch für die im Norden unmittelbar angrenzenden Grundstücke besteht nach dem Einfügungsgebot ein Bauanspruch mit 2 Vollgeschossen. Da der Geschosshöhe auch keine erkennbar nachbarschützende Bedeutung beigemessen worden ist, kann die erforderliche Befreiung aufgrund der städtebaulichen Vertretbarkeit erteilt werden. Nachbarliche Interessen werden mit Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt.

Für 2-geschossige Gebäude wird jedoch eine Dachneigung von 20–25 Grad, ohne Kniestock, festgesetzt und der Dachgeschossausbau für unzulässig festgesetzt. Im Plangebiet wurden dahingehend bisher nur Befreiungen zur Nutzung als Hobbyraum, also nicht als Aufenthaltsraum für Wohnzwecke, genehmigt.

Da es sich hierbei um keine atypische Grundstückssituation handelt, sondern die Wohnnutzung für jedes Grundstück im Plangebiet gleichermaßen beansprucht werden kann, schließt sich eine Abweichung hinsichtlich dieser Abweichungen (Dachneigung und Dachgeschossausbau) aus (BayVGH 23.04.2015, 08.05.2017). Um den Dachausbau zu Wohnzwecken zuzulassen, würde es der Änderung des Bebauungsplanes in seiner Gesamtheit bedürfen.

Eine Regelung zu Dachgauben besteht nicht und ist daher zulässig, soweit sie max. 1/3 der Gebäudebreite – max. 5 m – nicht überschreiten. Da ein Dachgeschossausbau aber nicht zulässig ist, wird hierfür aber kein Bedarf mehr bestehen.

GRZ und GFZ berechnen sich nach der BauNVO 1962 und werden eingehalten. Für die GFZ würde der Ausbau des Dachgeschosses zu einer erheblichen Überschreitung führen, da nach § 19 Abs. 2 BauNVO 1962 die Flächen von Wohnräumen im Dachraum stets mitzurechnen sind.

Der Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise fest. Diese Bauweise schließt die Errichtung von Grenzgaragen nicht aus, so dass die geplanten Grenzgaragen dieser Festsetzung nicht entgegenstehen.

Die angefragte Gebäudeposition entspricht mit seinen Grundmaßen von 13,30 m × 10,60 m zwar im Wesentlichen der Größe der Baufläche, liegt aber teilweise außerhalb des festgesetzten Bauraumes.

Für die Lage außerhalb des Bauraumes für das Hauptgebäude kann einer Befreiung zugestimmt werden, soweit das Gebäude entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Abstand von 4 m zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze einhält. Damit sind auch die Abstandsflächen eingehalten.

Die östliche Doppelgarage weicht von der festgesetzten Baulinie nach Norden ab. Für das Abweichen von der Baulinie und die Überschreitung des Bauraumes nach Norden kann einer Befreiung zugestimmt werden, wenn ein Mindestabstand von 5 m zum öffentlichen Straßenrand eingehalten wird.

Die westliche Doppelgarage liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Hier kann einer Befreiung zugestimmt werden, wenn ebenfalls ein Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Straßenfläche eingehalten wird.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhäusern mit je einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 260/7 der Gemarkung Grafing, Schillerstraße 2, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Als Dachform ist ein Pultdach unzulässig.**
- **Ein Dachausbau zu Wohnzwecken ist unzulässig.**
- **Ein Kniestock ist unzulässig.**
- **Die Dachneigung darf 20–25 Grad nicht überschreiten.**
- **Für die Garagen ist ein Flachdach zulässig.**
- **Das Hauptgebäude muss mit einem Abstand von 4 m zur Nordgrenze und Ostgrenze errichtet werden.**
- **Die Garagen müssen einen Mindestabstand von 5 m zum Straßengrundstück aufweisen.**

TOP 11

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Bäckereibetriebes mit Verkaufsladen auf dem Grundstück Fl.Nr. 635/1/T der Gemarkung Nettelkofen (Am Brucker Feld)

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen vorgestellt und erläutert. Mit dem Antrag auf Vorbescheid wird gem. Art. 71 BayBO folgende Fragestellung zur Entscheidung gestellt:

„Ist abweichend von dem im Bebauungsplan (A 11.1) festgesetzten immissionswirksamen Schalleistungspegel für die Nachtzeit [48 dB(A)] ein Bäckereibetrieb zulässig mit einem immissionswirksamen Schalleistungspegel von 55 dB(A) [Überschreitung um 7 dB(A)]?“

Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grafing-Schammach II“ vom 24.05.2017 und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der bisher in der Mühlenstraße in Grafing b.M. untergebrachte Bäckereibetrieb kann dort aufgrund der räumlichen und immissionsschutzfachlichen Beschränkungen nicht mehr fortgeführt werden. Mit einer Produktionsfläche von ca. 300 m² sind die dortigen Räumlichkeiten nicht mehr ausreichend für die Unternehmensgröße. Hinzu kommen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Betriebsbeschränkungen (Verlade- und Lieferarbeiten ab 05:45 Uhr), die einen funktionierenden Bäckereibetrieb nicht mehr möglich machen.

Eine Betriebsverlagerung in das derzeit entwickelte Gewerbegebiet „Grafing-Schammach II“ ist die einzige Möglichkeit, um den Bäckereibetrieb im Gebiet der Stadt fortführen zu können. So sind für das Erweiterungsgebiet gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet „Grafing-Schammach“ um 3 dB(A) erhöhte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Der Regelbetrieb der Bäckerei weist betriebsbedingt gerade auch in der Nachtzeit nicht unerhebliche Lärmemissionen auf, die aber sogar dieses Lärmkontingent (48 dB(A)) wesentlich (um mindestens 7dB(A)) überschreiten. Selbst mit einem Höchstmaß an Lärminderungsmaßnahmen wird ein immissionswirksamer Schalleistungspegel von 55 dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche benötigt.

Die Stadt hat bei der Festsetzung der Schallkontingente im dortigen Bebauungsplan von einer Ausschöpfung der zulässigen Immissionsrichtwerte bewusst abgesehen. Motiv war, mögliche Korrekturen im damals laufenden Bebauungsplanverfahren ohne Änderungen der IFSP vornehmen zu können. Hauptgrund für die Kontingent-Reserven war aber, noch ein Restkontingent für die mögliche Ansiedlung von lärmintensiveren Betrieben vorzuhalten.

Um festzustellen, ob die Ansiedlung der Bäckerei mit einem immissionswirksamen Schalleistungspegel von 55 dB(A) in der Nachtzeit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht überhaupt rechtfertigen zu können, wurde wie folgt vorgegangen:

1. Prüfungsschritt:

Der Festsetzung der IFSP im Bebauungsplan lag der schalltechnische Untersuchungsbericht des Büros Müller-BBM von 2013 zugrunde. Aufgrund einzelner Änderungen des in Kraft gesetzten Bebauungsplans gegenüber dem der Berechnung 2013 noch zugrunde liegenden Entwurfs wurde von der Stadt jetzt eine Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Im Bericht Nr. M140051/01 (Fortschreibung) vom 26.04.2018 wird die Richtigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten IFSP auch für den in Kraft gesetzten Bebauungsplaninhalt bestätigt (Bearbeitungsschritt 1; Bericht Nrn. 3.5.1 und 3.5.2).

2. Bearbeitungsschritt:

Für die Ansiedlung des Bäckerbetriebs wurde mit dem schalltechnischen Bericht vom 26.04.2018 (Bearbeitungsschritt 2; Nr. 3.5.3) dann im Weiteren untersucht, ob eine Kontingenterhöhung auf 55 dB(A) in der Nachtzeit – beschränkt **alleine auf das Baugrundstück der Bäckerei** – zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte gegenüber den außenliegenden Immissionsorten führt. Für alle anderen Grundstücke im Gewerbegebiet wird dabei die Inanspruchnahme des festgesetzten Kontingentes von 48 dB(A) angenommen.

Der Bericht stellt fest, dass mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von **nachts 55 dB(A)** auf dem Betriebsgrundstück „GE 2“ (= Baugrundstück) – und ansonsten unverändert 48 dB(A) für die übrigen Gewerbeflächen im Erweiterungsgebiet – die zulässigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. Ergebnis ist: die maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden knapp mit 0,2 dB(A) unterschritten.

Aufgrund der Planungsintention der Stadt, bei der Festlegung der IFSP (Schallkontingent) durch ein zurückbleiben von den möglichen Obergrenzen noch Potential zu schaffen, um auch einzelne lärmintensivere Betriebe anzusiedeln, ist aufgrund der nachgewiesenen Einhaltung der IRW die beantragte Abweichung **für einen Schallleistungspegel bis 55 dB(A) in der Nachtzeit** städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Bei der Entscheidung über das Befreiungsermessen ist außerdem zu würdigen, dass das Gewerbegebiet Grafing-Schammach II von allen Gewerbegebieten im Stadtgebiet Grafings die höchsten Schallkontingente aufweist und damit der bestmögliche Standort für die Ansiedlung eines Betriebes dieser Art in Grafing darstellt.

Beim Befreiungsermessen sind aber auch die nachbarlichen Interessen und sonstigen öffentlichen Belange zu würdigen. So schränkt die Befreiung für diesen einen Betrieb die bauliche Nutzbarkeit der übrigen Grundstücke dahingehend ein, dass weitere Überschreitungen der Lärmkontingente für andere Betriebsgrundstücke voraussichtlich nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt möglich sind. Ein Anspruch auf gleichmäßige Verteilung auf alle Grundstücke und damit eine unzulässige Ungleichbehandlung beim Befreiungsermessen entsteht jedoch nicht. So ist es die Besonderheit des Betriebes und eben die bei der Kontingentfestsetzung bereits betrachteten Erwägungen, Reserven für störintensive Betriebe vorzuhalten. Eben diese Besonderheit der Fallgestaltung liegt mit der Umsiedlung des Bäckereibetriebes vor, der betriebstypisch auf einen Nachtbetrieb angewiesen ist.

Hierbei ist zu beachten, dass die Zulassung erhöhter Nachtwerte für die „Bäckerei“ nicht nur Ausfluss hat auf die Immissionsbelastung auf den Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes (zu deren Schutz dient das festgesetzte Lärmkontingent). Es werden auch innerhalb des Gewerbegebietes in der unmittelbaren Nachbarschaft die Grenzwerte der TA-Lärm für die Nachtzeit in (50 dB(A)) überschritten. Bei dieser Betrachtung ist nur auf schutzwürdige Aufenthaltsräume (A.1.3 TA-Lärm) abzustellen, also auf Wohnräume. Eine Wohnnutzung – wohlgerneht nur für gewerbliche Zwecke – kann gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden. Das scheidet künftig dann aus, wenn solche Wohnungen (bzw. die Fensteröffnungen der schutzwürdigen Wohnräume) im Einwirkungsbereich des Betriebes liegen. Die Zulassung von Ausnahmen schließt sich dann eben aus. Allein die Möglichkeit einer Ausnahme für andere Grundstücke ist jedoch kein Schutzgut, das der beantragten Befreiung entgegensteht.

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Bäckereibetriebs mit Verkaufsladen auf dem Grundstück Fl.Nr. 635/1/T der Gemarkung Nettelkofen, Am Brucker Feld, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

TOP 12

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

6. Änderung des Bebauungsplanes "Dobelklause" im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes "Georg-Baumann-Straße";

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

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

1. Grundlagen**Planungsziel, vorausgegangenes Verfahren**

Der Stadtrat hat am 05.12.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Änderung des Bebauungsplans „Dobelklause“ im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Georg-Baumann-Straße“ beschlossen, um eine Nachverdichtung (Dachgeschossausbau) bei den bisher in den Dachgeschossen ungenutzten Mehrfamilienhäusern Georg-Baumann-Straße 1, 3, 5, 7 und 9 zu ermöglichen. Die Bebauungsplanänderung schafft die Zulässigkeitsvoraussetzungen für max. 2 zusätzliche DG-Wohnungen je Haus und damit möglicherweise 10 Wohnungen im Änderungsgebiet.

Damit kann dem städtebaulichen Leitziel der baulichen Nachverdichtung (§ 1a BauGB) innerhalb eines Teilgebiets nachgekommen werden, das sich durch seine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und großzügigen Freiflächen von der ansonsten kleinteiligeren Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in der Umgebung absetzt und damit eine isolierte Überplanung rechtfertigt.

Eine einheitliche Änderung für das gesamte Bebauungsplangebiet „Dobelklause“ ist aufgrund der Weitläufigkeit und der sehr differenzierten Bebauungssituation und damit einer Vielzahl damit einhergehender Konfliktsituationen nicht darstellbar. In vielen Teilbereichen ist eine weitere Nachverdichtung auch nicht mehr vertretbar. Dabei gilt es zu Bedenken, dass der Bebauungsplan „Dobelklause“ und die 8 Änderungsbebauungspläne bereits vor der erst seit 01.06.1994 geltenden Vorrangregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO zum Abstandsflächenrecht in Kraft getreten sind, der bei einer Überplanung im Baubestand besonderes Abwägungsgewicht zukommt. Auch gilt die BauNVO in verschiedenen Fassungen (§ 25 BauNVO). Eine „pauschale“ Zulassung höherer Gebäude (Kniestock, Dachneigung) widerspricht dem bestehenden differenzierten Abwägungsbedarf und schließt sich damit aus.

Es wäre eine grundstücksbezogene Überprüfung unerlässlich und es macht Lösungen erforderlich, die den unterschiedlichen Gegebenheiten gerecht werden. Ein rechtmäßig abgewogenes Abwägungsergebnis wird deshalb nur durch eine Überplanung einzelner, städtebaulich abgrenzbarer Teilbereiche gelingen, um dann unter Beachtung der jeweiligen spezifischen Gegebenheiten einen gerechten Ausgleich der betroffenen Belange sicherzustellen.

Gerade weil dieses Plangebiet ein nicht unerhebliches Nachverdichtungspotential aufweist, wurde im Jahr 2013/2014 ein Plangutachten erstellt und dann ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet, das neben der Aufstockung eine sehr viel weitergehende Nachverdichtung mit weiteren Wohngebäuden in den übertiefen Südgärten ermöglichen sollte. Für die zusätzlichen Stellplätze war eine Sammeltiefgarage vorgesehen. Ernüchterndes Ergebnis war, dass das Bebauungsplanverfahren mangels Umsetzungsbereitschaft des größten Teils der Grundstückseigentümer wieder eingestellt werden musste. Soweit einzelne Miteigentümer an einer baulichen Veränderung interessiert waren, konnte jedoch keine Einigkeit innerhalb der Miteigentümergeinschaft gefunden werden. Das zeigt die besonderen Tücken bei der Überplanung bereits bebauter Bereiche, die deshalb nicht zu Unrecht zu den heikelsten Planungsaufgaben zu zählen sind.

Mitunter waren aber auch die Stellplatzlösung in einer Tiefgarage und der damit ausgelöste erhebliche wirtschaftliche Aufwand ein wesentlicher Grund für das Scheitern. Aufgrund dieser Erfahrung hat sich der Stadtrat jetzt für eine stark vereinfachte Nachverdichtungslösung entschieden, die sich auf die bloße Aufstockung zum Dachgeschossausbau und der Errichtung zusätzlicher offener Stellplätze in den Vorgärten beschränkt. Damit wird der ursprüngliche Anspruch an eine optimierte Straßenraumgestaltung aufgegeben und die Errichtung der zusätzlichen Stellplätze in den Vorgärten jetzt akzeptiert. Der Änderungsbebauungsplan erlaubt künftig die Zulassung eines Kniestocks (bisher unzulässig) mit einer Höhe von 0,80 m und eines Dachneigungswinkels von 35° sowie von Dachgauben (bis 2 m breit). Damit ist eine angemessene bauliche Ausnutzung der durch den bestehenden Bebauungsplan unzulässigen und bisher auch ungenutzten Dachflächen (Speicher) möglich.

Bauhöhen dieser Art wären durchaus auch für die Gebäudereihe der äußeren Georg-Baumann-Straße (entlang der Aiblinger Straße) vorstellbar. So werden auch im derzeit neu entstehenden Baugebiet an der Aiblinger Straße (Pfarrer-Aigner-Straße) entsprechende Wand- und Firshöhen entstehen.

Der Änderungsbebauungsplan hat die Merkmale eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) zu erfüllen, um die bisher geltenden Bebauungspläne vollständig zu ersetzen. Dabei ist die Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen wegen deren Regelung in den bestehenden und rechtsgültigen Bebauungsplänen für die Georg-Baumann-Straße verzichtbar (§ 30 Abs. 1 BauGB: allein oder gemeinsam mit sonstigen Vorschriften). Er ist künftig alleiniger Zulässigkeitsmaßstab (Vermeidung von Schichten-Bebauungsplänen).

Städtebaulich nicht ganz unkritisch ist die entstehende Bauhöhe, da die Bestandsgebäude einen Kellersockel aufweisen mit bis zu 1 m Höhe. Damit entstehen künftig durch die Aufstockung Gebäudehöhen, die sich von den Bauhöhen im Umfeld deutlich abheben. Allein für die Aufstockung der Bestandsgebäude (nicht aber bei einem späteren Neubau) ist diese Bauhöhe für die betroffene Gebäudereihe vertretbar, die sich mit ihren sehr großzügigen Freiflächen von der umliegenden Bebauung abgrenzen lassen. Da die umliegenden Gebäude im Geltungsbereich von qualifizierten Bebauungsplänen liegen, führt diese Veränderung auch zu keinen unmittelbaren Folgewirkungen, wie es im unbeplanten Innenbereich und dem dort dynamischen Einfügungsgebot der Fall wäre.

Das gilt auch für die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke, die im Widerspruch zum Bebauungsplan zugelassen wurden. Dort wurde verwaltungsgerichtlich geklärt (VG München 16.06.1993), dass die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen unwirksam geworden sind (Obsolenz), der Bebauungsplan im Übrigen (also auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung) aber weiterhin wirksam ist.

Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2017 wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 27 Abs. 2, 26 GO ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt vom 25.05.2018. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 04.06.2018 bis 06.07.2018 durch Unterrichtung in der Bauverwaltung. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs in der Fassung vom 27.03.2018.

Am 21.06.2018 wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und auch Gelegenheit zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gegeben. Die Beteiligung erfolgte ebenfalls auf Grundlage des Vorentwurfs in der Fassung vom 27.03.2018 und nicht auf Grundlage des zu diesem Zeitpunkt bereits fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurfs i.d.F. vom 04.07.2018. Soweit beteiligungsrelevant, wurde eine wiederholende Beteiligung durchgeführt. Dadurch war aber die ursprüngliche Prüfung der Stellungnahmen in der Sitzung am 24.07.2018 nicht mehr möglich.

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

Bei dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Äußerungen vorgebracht von:

1. Landratsamt Ebersberg
2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
3. Wasserwirtschaftsamt München
4. Kreisbrandinspektion Ebersberg
5. Deutsche Telekom Technik GmbH
6. Gesundheitsamt Ebersberg
7. Mike Wegner, Georg-Baumann-Straße, Grafing b.M.
8. Raimund Blankenburg, Georg-Baumann-Straße, Grafing b.M.
9. Marion und Michael Hellmann, Georg-Baumann-Straße, Grafing b.M.

2. Behandlung der Anregungen und Bedenken

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

2.1 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 25.07.2018, Az.: P-2018-1633)

2.1.1 Baufachliche Stellungnahme

Aus baufachlicher Sicht werden zum vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf keine Anregungen oder Einwände geäußert.

2.1.2 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

a) Verkehrslärm

Bahnlinie München-Rosenheim

Nach der aktuell vorliegenden Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2017 treten am Plangebiet Beurteilungspegel an der Grenze zur Überschreitung von 45 dB(A) nachts auf. Das bedeutet, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 40 dB(A) nachts für Reine Wohngebiete überschritten wird. (Tagsüber sind keine Überschreitungen zu erwarten.)

Aiblinger Straße

Mit einer überschlägigen Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen können Beurteilungspegel von 56 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Reine Wohngebiete deutlich überschritten werden. Hervorzuheben ist, dass es sich dabei um eine Abschätzung handelt, die die Abschirmung durch die vorgelagerte Häuserzeile nicht berücksichtigt.

Daten zur Lärmabschätzung: Kurzak-Gutachten zur Ostumfahrung Grafing vom 27.07.2009 für den Prognosehorizont 2025 (mit Südumfahrung Ebersberg und Ostumfahrung Grafing) DTV 8.400 Kfz ($M_T = 504$, $M_N = 92,4$), Lkw-Anteil tags 3,2% und nachts 4,1% bei 50 km/h und 56 m Abstand zur Straßenmitte.

Zusammenfassung

Nach dem heute vorliegenden Kenntnisstand sind am Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowohl tagsüber als auch nachts zu erwarten (genaue Daten können mit einem Schallschutzgutachten ermittelt werden). Eine Auseinandersetzung zum Thema „Schutz vor Verkehrslärm“ hat laut den vorliegenden Unterlagen nicht stattgefunden. Ab welchen Beurteilungspegeln (Orientierungswerte 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) Maßnahmen zu ergreifen sind bzw. auf Maßnahmen verzichtet werden kann, liegt im Ermessensrahmen der Stadt Grafing. Einer Festlegung der vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen oder deren Verzicht geht daher ein Abwägungsprozess darüber voraus, ab welchen Beurteilungspegeln Lärm-schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. welche Fassaden mit einer Kennzeichnung für Lärm-schutz darzustellen sind.

Die Stadt Grafing muss sich mit dem Thema Verkehrslärm auseinandersetzen und eine entsprechende Abwägung dazu vornehmen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Der Schutz der Wohnruhe – insbesondere der Nachtruhe – ist bei der Wohnsiedlungsentwicklung ein stets beachtlicher Abwägungsbelang (§ 1 Abs. 6 BauGB) mit besonderem Gewicht. Anders als bei der erstmaligen Planung von Wohnbaugebieten ist aber bei der Überplanung von bereits bestehenden und lärmbelasteten Grundstücken ausreichend, wenn zumindest eine Verschlechterung ausgeschlossen wird (Verbesserungsgebot / Verschlechterungsverbot).

Diese Einschränkung des Grundsatzes der Lärmvorsorge kommt auch bei der hier vorliegenden Fallgestaltung der Nachverdichtung von Bestandsgebieten zur Anwendung, da dem Trennungsgebot (Optimierungsgebot als Abwägungsdirektive) des § 50 BImSchG durch eine ausreichende räumliche Trennung zu den Lärmquellen nicht mehr entsprochen werden kann.

In welchem Umfang aber die Verkehrslärmbelastung für die vorgefundenen und den neu zugelassenen Wohnungen hinsichtlich der Verkehrsimmissionen noch zumutbar ist bzw. Schutzmaßnahmen verlangt werden müssen, ist unter Beachtung des Gebots der sachgerechten Abwägung anhand der konkreten Lärmbelastungssituation zu beurteilen. Den Belangen der Wohngesundheits steht dabei der Planungsleitsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) gegenüber, der die Innenentwicklung und die Nachverdichtung ausdrücklich hervorhebt. In diesem Spannungsverhältnis ist ein vergleichsweise weiter Abwägungsspielraum eröffnet, der in besonderen Fallgestaltungen sogar Überschreitungen der Orientierungswerte bis zu 10 dB(A) ermöglichen kann (BVerwG 22.03.2007), wie sie auch hier auftreten. Maßgeblich ist für die zu treffende Abwägungsentscheidung: Je weiter die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die Planungsgründe sein und umso mehr müssen die zur Verfügung stehenden Abhilfemaßnahmen genutzt werden.

Die Lärmbetroffenheit resultiert aus den Verkehrslärmeinwirkungen der Bahnstrecke (5510 München Rosenheim) und der Aiblinger Straße (Staatsstraße). Bei der Abwägung von Verkehrslärmeinwirkungen kann auch die Wertung des Gesetzgebers als Maßstab herangezogen werden, die für den Verkehrswegebau (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) hinsichtlich der Zumutbarkeitsgrenzen gegenüber einer Wohnbebauung festgelegt ist. Dort sind für Wohngebiete – nicht differenziert nach WR und WA – Beurteilungspegel von 54 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts als Grenzwerte festgelegt. Diese Werte werden von der Stadt bei der Bewertung der Belange der Wohngesundheits als noch zumutbare Obergrenze für die Lärmbelastung herangezogen.

Die Bahnlärmimmissionen erfassen nicht nur das Baugebiet am Dobel, sondern einen sehr großen Teil des westlichen Stadtgebietes. Dieser Konflikt kann auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht gelöst werden. Diese Einwirkungen – gerade durch den Güterverkehr in der Nachtzeit – aus der ca. 800 m entfernten Bahnstrecke erreichen aber mit 45 dB(A) in der Nachtzeit gerade den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete und werden auch für das hier bestehende Reine Wohngebiet als zumutbar angesehen.

Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird auch durch den Straßenlärm der Aiblinger Straße noch eingehalten. Der überschlägig ermittelte Beurteilungspegel von 49 dB(A) in der kritischen Nachtzeit lässt dabei die Lärmabschirmungswirkung der zur Aiblinger Straße vorgelagerten Gebäudereihe außer Acht und stellt damit eine ausreichend gesicherte Abwägungsgrundlage dar. Hinzu kommt, dass die Stadt die Verlegung der Aiblinger Straße (Staatsstraße) plant und langfristig eine Entlastung erwartet werden kann.

Die vorgenommene Beurteilung der Zumutbarkeit erfolgt anhand der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete und damit anhand des höchstmöglichen Schutzanspruches für Wohnbaugebiete. Die Belastung der Tagzeit ist mit 56 dB(A) unkritisch. Die Überschreitung des Orientierungswertes (DIN 18005) in der kritischen Nachtzeit beträgt nicht mehr als 10 dB(A) und überschreitet die Grenzwerte für Wohngebiete der 16. BImSchV nicht. Die prognostizierte Lärmbelastung von 56 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für die neu zugelassenen Dachgeschosswohnungen wird in der Gesamtabwägung als noch vertretbar angesehen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes handelt.

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet wird beibehalten. Zum einen soll die Nutzungscharakteristik des weitläufigen Siedlungsgebietes am „Dobel“ nicht verändert werden. Zum anderen ist das Gebiet an der Georg-Baumann-Straße mit seinen örtlichen Gegebenheiten für eine Unterbringung der in einem WA neben dem Wohnen noch zulässigen Nutzungsarten ungeeignet. Allein schon die Erschließung und die beschränkte Unterbringung des ruhenden Verkehrs sprechen hier gegen ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Festsetzungen technischer oder baulicher Vorkehrungen sind eingeschränkt, da es sich um ein vollständig bebautes Gebiet handelt. Beim Dachgeschossausbau im Bestand sind auch die Möglichkeiten der Grundrissorientierung begrenzt. Für die Belüftung schutzwürdiger Räume ist man auch stets auf die Giebelseiten angewiesen. Der Ausschluss von Belüftungsfenstern an der Straße zugewandten Dachseite ist zwar jederzeit auch im Rahmen umsetzbarer Grundrisse möglich. Da aber auch die Giebelseiten lärmbelastet sind, wird alleine damit noch keine nennenswerte Verbesserung erreicht. Aus Belichtungsgründen sind an den Giebelseiten auch Fenstertüren und Balkone zu erwarten, was den Einbau von lärmoptimierten Fenstern oder Prallscheiben unzweckmäßig macht. Allein der Einbau von schalldämmenden Schiebeläden ist hier eine praktikable Lösung.

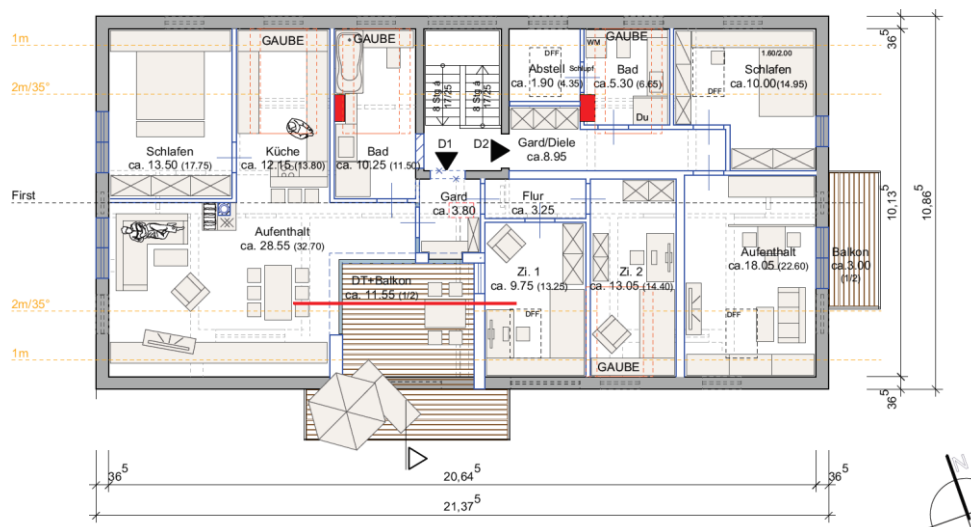
Um zumindest für die Nachtruhe eine Verbesserung zu erreichen, wird folgende Festsetzung getroffen:

§ 10 Immissionsschutz:

(1) Die Grundrisse sind so anzuordnen, dass schutzwürdige Räume mindestens 1 Fenster aufweisen, das nicht an der straßenzugewandten (Georg-Baumann-Straße) Dachseite liegt.

(2) Fensteröffnungen an den Giebelseiten von Schlafzimmern und Kinderzimmern, die keine zusätzliche Fensteröffnung zur straßenabgewandten Dachseite aufweisen, sind mit Schiebeläden aus Alupaneelen mit Mineraldämmung auszustatten; die von innen schließbaren Schiebeläden müssen im geschlossenen Zustand die Fensteröffnung nach allen Seiten mindestens um 10 cm überdecken.

Die Umsetzbarkeit dieser Grundrisslösung zeigt sich anhand des folgenden Grundrissvorschlages, der eine Belüftung von schutzwürdigen Schlafzimmern über Fenster aufweist, die nicht an der straßenzugewandten Dachseite liegen:



b) Luft-Wärmepumpen

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherren beim Einbau von Wärmepumpen z.B. durch einen Hinweis für dieses Lärmproblem sensibilisiert werden. Es wird empfohlen folgenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen:

Hinweis:

Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ zu berücksichtigen. Der Leitfaden ist im Internet eingestellt.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig der Empfehlung durch einen gleichlautenden Hinweis entsprochen.

2.1.3 Naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände und Bedenken.

2.2 Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 27.06.2018, Az.: 24.2-8291-EBE)

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab:

Vorhaben

Die Stadt Grafing b.München beabsichtigt mit o.g. Änderung des Bebauungsplans die Aufstockung der Bestandsgebäude (Ausbau der Dachgeschosse). Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Georg-Baumann-Straße im Süden der Stadt Grafing b.München.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (...).

Landesplanerische Bewertung und Ergebnis

Das Vorhaben wird aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ begrüßt!

Keine Beschlussfassung erforderlich

2.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (E-Mail vom 04.07.2018)

Das Plangebiet umfasst die 5 Flurstücke Fl.Nrn. 619/11 bis 619/15 der Gemarkung Grafing. Ermöglicht werden soll eine Nachverdichtung im Bestand in Form von Aufstockung der Bestandsgebäude. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind gesichert. Es entsteht ein erhöhter Stellplatzbedarf. Ansonsten werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Wir weisen darauf hin, dass Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen zu gestalten sind. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Wir weisen auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), wonach unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern ist. Die NWFreiV ist in Verbindung mit der TRENGW anzuwenden.

Vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, empfehlen wir – soweit im Bestand möglich – ausreichend Bauvorsorge bzw. einen ausreichenden Objektschutz gegen die von Sturzfluten ausgehende Gefahr zu treffen. Das Eindringen von wild abfließendem Wasser in das Wohngebäude ist wirksam zu verhindern. Das betrifft auch Gebäudeöffnungen, die ausreichend hoch zu setzen sind (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird der Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Die Festsetzung Nr. 5 ist wie folgt zu ergänzen:

5.7 Grundstückszufahrten, private Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagenvorplätze, Hauszugänge etc.) und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, etwa mit wassergebundener Decke oder Pflaster mit Splittfugen und mit wasserdurchlässigem Unterbau.

2.4 Kreisbrandinspektion Ebersberg (Schreiben vom 04.07.2018)

1. Flächen für die Feuerwehr

Öffentliche Verkehrsflächen

1. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Fl.Nr. 619/16) muss den Anforderungen (in Anlehnung) der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hinsichtlich Linienführung und Tragfähigkeit entsprechen.
2. Ein richtlinienkonformes Wenden am südwestlichen Ende des v.g. Flurstückes ist nicht möglich.
Der bestehende Wenderadius beträgt augenscheinlich 6 m – was ggf. einer Wendeanlage nach RAST 06 Bild 59 entsprechen könnte. Ein zügiges bzw. Wenden in einem Zug ist mit Feuerwehr-Lastkraftwagen nicht möglich.
Nachdem es sich um eine bestehende/gewachsene Situation handelt, die vermutlich nicht ohne größeren Aufwand geändert werden kann, wird auf den sich gegebenenfalls ergebenden zeitlichen Nachteil in der Erzielung „erfolgreicher Lösch- und/oder Rettungsarbeiten“ hingewiesen.

Privater Grund

Hinweis – soweit Aufenthaltsräume von mehr als 7 m OK FFB im Sinne BayBO zulässig sind/werden, wird auf die Anordnung notwendiger Aufstellflächen für die Drehleiter hingewiesen. Ein Abstand von mehr als 9 m zwischen Aufstellfläche und anzuleitender Stelle ist aus Sicht der Brandschutzdienststelle nicht genehmigungsfähig; alternativ ist der erforderliche unabhängige Rettungsweg baulich herzustellen.

2. Löschwasserversorgung

1. Soweit auf Grund des zulässigen Maßes der Nutzung nicht mehr als drei Vollgeschosse möglich sind, ist als Löschwasserbedarf (Grundschatz) nach DVGW Arbeitsblatt W405 mindestens 48 m³/h (800 l/min) über zwei Stunden notwendig. Bei mehr als 3 Vollgeschossen ist ein Grundschatz von mindestens 96 m³/h (1.600 l/min) über zwei Stunden vorzuhalten.
2. Zur Bereitstellung eines Grundschatzes ist die Stadt im Sinne BayFwG Art. 1 verpflichtet.
3. Der Abstand der Hydranten (untereinander) soll im öffentlichen Verkehrsraum 150 m nicht überschreiten, so dass von beliebigem Standort eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum innerhalb von nicht mehr als 75 m fußläufig ein Hydrant erreichbar ist.
4. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.
5. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Wie von der Brandschutzdienststelle zutreffend festgestellt wurde, weist die Georg-Baumann-Straße keine für Feuerwehrfahrzeuge ausreichende Wendemöglichkeit auf. Eine Aufweitung würde die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen voraussetzen, für die keine Grundabtretung erreicht werden kann. Angesichts der Planungsziele fehlt es auch an einem überwiegenden öffentlichen Interesse, das eine zwangsweise Eigentumsentziehung rechtfertigen könnte.

Für die Erschließung kann damit nur auf die bestehenden Verkehrsflächen zurückgegriffen werden. Die Wendefläche innerhalb des öffentlichen Straßenraums (Fl.Nr. 619/6) weist einen äußeren Wendekreis von 12 m auf, der gerade einmal für Pkws ausreichend ist zum Wenden in einem Zug (RASt06, S. 72). Das Wenden für Lkws ist aber dennoch möglich, da auch ein 3 m breiter und 23 m langer Grundstückstreifen aus der Fl.Nr. 619/52 als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung steht. Damit ist ein Wenden für Fahrzeuge bis 10 m Länge durch Rangieren möglich.

Die mit dem Änderungsbebauungsplan zugelassenen Dachgeschosswohnungen (max. 2 je Haus, insgesamt max. 10 Wohnungen) sind zur Personenrettung nicht auf den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen (Drehleiter) angewiesen. Trotz des Sockelgeschosses liegt die Brüstungsoberkante der Rettungsfenster im Dachgeschoss nicht über 8 m über dem Gelände (bzw. die OK FFB nicht mehr als 7 m über dem Gelände). Damit ist die Erreichbarkeit mit Steckleitern sichergestellt. Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind damit nicht erforderlich.

Da die Erreichbarkeit mit Feuerwehr-Großfahrzeugen für die Personenrettung nicht zwingend notwendig ist und es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, sind die Einschränkungen der öffentlichen Flächen hinsichtlich der Feuerwehrbenutzbarkeit noch vertretbar.

Die Wasserleitung in der Georg-Baumann-Straße ist als Ringleitung ausgebildet (führt am Südenende zur Aiblinger Straße). Damit können dort Löschwassermengen von mindestens 48 m³/h gesichert auf die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Hydranten sind in ausreichender Lage, Anzahl und Entfernung vorhanden. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

2.5 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 27.06.2018)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) nimmt zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und bleibt 14 Tage gültig). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Die vorhandenen Telekommunikationslinien werden für die Umsetzung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens (Dachgeschossausbau, zusätzliche Stellplätze) nicht beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb der Bereiche, für die der Bebauungsplan eine zusätzliche Bebauung (Stellplätze) vorsieht. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich und damit Beeinträchtigungen der bestehenden T-Leitungen nicht zu erwarten.

2.6 Gesundheitsamt Ebersberg (Schreiben vom 28.06.2018)

Das gesamte Gebiet muss über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation verfügen.

Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf Folgendes hin:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden.
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
 - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

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

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

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Planungsgebiets ist über den bestehenden zentralen Abwasserkanal in der Georg-Baumann-Straße sichergestellt.

Gleichermaßen sind alle Grundstücke im Baugebiet durch die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen. Es unterliegt damit den Regelungen der Wasserabgabebesatzung mit dem dort bestimmten Anschluss und Benutzungszwang. Für den Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage bedarf es der Beschränkung des Benutzungszwecks durch gesonderte Zulassungsentscheidung (§ 7 WAS). Dabei ist sicherzustellen, dass Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz ausgeschlossen sind (§ 7 Abs. 2 Satz 2 WAS). Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist ebenfalls durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) bzw. durch die Rechtspflichten der TrinkwV gewährleistet. Wiederholende Festsetzungen bestehender Satzungsregelungen durch den Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

2.7 Mike Wegner, Grafing b.M. (Schreiben vom 04.07.2018)

Hiermit gebe ich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung meine Stellungnahme zur Änderung des oben genannten Bebauungsplans ab.

Gegen die Nachverdichtung „Dachgeschossausbau“ spricht:

Parkplatzsituation

Durch die Schaffung von Senkrechtparkplätzen vor dem Haus entfallen die allgemeinen Parkmöglichkeiten, daraus ergibt sich eine Verschärfung der jetzt schon knappen Stellplätze. Wenig bis keine Stellplätze für Besucher, Handwerkerfahrzeuge usw. Die jetzigen Stellplätze vor den Garagen sind im Allgemeinen nur beschränkt nutzbar (zu kurz), in der Regel haben die meisten Haushalte 2 Fahrzeuge und parken eins senkrecht vor der Garage, dadurch wird zum Teil der Gehweg verstellt (Behinderung der Fußgänger). Zusätzlich negativ wirkt sich die Versiegelung der Grünflächen vor den Häusern auf das Straßenbild aus.

Straßenbild (Gebäudehöhe)

Durch die Erhöhung des Dachneigungswinkels auf 35° und die Anhebung des Kniestocks auf 1,20 m muss man mit einer Erhöhung von über 2,50 m rechnen.

Damit passen die Gebäude optisch nicht mehr in das Straßenbild.

Es ist auch davon auszugehen, dass es kein einheitliches Straßenbild geben wird, da einige Häuser mehrere Eigentümer haben und es so zu keinem Ausbau der Dachgeschosse kommen wird.

Allgemein

Der Schattenwurf der Häuser in die hinteren Gärten wird wesentlich größer, so dass die Lebensqualität eingeschränkt wird.

Aus der Sicht eines Wohnungseigentümers, der auch in der Georg-Baumann-Straße wohnt, ergeben sich daraus nur Nachteile (Parksituation, Verkehrsaufkommen, Lebensqualität).

Mit Sicherheit ist der Antrag auf Bauverdichtung von einem nicht in der Georg-Baumann-Straße wohnhaften Eigentümer gestellt, der sich nicht mit den oben genannten Nachteilen auseinandersetzen muss. Somit haben bei Umsetzung der Bauverdichtung viele Anwohner Nachteile und nur einer Vorteile (höhere Einnahmen). Im letzten Antrag wurde die Dacherrhöhung ja im Voraus von der Stadt Grafing abgelehnt!

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

a) Stellplätze, Straßenbild

Die Stellplatzlösung und die negativen Auswirkungen auf das Straßenbild wurden bereits bei dem im Jahr 2013 eingeleiteten (und dann wieder eingestellten) Bebauungsplanänderungsverfahren als bedeutender Belang untersucht und bewertet. Ein Planutachten 2013 unterstellte damals das Erfordernis von 9 Stellplätzen je Wohnhaus, wovon 5 offene Stellplätze neu errichtet werden müssten. Die Vorgartenflächen wären dann fast vollständig durch Stellplätze genutzt worden mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen für das Straßenbild. In der Folge wurde damals eine städtebaulich verträglichere Lösung untersucht in Form einer Sammeltiefgarage in den großzügigen Gartenflächen südlich der Wohngebäude. Da – nicht ganz unerwartet – keine Einigkeit unter den vielen Miteigentümern gefunden werden konnte, musste das von städtebaulichen Idealen geleitet Planungskonzept wieder aufgegeben werden.

Die gesetzlichen Siedlungsleitsätze (§ 1a Abs. 2 BauGB) und auch Grundsätze der Siedlungsentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) fordern den Vorrang der Innenentwicklung, um die Flächeninanspruchnahme im Siedlungsbau zu begrenzen. Im Gleichklang dazu steht auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) mit dem dortigen Ziel 3.2, für das eine gesetzliche Anpassungspflicht besteht (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 Abs. 1 ROG). Allein schon misst die Stadt der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Nutzbarmachung der Dachgeschosse in der Planabwägung ein hohes Gewicht zu. Mit der vorliegenden Planung wurden die ursprünglich sehr viel weitergehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten auf den einfachen Dachgeschossausbau reduziert; eine zusätzliche Bebauung der südlichen Gartenflächen im Plangebiet, wie es 2013 außerdem noch vorgesehen war, wird nicht mehr weiterverfolgt.

Die Stadt hat sich dafür entschieden, für den Stellplatznachweis zum Dachgeschossausbau die Errichtung zusätzlicher Stellplätze in den Vorgärten und die damit einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf das Straßenbild in Kauf zu nehmen. Den o.g. Grundsätzen zur Nachverdichtung wurde hier Vorrang eingeräumt. Hier ist aber zu beachten, dass sich das Planungsergebnis deutlich von den früheren Überlegungen unterscheidet. So werden nur noch Stellflächen für 3 (anstatt vormals 5) PKW-Stellplätze im Vorgarten zugelassen. Das ist aus folgenden Gründen möglich:

Der Bebauungsplan ermöglicht den Dachgeschossausbau im Bestand bzw. auch im Falle einer späteren Neuerrichtung der Gebäude. Der Stellplatzbedarf beurteilt sich jeweils wie folgt:

a) Dachgeschossausbau an den Bestandsgebäuden für 2 weitere Wohnungen:

Mit 2 zusätzlichen Wohnungen entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 3 Stellplätzen, auf den nach Art. 47 Abs. 1 BayBO der Stellplatznachweis beschränkt ist. Für die bestehenden 4 Wohnungen sind lediglich 4 Garagenstellplätze vorhanden; insoweit besteht Bestandschutz hinsichtlich der (nach heutigem Stellplatzrecht) fehlenden Stellplätze. Außerdem sind die Stauräume vor den Garagen bei einzelnen Gebäuden kürzer als 5 m und aus baulichen Gründen als Stellplatz nicht geeignet.

b) Neubebauung:

Mit der Beseitigung und dem Neubau der Wohngebäude entfällt die Feststellungswirkung der früheren Baugenehmigung (Bestandschutz). Dann sind die Garagen mit einem 5-Meter-Abstand zur Straße zu errichten; der Stauraumstellplatz wird dann für den Nachweis des zweiten Stellplatzes je Wohnung anerkannt (vgl. Festsetzung A.5.3). Damit sind auch hier die 3 zusätzlichen Stellplätze im Vorgarten ausreichend.

Die Beeinträchtigung der Vorgärten beschränkt sich damit auf max. 3 Stellplätze je Grundstück. Gleichzeitig werden die strukturarmen Vorgärten durch die Festsetzung von Pflanzgeboten (je 2 kleinkronige Bäume im Vorgartenbereich) geringfügig aufgewertet. Die entstehenden Auswirkungen und Nachteile für das Straßenbild sind nicht so gravierend, dass sie das Interesse der Nachverdichtung überwiegen.

Der durch die Errichtung dieser (privaten) Stellplätze bewirkte Wegfall von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ist aus den gleichen Gründen hinzunehmen. Es besteht kein Anspruch (Art. 17 BayStrWG) auf eine unveränderte Belassung der bestehenden Straßenverhältnisse. Diesem Interesse wird damit für die Abwägung kein sehr hohes Gewicht beigemessen. Die Zulassung von max. 10 Wohnungen und damit ein zusätzlicher Parkverkehr für 15 Stellplätze, deren Unterbringung auf den Baugrundstücken sichergestellt ist, sind im Hinblick auf diese Folgewirkung, des Wegfalls von Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum, hinzunehmen. Anzumerken ist, dass mit den festgesetzten Bauhöhen nur Gebäude der Gebäudeklasse 3 entstehen und die Erreichbarkeit der 2. Rettungswege im Dachgeschosse (Brüstungshöhe weniger als 8 m) ohne Hubrettungsfahrzeuge möglich ist. Damit muss keine Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge im Straßenraum freigehalten werden, was das Parken vollständig ausschließen würde.

b) Bauhöhe, Kniestock, Auswirkungen

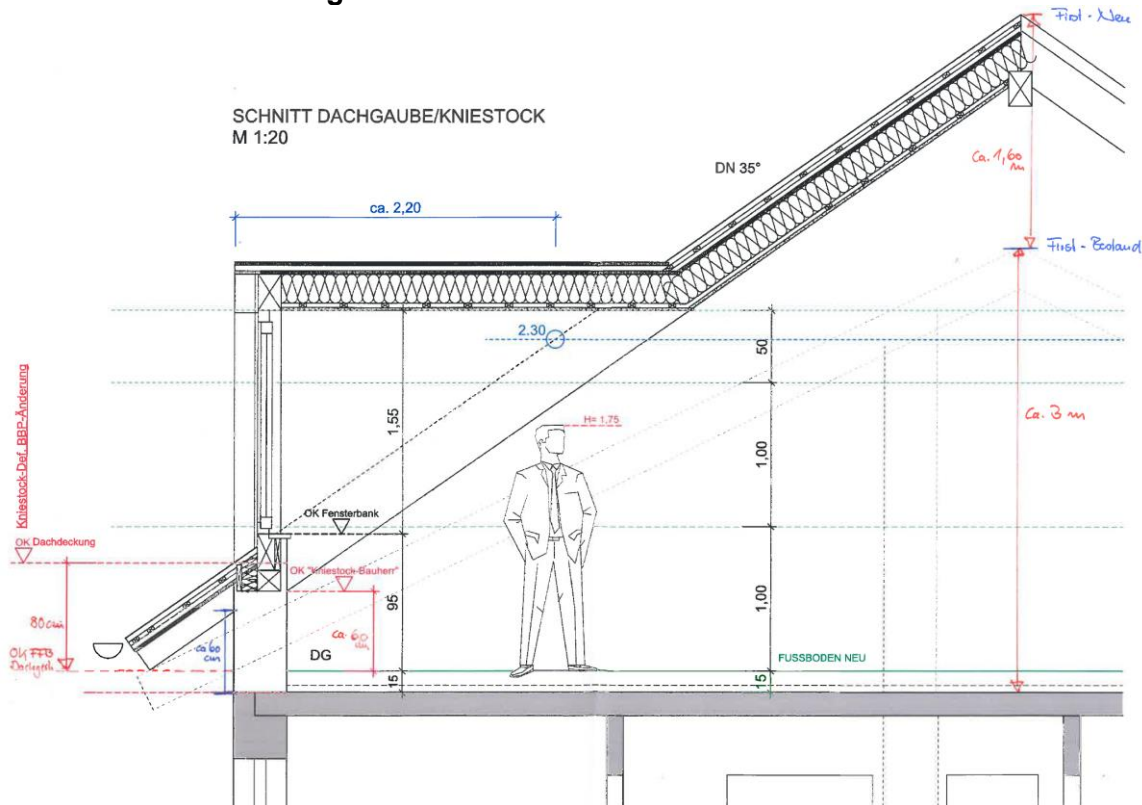
Der bestehende Bebauungsplan erklärt Kniestöcke für unzulässig. Im weitläufigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dobelklause“ wurden in der langjährigen Befreiungspraxis hiervon abweichend jedoch Kniestockaufbauten bis zu 40 cm zugelassen. Hier handelt es sich um sog. „konstruktive Kniestöcke“ im Umfang einer doppelten Fußpfette – gemessen an der Außenseite von der Oberkannte Rohdecke bis zur Unterkante des Sparrens!

Der Änderungsbebauungsplan lässt jetzt eine Kniestockhöhe von max. 0,80 m zu. Der Begriff des Kniestocks ist nicht gesetzlich definiert und bedarf deshalb einer Legaldefinition im Bebauungsplan, die wie folgt geregelt ist: Maßgeblich ist das an der Außenwand zur ermittelnde Maß zwischen der Oberkante des fertigen Fußbodens im Dachgeschoss bis zur äußeren Dachhaut. Mit dieser Maßbestimmung wird auch auf die Höhe der Dachdämmung Einfluss genommen, die nach Konstruktions- und Materialart wesentliche Unterschiede ausmachen kann.

Im Vergleich zu den bisher durch Befreiung zugelassenen Kniestockaufbauten (40 cm) errechnet sich bezogen auf die dortigen Bezugspunkte (unterkannte Sparren) eine Kniestockhöhe von ca. 60 cm. Im Vergleich wird also nur ein rund 20 cm höherer Kniestock erlaubt, als er bereits durch Abweichung (Befreiung) bisher zugelassen werden konnte.

Die wesentlichste Änderung betrifft den Dachneigungswinkel, der von bisher 23° auf künftig 35° erhöht wird. Mit diesen für die Höhenentwicklung eines Satteldachgebäudes maßgeblichen Komponenten werden die Wandhöhen nur maßvoll, die Firsthöhe jedoch deutlich erhöht um ca. 1,60 m gegenüber dem Baubestand. Die in der Einwendung unterstellte Erhöhung um 2,50 m ist nicht zutreffend.

Konstruktionszeichnung



Diese Veränderung wird aber für die gegenständliche Gebäudereihe noch für städtebaulich zumutbar angesehen, da sie vergleichsweise große Abstände zu den benachbarten Wohngebäuden aufweist (20 m und mehr zu den gegenüberliegenden Gebäuden an der Georg-Baumann-Straße) und somit hinsichtlich der Belichtung, Besonnung etc. keine unzumutbare Verschlechterung entsteht.

Durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe wird außerdem ausgeschlossen, dass etwa durch die Errichtung von Gebäuden größerer Breite noch größere Bauhöhen (Firsthöhen) entstehen. Das verlangt aber auch, um unregelmäßige Gebäudereihen zu verhindern, dass die Baugrenzen etwas auf die Lage und Größe der vorhandenen Gebäude zurückzunehmen sind. In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung (A.3.7) noch zu berichtigen. Die bisherige Festsetzung enthält keine Festlegung der zu Maßbestimmung maßgeblichen Bezugspunkte, stellt aber mit 11,20 m erkennbar auf das natürliche Gelände als unteren Bezugspunkt ab. Das ist kritisch, da der Geländeverlauf und die Sockelhöhen der Bestandsgebäude im Plangebiet unterschiedlich sind. Diese Festsetzung ist wie folgt zu korrigieren auf eine Firsthöhe von max. 10,20 m und der Bestimmung der Oberkante des EG-Rohfußbodens nach A.3.5 und 3.6 als unteren Bezugspunkt.

Bauliche Veränderungen in bereits bebauten Bereichen haben auch zwangsläufig zur Folge, dass diese nur teilweise oder zeitlich versetzt umgesetzt werden und sich damit – auch für längere Zeiträume – unterschiedliche Höhenverhältnisse einstellen. Das ist aber bei der Nachverdichtung unvermeidbar und wird selbst bei Doppel-/Reihenhausbebauungen mit dann einseitig erhöhten Gebäuden hingenommen. Im Plangebiet befinden sich dagegen nur Einzelhäuser, so dass Unregelmäßigkeiten in den Bauhöhen nur zwischen den Gebäuden auftreten. Das ist städtebaulich vertretbar, zumal auch der Bebauungsplan selbst keine zwingenden Bauhöhen vorschreibt, sondern nur Obergrenzen. Gebäude verschiedener Höhe sind damit auch bisher schon zulässig gewesen.

Dass eine entsprechende bauaufsichtliche Genehmigung für den Dachgeschossausbau bisher nicht erteilt werden konnte, ist gerade der Grund für die gegenständliche Bebauungsplanänderung. Es stellt deshalb kein widersprüchliches Verhalten dar, wenn einerseits die Einzelgenehmigung aufgrund des Planwiderspruches abgelehnt wird und andererseits dann der Bebauungsplan dahingehend geändert wird, um diese Bebauung zuzulassen. Das liegt im System des Zulassungsrechts begründet.

Dem Interesse an einer Nachverdichtung der Mehrfamilienhäuser im Plangebiet wird höheres Gewicht beigemessen, wie den von den Einwendungsführern vorgebrachten Belangen. Die überplante Gebäudereihe ist für eine maßvolle (Dachgeschossausbau) Innenverdichtung und zur Schaffung dringend notwendigen Wohnraums günstig geeignet; die dabei entstehenden Bauhöhen sind auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung noch vereinbar. Demgegenüber werden die typischerweise einhergehenden Nachteile für die umliegende Bebauung zurückgestellt. Die vorgetragenen Einwendungen werden deshalb zurückgewiesen.

2.8 Raimund Blankenburg, Grafing b.M. (Schreiben vom 25.06.2018)

Hiermit möchte ich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Bedenken gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplans äußern:

Einseitigkeit:

In der Begründung heißt es, dass der Anlass der vorliegenden Planung vom Wunsch des Eigentümers (Frau Franziska Niedermaier) von Flurstück Nr. 619/15 ausgeht. Da also bei der Hausnummer 1 EIN Eigentümer über das komplette Haus verfügen kann, wird sich ein entsprechendes Bauprojekt (Aufstockung des Bestandsgebäudes) ggf. sogar realisieren lassen.

Zumindest bei den Häusern Georg-Baumann-Straße 3, 5 und 7 befinden sich jedoch die Wohnungen im Eigentum der jeweiligen Bewohner bzw. werden durch die Eigentümer einzeln vermietet. Ich habe mit verschiedenen Eigentümern gesprochen – hier kommt in absehbarer Zukunft auf keinen Fall eine entsprechende Aufstockung in Frage. Genau wie bei den vorangegangenen Bauanträgen kommt es hier zu „... weitgehenden Eingriffen in das Eigentum und das bewährte Umfeld. Diese lösen leider allzu oft Gegenwehr aus und führen zum Scheitern der Planung.“

Wird nun nur ein Haus (Hausnummer 1) aufgestockt so wird das Straßenbild nachhaltig beschädigt. Im bestehenden Plangutachten wird u.a. explizit davon gesprochen, dass „die städtebauliche Einheit des Straßenzuges“ zu erhalten ist. Dort steht auch folgender Satz: „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 „mittelfristig“ ist hier wohl ein Zeitraum von mehreren Jahrzehnten gemeint, in denen „die Einheit des Straßenzuges“ zerstört sein wird. So in etwa wie die seit über 40 Jahren versprochene Verlegung der Aiblinger Straße an der jetzt der „Obermayr-Wall“ gebaut wird, weil die neu zuziehenden Familien im Aiblinger Anger ja vor dem Straßenlärm geschützt werden müssen – gleichzeitig aber den gegenüberliegenden Anliegern eine erhöhte Lärmbelastung zugemutet wird.

Parkplatzsituation

Schon jetzt herrscht in der Georg-Baumann-Straße ein extremer Mangel an Parkplätzen. Besucher und Anwohner parken auf der Straße entlang des Gehwegs und behindern so die Ein- und Ausfahrten der gegenüberliegenden Garagen. Oftmals kann man nur durch mehrfaches Rangieren aus der eigenen Garage ausfahren bzw. auf dem eigenen Grundstück einparken.

Auch für größere Rettungsfahrzeuge (z.B. die der Feuerwehr) wird es in der Straße immer wieder sehr „eng“. Insbesondere die Fahrzeuge, die vor der fraglichen Hausnummer 1 parken (manchmal sogar wechselseitig auf beiden Straßenseiten) behindern ein Durchkommen bzw. das Ein- bzw. Ausfahren in bzw. von der Georg-Baumann-Straße sehr. Hier und um die Ecke in der Straße „Am Feld“ stehen ab und zu auch Lastwagen mit Anhängern oder Wohnmobile. Auch der unmittelbare Kreuzungsbereich Dobelklause/Am Feld wird von Dauerparkern (siehe Spuren auf der dortigen Wiese) „gerne“ zum Parken genutzt.

In der Begründung wird davon gesprochen, dass für die jeweils zwei neu entstehenden Wohnungen in Summe drei Stellplätze auszuweisen sind. Diese sollen auf den Grundstücken über Senkrechtparkplätze entlang des Fußgängerwegs hergestellt werden. Dadurch würden dann die Parkplätze entlang der Straße (insbesondere auch vor der Hausnummer 1) wegfallen und die Parkplatzsituation würde sich weiter verschärfen. Hinzu kommt auch noch erschwerend der Umstand, dass es sich bei der Georg-Baumann-Straße um eine Sackgasse handelt bei der nur genau diese eine Zufahrtsmöglichkeit besteht.

Als äußerst bedenklich finde ich auch die Aussage im Plangutachten, dass: „Durch das entstehende Wohnflächenpotential bei einer Dachgeschossnutzung entsteht ein nicht unbedeutlicher 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.“ Das „geringe Fußgängeraufkommen“ besteht im Wesentlichen aus Schulkindern und vielen anderen Anwohnern aus der Georg-Baumann-Straße, die schon jetzt immer wieder auf die Straße ausweichen müssen, weil die Gehwege entweder komplett zugeparkt sind oder die vor den jeweiligen Garagen parkenden Autos mit dem Heck weit in den Gehweg hineinragen.

Werden nun auch noch die Vorgärten durch Parkplätze ersetzt und der Gehweg zusätzlich auch noch auf das Straßenniveau abgesenkt, dann verschlimmert sich die Situation für die Fußgänger dramatisch – unnötige Unfälle sind die logische Folge. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es keinen Gehsteig auf den man ausweichen könnte. In der Beurteilung zum Antrag 2017 steht u.a.: „Da keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen, wird die Anlegung von Senkrechtparkplätzen empfohlen, jedoch mit einer Verbesserung der Bepflanzung mit einer Gliederung durch Straßenbäume.“ So eine Empfehlung kann sicherlich nur jemand aussprechen, der nicht mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut ist. Bäume bzw. Bewuchs mit Büschen und Hecken gibt es bereits.

In diesem Zusammenhang möchte ich auf folgenden Sachverhalt hinweisen:

In der Änderung des Bebauungsplans Dobelklause vom 12. August 1977 (Bebauung der Flurstücke Nr. 619/2-3-4, Georg-Baumann-Straße 4/4a, 6/6a, 8/8a und 8b/8c wurde die Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie) „hinter“ den jeweils zwei zusätzlichen Parkbuchten eingezeichnet. Es geht hier um die Teilflächen der Flurnummern 619/28 angrenzend an 619/26 – 619/36 angrenzend an 619/35 – 619/34 angrenzend 619/23 – 619/31 angrenzend an 619/29 – jeweils die zwei Stellplätze parallel zur Straße.

In dem mir für die Hausnummer 8a vorliegenden „Schlussabnahmeschein“ vom 14. Juni 1977 des Landratsamtes Ebersberg wird unter „Beanstandungen“ u.a. folgendes explizit gefordert: „Die öffentlichen Kfz-Stellflächen sind noch zu markieren“. Meines Wissens nach und nach mehreren Rückfragen im Bauamt der Stadt Grafing und beim Landratsamt Ebersberg ist das nie geschehen und die Flächen wurden auch nie öffentlich gewidmet – obwohl im Bebauungsplan explizit gefordert. Von Seiten des Bauamtes Grafing habe ich leider nur sehr abweisende Antworten bekommen – man sieht hier offensichtlich keinen Handlungsbedarf. Auch konnte bisher die Frage nicht abschließend geklärt werden, ob es sich nun um öffentliche oder private Stellplätze handelt. Dies führt unter den Anwohnern jedoch immer wieder zu Streit. Bei Haus Nr. 8/8a ist die Situation mittlerweile so weit eskaliert, dass hier bereits ein Gerichtsverfahren gelaufen ist (Aktenzeichen 14 O 4303/17).

Da es hier in Summe um immerhin 8 Stellplätze geht, wäre eine kurzfristige und abschließende Klärung durch die Stadt Grafing dringend dahingehend notwendig, dass es sich bei den Flurstücken zwar um Privateigentum – jedoch um öffentliche Stellplätze handelt (anstatt die Parkplatzsituation durch eine weitere Änderung des Bebauungsplans künstlich zu verschärfen).

Fazit:

Aus meiner Sicht ist die Umsetzung des Bebauungsplans so nicht möglich und sollte als Ganzes abgelehnt werden. Eine Nachverdichtung ist in der Georg-Baumann-Straße nicht möglich bzw. sinnvoll – die Bebauung ist bereits jetzt schon sehr dicht. In der näheren Umgebung gibt es mehrere unbebaute Flächen, auf denen problemlos „nachverdichtet“ werden könnte.

Sinnvoller wäre es, die angespannte Parkplatzsituation der der Georg-Baumann-Straße wie vorgeschlagen zu überdenken.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Die Einwendungen entsprechen inhaltlich der Einwendung in Nr. 2.7; auf das dortige Abwägungsergebnis wird verwiesen.

Zentraler Belang der Einwendung ist die Parksituation in der Georg-Baumann-Straße, die nach dem Vorbringen im Verkehrsablauf bereits erheblich gestört ist. Der durch den Dachgeschossausbau zusätzlich entstehende Fahr- und Parkverkehr kann dort nach Auffassung des Einwendungsführers nicht mehr ordnungsgemäß abgewickelt werden bzw. verschärft die Störungen im Verkehrsablauf.

Hierzu ist festzustellen, dass es sich um eine Stichstraße handelt, die außerhalb des Plangebietes (5 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohneinheiten) noch mit weiteren 18 Häusern (Einzel-/Doppelhäuser, Reihenhaus) bebaut ist. Die Straße weist eine Breite von 7 (!) m auf; neben dem einseitigen Gehweg verbleibt eine Fahrbahnbreite von ca. 5,30 m. Diese Straßenräume sind uneingeschränkt geeignet, um den dort anfallenden Verkehr ordnungsgemäß abzuwickeln. Sie entsprechen uneingeschränkt den üblichen Standard mit Fahrbahnbreiten von 4,50–5,50 m (RASt 06 - Entwurfsempfehlungen für den Straßenbau von Erschließungsstraßen). Die Fahrbahnbreite von ca. 5,30 m berücksichtigt die Besonderheit der Stichstraßensituation und erlaubt auch das uneingeschränkte Befahren mit Lkws (Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge) bei einseitig besetztem Fahrstreifen. Auch das Parken ist regelmäßig unter Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes von 3 m zum gegenüberliegenden Fahrbahnrand möglich. Die Straßenverhältnisse werden entgegen der Einwendung als uneingeschränkt ausreichend angesehen.

Wenn es zu Beeinträchtigungen kommt, dann sind diese auf ein nicht ordnungsgemäßes Verkehrsverhalten zurückzuführen. Dem kann – wie allgemeinüblich – nur mit straßenrechtlichen Ahndungsmaßnahmen begegnet werden. Ein Grund wesentlichen Gewichts, der einer maßvollen baulichen Nachverdichtung mit max. 10 Wohnungen entgegensteht, ist darin aber nicht zu erkennen. Vielmehr ist die örtliche Verkehrsbelastung aufgrund der geringen Erschließungsfunktion der Straße so gering, dass – selbst unter Berücksichtigung des nachvollziehbar geschilderten Fehlverhaltens von Verkehrsteilnehmern (Gehwegparken etc.) – konkrete Anhaltspunkte für Gefährdungslagen fehlen. Den Einwendungen wird deshalb nicht entsprochen.

Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind aber mögliche straßenverkehrsrechtliche Anordnungen (Halteverbote, Parkverbote), die andernfalls zur Abhilfe ergriffen werden müssten. Das wäre im Vollzug zu prüfen.

Parkbuchten bei den Anwesen Georg-Baumann-Straße 4–8):

Die Rechtsverhältnisse der Parkbuchten vor den o.g. Anwesen wurden bereits in einem Auskunftsverfahren im Jahr 2017 geklärt und ausführlich begründet. Am bereits dort festgestellten Ergebnis, dass es sich bei den Parkbuchten jeweils um private (und nicht um öffentliche) Stellplätze handelt, hat sich nichts geändert:

Die öffentliche Zweckbestimmung einer Verkehrsfläche wird durch die straßenrechtliche Widmung (Art. 6 BayStrWG) bewirkt, die sich nachweislich nicht auf die Parkbuchten erstreckt. Die Georg-Baumann-Straße wurde im Rahmen der Erstanlegung am 30.08.1988 in das Straßenbestandsverzeichnis eingetragen (Art. 67 BayStrWG). Aufgrund von begründeten Widersprüchen hat die Ersteintragung keine Bestandskraft erlangt. Mit Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.01.2004 wurde die Eintragung im Rahmen der Abhilfe (§ 72 VwGO) aufgehoben und die Widmung im Einzelverfahren beschlossen. Die entsprechende Widmung (Allgemeinverfügung) wurde am 20.03.2004 öffentlich bekanntgemacht und ist bestandskräftig. Die Widmung erstreckt sich dabei nur auf diejenigen Flächen, die in der Widmungsverfügung konkret bezeichnet sind; das sind die Fl.Nr. 619/16 und Teilflächen der Fl.Nr. 619/52. Die Parkbuchten sind damit nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Diese Feststellung ist unstreitig!

Davon streng zu trennen ist die Festsetzung im Bebauungsplan – hier des Änderungsbebauungsplanes vom 12.08.1977. Eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen bewirkt jedoch noch nicht deren straßenrechtliche Widmung. Die Möglichkeit einer bereits durch Bebauungsplanfestsetzung bestimmten Verfügungsfestsetzung eröffnet das BayStrWG (Art. 6 Abs. 7) erst seit 01.05.2007. Schon mangels Ermächtigungsgrundlage konnte damit die Widmung also nicht durch den Bebauungsplan 1977 selbst bewirkt werden.

Ansonsten bewirkt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche in einem Bebauungsplan die Funktionsbestimmung der Fläche und untersagt jede damit im Widerspruch stehende bauliche Nutzung. Da aber auch der Normgeber an die Satzungswirkung von Bebauungsplänen gebunden (Selbstbindung) ist, würde eine entsprechende Festsetzung die Stadt zur Durchsetzung einer Widmung verpflichten. Die Stadt müsste sich dann die für die Widmung erforderliche Voraussetzung (Verfügungsgewalt) beschaffen, etwa durch ein Enteignungsverfahren.

Die Parkbucht ist aber nach Auffassung der Stadt auch nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan grenzt zwar die Fläche zum Baugrundstück mit einer Straßenbegrenzungslinie ab (PlanzVO Nr. 6.2), er setzt die Parkbucht aber nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest (PlanzVO Nr. 6.1).

Besondere Bedeutung kommt gerade der von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eröffneten Möglichkeit zu, Verkehrsflächen als öffentliche oder private Verkehrsflächen festzusetzen. Für öffentliche Parkflächen steht ein besonderes Planzeichen zur Verfügung. Der Bebauungsplan verwendet aber nicht das für öffentliche Parkflächen bestimmte Planzeichen Nr. 6.2 der PlanzV 1965, sondern ein Planzeichen eigener Art. Allein die Plandarstellung mit „gelben Plangrund“ reicht für eine andere Auslegung nicht aus. Auch die textliche Definition des Planzeichens als „Parkbucht“ (und eben nicht als öffentliche Parkfläche) legt nahe, dass hier keine öffentliche Parkfläche bestimmt werden sollte.

Die Planzeichenverordnung hat gerade den Zweck, zur Bestimmtheit der normativen Aussagen eines Bebauungsplans beizutragen. Mit der fehlenden Übereinstimmung wird deshalb zum Ausdruck gebracht, dass eine andere Festsetzung getroffen werden sollte. Auch die Begründung, noch die weiteren Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren 1977 enthalten keine Informationen, dass hier eine öffentliche Parkfläche entstehen sollte.

Die Auslegung der Bebauungsplanfestsetzung als „private Parkbucht“ wurde ganz offensichtlich auch der Baugenehmigung zu Grunde gelegt. In den Bauvorlagen ist die Fläche als Parkplatz bezeichnet und für den privaten Stellplatznachweis herangezogen worden. Weder die Stadt Grafing im Rahmen des Einvernehmens, noch die Baugenehmigungsbehörde haben damals im Dezember 1977 – also 4 Monate nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens – den Bebauungsplaninhalt anders ausgelegt. Damit hat der Satzungsgeber schon damals zu erkennen gegeben, dass es sich bei Parkbuchten um private Parkflächen handelt. Dieses Umstandsmoment und das Zeitmoment (40 Jahre) würden mittlerweile auch zu einer Verwirkung des Rechts geführt haben, hier eine öffentliche Nutzung durchzusetzen (Enteignung).

Hinsichtlich des Ermittlungsgebotes (§ 2 Abs. 3 BauGB) kann diese vom Einwendungsführer für bedeutsam angesehene Rechtsfrage als gesichert geklärt angesehen werden und mit diesem Ergebnis in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden. Das vorausgesetzt kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse zurückgewiesen werden. An dem nicht nur privaten, sondern auch öffentlichen Interesse an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch die Zulassung des Dachgeschossausbaus wird festgehalten.

2.9 Marion und Michael Hellmann, Grafing b.M. (Schreiben vom 27.06.2018)

Hiermit möchten wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung unsere Stellungnahme zur Änderung des oben genannten Bebauungsplans abgeben.

Gebäudehöhe

Sie geben in TOP Ö 5, 2b an, das sich bei der Anhebung des Dachneigungswinkels um eine Firsthöhe von 10,50 m, was einer Erhöhung von 1,50 m entspricht, ergibt.

Bei gleichzeitiger Zulassung eines Kniestockes von 1,20 m und unter Berücksichtigung des Dachaufbaus und der mittlerweile notwendigen Dämmung muss man aber wohl eher mit einer Erhöhung von 3–3,50 m rechnen. Dies würde dann einer Firsthöhe von 12–12,50 m entsprechen.

Damit würden die Gebäude die übliche Wohnbebauung deutlich überragen und optisch überhaupt nicht mehr in das gewachsene Wohngebiet passen. Die bereits „übertiefen hinteren Bereiche“, wie in TOP Ö 5, 3a so schön bemerkt, würden dadurch natürlich auch nochmals tiefer wirken, dementsprechend auch früher im Schatten liegen und damit wäre die Gartennutzung erheblich eingeschränkt.

Umsetzung

Wie in TOP Ö 5, 3a so treffend angemerkt, ist, wird es kaum gelingen, dass alle betroffenen Gebäude zeitnah aufgestockt werden. Damit ergäbe sich mittelfristig ein ungeordnetes Bebauungsbild, wobei mit mittelfristig wohl eher langfristig bzw. dauerhaft gemeint sein dürfte, da sich an Eigentumsverhältnissen zumindest in den Häusern Georg-Baumann-Straße 3, 5 und 7, die sich aus je drei bzw. vier Eigentümern zusammensetzen, so schnell nichts ändern wird und diese Eigentümer, nach unserem Wissensstand, auch keinerlei Interesse an einer zeitnahen Aufstockung der Gebäude haben.

Damit werden lediglich Einzelpersonen begünstigt und es kommt, wie bei dem vorangegangenen Bauantrag, zu einem „weitgehenden Eingriff in das Eigentum und das bewährte Umfeld“.

Verkehrs-/Parkplatzsituation

IN TOP Ö 5, 3a wird von der Lösung die zusätzlichen Parkplätze im Vorgartenbereich zu verwirklichen abgeraten, da dies negative Auswirkungen auf die Gestaltung des Straßenbildes und des öffentlichen Raumes hätte. Auf einmal ist davon nicht mehr die Rede und die Parkplätze sollen doch als Senkrechtparkplätze entlang des Fußgängerweges hergestellt werden. Wieso sollte diese Umsetzung nun keine negativen Auswirkungen mehr auf das Straßenbild haben? Schön aussehen wird dies bestimmt nicht. Und die Bewohner der unteren Wohnungen haben direkt vor ihrem Schlafzimmer-, Küchen- und Esszimmer-Fenster einen Parkplatz.

Des Weiteren würden durch diese Umsetzung die rege genutzten Stellmöglichkeiten auf der Straße erheblich beschnitten werden, was eine deutliche Parkplatzverknappung nach sich zieht.

Die bereits jetzt zum Teil sehr knappen Reste eines nutzbaren Gehweges durch Autos, die zusätzlich vor den Garagen geparkt werden und weit in den Gehweg hineinragen, werden zunehmen und damit die möglichen Gefahren für Fußgänger (die natürlich durch mehr Wohnungen auch an Zahl zunehmen) deutlich erhöhen. Dies wird vor allem Schulkinder betreffen, deren Sicherheit im Straßenverkehr deutlich mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden muss.

Für größere Fahrzeuge, wie Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr oder Krankenwagen wird es in der Straße dadurch auch sehr eng werden und damit im Notfall unnötig Menschenleben aufs Spiel gesetzt.

Fazit

Es ist für uns absolut unverständlich, dass nun diese Änderung des Bebauungsplans beschlossen werden soll, obwohl sie in der Vergangenheit immer wieder mit vielen sinnvollen Begründungen abgelehnt wurde (siehe Protokoll der Sitzung vom 5.12.17 Seiten 6–13). An den tatsächlichen Begebenheiten hat sich doch nichts geändert. Wir erachten daher die Änderung des Bebauungsplans als nicht umsetzbar und lehnen diese ab.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Die Einwendungen entsprechen inhaltlich der Einwendung in Nr. 2.7 und Nr. 2.8; auf das dortige Abwägungsergebnis wird verwiesen.

Ergänzend ist noch festzustellen, dass die Stadt Grafing b.M. das weitergehende Bebauungsplanverfahren im Jahr 2013, das neben dem Dachgeschossausbau auch noch weitere Wohnhäuser in den Südgärten vorgesehen hat, nicht aus städtebaulichen Motiven eingestellt hat und die Stadt ihre Planungspolitik grundlegend geändert hätte. Grund für die damalige Einstellung war, dass das Planungskonzept mit einer Sammel-tiefgarage auf eine gemeinsame Umsetzung angewiesen war, die nicht erreicht werden konnte. Dem Bebauungsplan hätte es an der Vollziehbarkeit gefehlt.

Aufgrund des weiterhin dringenden Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum eignet sich die Baureihe des Plangebietes günstig für die Nutzbarmachung des Dachgeschosses. Die fraglos für das Straßenbild nicht förderliche Anordnung weiterer offener Stellplatzflächen wird aber nicht für so gravierend angesehen, als das dadurch auf die Nachverdichtung verzichtet werden müsste. Die betroffenen Vorgärten haben auch heute keine hochwertige Qualität.

Die sonstigen Nachteile für die Umgebungsbebauung sind hinzunehmen, um die hier gegebenen Möglichkeiten zur Nachverdichtung nutzen zu können. Ohne entsprechende nachteilige Konsequenzen kann die gebotene Innenentwicklung nicht erreicht werden. Die Einwendung wird zurückgewiesen.

3. Verfahrensbeschluss

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

- 3.1 Der Bebauungsplanentwurf nebst Begründung vom 04.07.2018, gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, wird unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).
- 3.2 Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans (berichtigte Bezeichnung) „9. Änderung Bebauungsplan „Dobelklause“ im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes „Georg-Baumann-Straße“ mit Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).
- 3.3 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- 3.4 Gemäß § 4a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

TOP 13

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes zur erweiterten Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing am nördlichen Siedlungsrand der Siedlung "Schönblick";

Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB);

Durchführung eines Planungswettbewerbs

Dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde in der Sitzung am 24.07.2018 über das Interesse der Eigentümer an der Ausweisung eines Wohnbaugebietes für die am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils „Schönblick“ angrenzenden Flächen (Grundstücke Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing) berichtet.

Die Verwaltung hält diesen Bereich geeignet für eine verdichtete Einzelhausbebauung (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) mit einer zentralen Erschließungsstraße über die Max-Wagenbauer-Straße. Bei einer Erschließungsstraße mit Wendefläche und einer beidseitigen Bebauung würde sich eine Größe des Plangebietes von ca. 15.000 m² (1,5 ha) ergeben.

Aufgrund der Siedlungscharakteristik und vor allem auch der nur begrenzt belastbaren Zufahrtswege (Max-Wagenbauer-Straße) ist eine Bebauung mit Geschosswohnungen als städtebaulich unvertretbar zu bezeichnen. Die städtebaulichen Grundsätze zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und des flächensparenden Bauens sind im Hinblick auf diese konkrete Planungssituation nicht durch einen massierten Geschosswohnungsbau umsetzbar.

Eine erste Ideenskizze über die Grundfigur des Bebauungsplans, die durch den städtebaulichen Fachberater der Stadt gefertigt wurde und nur als unverbindliche Entscheidungshilfe für den Aufstellungsbeschluss zur bildhaften Beschreibung der Planungssituation gedacht war, hat im Bau-, Werk- und Umweltausschuss dann aber Anlass für eine inhaltliche Diskussion geführt.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat sich deshalb am 24.07.2019 noch nicht in der Lage gesehen, über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Dabei stand jedoch weniger die grundsätzliche Frage über die Eignung des Areals und die Bereitschaft dort Bauland auszuweisen, sondern die Frage des Umfangs und der inhaltlichen Ausgestaltung der Planung.

Hier wurde vom Vertreter der Verwaltung nochmals klargestellt, dass mit dem sog. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) erst das formalisierte Bebauungsplanverfahren in Gang gesetzt wird. Dieser 1. Verfahrensschritt ist dann die Grundlage, um nach Vereinbarung der Planungskostenübernahme durch die begünstigten Eigentümer die städtebaulichen Planungsinhalte zu entwickeln. Selbst für die frühzeitige Bürgerbeteiligung – als erste Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung – ist ein ausgearbeiteter Bebauungsplanentwurf noch nicht notwendig, wenn auch üblich und hilfreich. Das bedeutet, dass der Inhalt des Bebauungsplans (Bebauungsplanentwurf) erst im Bebauungsplanverfahren entwickelt wird und nicht bereits vor der Entscheidung über die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) ausgearbeitet wird. Soweit dies bei einfachen Planungssituationen zum Teil praktiziert wird, kommt diesen Entwürfen keinerlei Bindungswirkung und Verbindlichkeit zu. Eine verbindliche Vorfestlegung wäre sogar ein Verstoß gegen die Grundsätze der offenen und unvoreingenommenen Planabwägung.

Deshalb kann natürlich jederzeit und entschädigungslos ein Bebauungsplanverfahren wieder eingestellt werden, wenn keine Einigkeit über die Inhalte der Bebauung gefunden werden können oder eben – und diese Sammlung von Belangen ist die Grundidee der Beteiligungsverfahren – unter Würdigung der damit betroffenen öffentlichen oder privaten Belange eine wie auch immer geartete Planung dann nicht darstellbar ist.

Aufgrund der fraglos gegebenen Besonderheiten der Planungssituation und der Aufgabenstellung, eine Wohnsiedlung im Umfeld einer qualitativ sehr hochwertigen Bebauung zu schaffen, kann sich deshalb womöglich die Durchführung eines Planungswettbewerbs empfehlen. Damit wird die beste Lösung für die städtebauliche Aufgabe in einem Wettbewerb ermittelt. Vorneweggestellt wurde, dass Planungswettbewerbe keinesfalls die Regel sein können zur Erarbeitung von Bebauungsplanentwürfen. Organisation und Ablauf sind viel zu zeitaufwendig und führen dazu, Planungswettbewerbe nur bei außergewöhnlich anspruchsvollen Planungsaufgaben durchzuführen. In reduzierter Form wurde zuletzt das Planungsbüro für die „Aiblinger Straße“ im Wettbewerb ermittelt, dort durch eine Mehrfachbeauftragung.

Anschließend wurden vom Vertreter der Verwaltung kurz die Grundsätze des Planungswettbewerbs erläutert. So werden die Regeln durch die **Richtlinien für Planungswettbewerbe 2013** bestimmt. Diese Richtlinien sind zwar für die Gemeinden nicht verbindlich anzuwenden, jedoch ist deren Anwendung dringend zu empfehlen. Das wird auch in der Bekanntmachung des Innenministeriums vom 31.07.2018 für das Vergaberecht (Ziffer 1.11.9) nochmals ausdrücklich erklärt. Damit ist auch sichergestellt, dass die elementaren Wettbewerbsgrundsätze eingehalten werden und ein klar strukturiertes und transparentes Verfahren durchgeführt wird.

In der Beratung wurde dann diese Vorgehensweise uneingeschränkt unterstützt. Mit dem Planungswettbewerb wird sichergestellt, die beste Lösung zu finden. Damit wird auch den durchaus berechtigten Sorgen der Anwohner Rechnung getragen, die ein sensibles Vorgehen und eine Rücksichtnahme auf die besonderen örtlichen Verhältnisse erwarten können. Siedlungsbau ist immer schwierig: einerseits ermöglicht man eine Bebauung und andererseits werden natürlich die damit einhergehenden und unvermeidbaren Nachteile geschaffen.

Auf Anfrage wurde darauf hingewiesen, dass für die Prämierung ein Preisgeld auszuloben ist. Das Preisgeld in seiner Gesamtsumme entspricht mindestens dem Honorar der Vorplanung nach der Honorarordnung, mindestens 10.000,00 EUR.

Die Zusammensetzung des Preisgerichtes, das aus Fachpreisrichtern und Sachpreisrichtern bestehen muss, wird von der Stadt noch bestimmt. Fachpreisrichter haben die Qualifikation der Teilnehmer zu besitzen (Städteplaner). Die Fachpreisrichter, die die Mehrzahl des Preisgerichtes stellen, ist in der Mehrheit durch von der Stadt unabhängige Personen zu besetzen. Hier sollte man sich ggf. eine abweichende Besetzung vorbehalten, um eben auch Vertreter des Bau-, Werk- und Umweltausschusses oder der Verwaltung in ausreichender Zahl berücksichtigen zu können. Das reduziert auch die Kosten des Verfahrens hinsichtlich der zu leistenden Entschädigung der Preisrichter.

Unbedingt zu klären ist auch die Anwendung der Regelung, wonach der Planungsauftrag im Falle der Projektumsetzung an einen der Preisträger zu erfolgen hat. So bestimmt der Bau-, Werk- und Umweltausschuss dann kraft seiner gesetzlichen Entscheidungsbefugnis den Bebauungsplan und seinen Inhalt. Bei einer Bindung an das Wettbewerbsergebnis und der dafür erfolgenden Entscheidung durch ein gesondertes Preisgericht, kann diese gesetzlich der Stadt vorbehaltene Entscheidung nicht vorweggenommen werden. Die Anwendung der Regelung des § 8 Abs. 2 RPW 2013 sollte deshalb unbedingt ausgenommen werden.

In der kurzen Beratung wurde die Durchführung eines Planungswettbewerbs, jedoch zwingend beschränkt auf einen Ideenwettbewerb, unbedingt unterstützt. An der Unterstützung der Baulandausweisung auf dem Grundstück Fl.Nr. 275 bestehen keine Zweifel. Hier kann ein sehr hochwertiges Baugebiet entstehen. So besteht trotz der Konzentration auf den Geschosswohnungsbau auch ein Bedarf an Einzelhäusern mit großzügigen Grundstücken, wie es für die Siedlung am Schönblick auch bisher prägend ist.

Beschluss vorberaten:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig vorbehaltlich der nachträglichen Billigung durch den Stadtrat gemäß § 2 Nr. 8 Buchstabe a GeschO, wie folgt:

- 1. Das Bebauungsplanverfahren für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/0 der Gemarkung Öxing (Teilfläche von max. 14.000 m²) und dem Grundstück Fl.Nr. 275/11 der Gemarkung Öxing wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss; § 2 Abs. 1 BauGB).**

2. Mit der Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 275/11 ist der dort geltende Bebauungsplan „Schönblick Nord“ vom 03.10.2018 gleichzeitig zu ändern.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung an Ortsrandgrundstücken nach § 13b BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.
4. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird angeordnet und hat durch Unterrichtung und Darlegung in der Verwaltung zu erfolgen.
5. Planungsziel ist die Entwicklung einer hinsichtlich der vorgefundenen Siedlungscharakteristik und der Erschließungssituation verträgliche und abgestimmte Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO).
6. Für die Ermittlung des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros wird ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Hierfür wird folgendes festgelegt:
 - Der Planungswettbewerb erfolgt unter Anwendung der Richtlinien für Planungswettbewerbe vom 22.02.2013 (RPW 2013) in der durch die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 01.10.2013 modifizierten Fassung.
 - Keine Anwendung findet § 8 Abs. 2 RPW 2013. Die Stadt behält sich die freie Entscheidung über die Erteilung des Planungsauftrages ohne Bindung an das Ergebnis des Planungswettbewerbs vor.

Weitere Abweichungen behält sich die Stadt Grafing b.M. bis zur Auslobung vor, soweit sich dafür sachliche Gründe im Verfahren zur Wettbewerbsvorbereitung ergeben. Das gilt insbesondere für die Besetzung der Fachpreisrichter.
 - Durchzuführen ist ein Wettbewerb ohne Realisierungsabsicht (Ideenwettbewerb; § 3 Abs. 1 RPW 2013).
 - Für die Vorbereitung, Organisation und Durchführung des Planungswettbewerbs ist ein Wettbewerbsbetreuer zu beauftragen (§ 2 Abs. 5 RPW 2013).
 - Alle für das Wettbewerbsverfahren wesentlichen Entscheidungen trifft der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss aufgrund seiner Zuständigkeit für Bauleitplanverfahren (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe b GeschO). Das gilt insbesondere für die Beschreibung der Aufgabe, die Definition der Anforderungen und der Zielvorstellungen in der Auslobung.
7. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und auch des städtebaulichen Wettbewerbs hat der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 275/0 der Gemarkung Öxing zu tragen. Hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag (Folgelastenübernahme) abzuschließen (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
8. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der zum maßgeblichen Zeitpunkt jeweils geltenden Fassung kommt zur Anwendung. Für den dort bestimmten Anteil der künftigen Bauflächen ist der Verkauf an den noch zu bestimmenden Personenkreis mit sozial förderungswürdigen Wohnbedarf mit entsprechender Kaufpreisbeschränkung (Einheimischenbaulandprogramm) durch städtebaulichen Vertrag zu sichern (Vertragsmodell).

Anwesend 10

Das Ausschussmitglied Herr Wolfgang Huber hat den Sitzungssaal verlassen.

TOP 14

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Einfacher Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Bachhäusl" vom 26.07.2018;

Feststellung eines Formfehlers und Durchführung eines ergänzenden Bebauungsplanverfahrens (§ 214 Abs. 4 BauGB);

Die Beschlussvorlage wurde am 01.10.2018 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Vertreter der Verwaltung wurde das Wesentlichste nochmals kurz erläutert.

Die Stadt Grafing b.M. betreibt für die Wochenendhaus- und Kleingartenanlage in Bachhäusl seit 2015 das Bebauungsplanverfahren für eine Sondergebietsausweisung als Gartenhausgebiet. Damit soll für die in den 1950er Jahren ohne baurechtliche Zulassung errichtete Anlage zumindest eine Nutzung in eingeschränkter Form als „Gartenhaussiedlung“ (gärtnerische Nutzung der Grundstücke zu Freizeit Zwecken mit Errichtung einfacher Gartenhäuser) möglich gemacht werden.

Ansonsten wären nach Ablauf der im Zuge bestandskräftiger Beseitigungsanordnungen vereinbarten Beseitigungsfristen (ab 01.08.2018) die Gebäude teilweise vollständig zu beseitigen.

Am 14.06.2018 erfolgte im Bebauungsplanverfahren „Gartenhausgebiet Bachhäusl“ zuletzt der Satzungsbeschluss. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist der Bebauungsplan am 27.07.2018 in Kraft getreten.

Bei der Fertigstellung der Satzungsunterlagen wurde jetzt festgestellt, dass die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fehlerhaft durchgeführt wurde. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist eine Auslegungsdauer von einem Monat (mindestens jedoch 30 Tagen) erforderlich. Die erfolgte Auslegung vom 12.03. bis 06.04.2018 entspricht dieser Vorgabe nicht. Dieser Verfahrensfehler ist beachtlich gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, was zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt. Eine Kompensation der verkürzten Auslegungsfrist durch die vorausgegangene Bekanntmachungsfrist ist in diesem Fall nicht möglich, weil die zusammenrechnende Mindestzeit nicht erreicht wird.

Auch ein Ausfertigungsmangel liegt vor. Das Datum der Bekanntmachungserklärung des Bebauungsplans vom 11.07.2018 liegt vor dem Datum der Ausfertigung (26.07.2018). Auch hierbei handelt es sich um einen Wirksamkeitsfehler, der jedoch durch eine Wiederholung der Bekanntmachung behebbar wäre.

Erkennbar unwirksame Bebauungspläne dürfen von den Behörden nicht vollzogen werden. So kann die Bauaufsichtsbehörde auf einer nichtigen Rechtsgrundlage auch keine rechtmäßigen Verwaltungsakte (Baugenehmigung) erteilen. Nachdem ab 01.08.2018 die ersten Aussetzungsfristen für den Rückbau abgelaufen sind, war vorgesehen, jetzt zügig die Baugenehmigungsverfahren für die nach den Vorgaben des Bebauungsplans zu ändernden Gartenhütten (Teilrückbau) abzuwickeln. Dem steht jetzt leider die offenkundige Unwirksamkeit des Bebauungsplanes entgegen.

Da es sich um keinen materiellen Rechtsfehler, sondern um einen Fehler im förmlichen Verfahren handelt, kann erwartet werden, dass das Bebauungsplanverfahren mit unverändertem Inhalt durch ein ergänzendes Verfahren zum Abschluss gebracht werden kann. Es liegt dabei im Satzungsermessen des Stadtrates, ob er das ergänzende Verfahren einleitet und ob die Satzung rückwirkend zum fehlgeschlagenen Inkrafttreten des rechtsfehlerhaften Bebauungsplanes (27.07.2018) in Kraft gesetzt wird (§ 214 Abs. 4 BauGB).

Soweit sich der Stadtrat für ein erneutes Verfahren oder – wie vorgeschlagen – ein ergänzendes entscheidet, ist nach dem Aufstellungsbeschluss das Verfahren ab dem Zeitpunkt des Verfahrensfehlers zu wiederholen, also ab der öffentlichen Auslegung.

Ob neue abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgetragen werden und damit eine unveränderte Abwägungsentscheidung getroffen werden kann, muss abgewartet werden. Dennoch wird es möglich sein, im laufenden Wiederholungsverfahren bereits die Baugenehmigungen nach § 33 Abs. 1 BauGB erteilen zu können, vorausgesetzt der Stadtrat hält am bisherigen Festsetzungsinhalt fest. Das gilt es ausdrücklich zu erklären, um für die bereits eingereichten Bauanträge die Baugenehmigungserteilung möglich zu machen.

Beschluss vorberaten:

Ja: 10 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

- 1. Für den Bebauungsplan „Gartenhausgebiet Bachhäusl“ vom 26.07.2018, mit der Bekanntmachung vom 27.07.2018 in Kraft getreten, wird die Unwirksamkeit aufgrund von Formfehlern festgestellt. Zur Fehlerbehebung wird das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt; der Bebauungsplan ist dann rückwirkend zum 27.07.2018 in Kraft zu setzen.**
- 2. Am Bebauungsplaninhalt wird unverändert festgehalten.**
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplans vom 16.02.2018 nebst Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**
- 4. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).**
- 5. Gemäß § 4a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.**

Anwesend 11

Herr Wolfgang Huber, Ausschussmitglied, nahm an der Sitzung wieder teil.

TOP 15

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung am "Kothmüllerweg";

a) Einstellung des Verfahrens für den "Teilbereich Süd" (Grundstücke Fl.Nrn. 879/8, /9, /11, /13, /14, /16, /20, /21 und /25 der Gemarkung Öxing)

b) Fortführung des Verfahrens beschränkt auf den "Teilbereich Nord" (Grundstücke Fl.Nrn. 885, 979/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing) im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Beschlussvorlage wurde am 25.09.2018 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

1. Planungsgrundlagen**Grundstücke Fl.Nrn. 879/8, 9, 11, 13, 14, 20 und 21**

Von verschiedenen Eigentümern wurde 2006 die Wohnbauandausweisung der östlich dem Siedlungsrand (Schlesierstraße) vorgelagerten und aufgrund der Außenbereichslage unbebaubaren Grundstücke Fl.Nrn. 879/8, 879/9, 879/11, 879/13 und 879/14 der Gemarkung Öxing beantragt. Die Grundstücke liegen zwischen dem Ortsrand und der Hangkante des nach Osten in das Atteltal stark abfallenden Geländes und können nur über den Kothmüllerweg (bisher ein Feldweg) erschlossen werden.

Trotz der seitens der Verwaltung aufgezeigten ortsplannerischen Bedenken hat der Stadtrat am 09.05.2006 die Änderung des Flächennutzungsplans und am 27.11.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Wohngebietsausweisung beschlossen.

Grundstück Fl.Nr. 879/2 (jetzt: Fl.Nrn. 879/2 und 879/22)

Später wurde dann auch das unmittelbar nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 879/2 der Gemarkung Öxing mit in das Aufstellungsverfahren einbezogen. Dieses damals bereits bebaute Grundstück erstreckt sich von der Schlesierstraße bis zum Kothmüllerweg und sollte mit einer stark verdichteten Wohnbebauung vermarktet werden. Die geplante Bebauung ist im auffälligen Widerspruch zu der ansonsten im Umfeld bestehenden kleinteiligen Bebauung und der dortigen Bebauungsdichte gestanden, entsprach aber dennoch dem Einfügungsgebot. Die Planung einer massierten Bebauung war auch hinsichtlich der Erschließung des östlichen Grundstücksteils kritisch, da die dortige Anbindung nur bedingt leistungsfähig ist.

Der unmittelbare städtebauliche Zusammenhang und die Notwendigkeit einer geordneten Erschließung machten die Überplanung auch dieses Grundstückes erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Da es weitgehend dem Innenbereich zuzuordnen war und damit bereits ein Bebauungsanspruch bestand, wurde mittels Vorbescheidsantrag der Versuch unternommen, die den erklärten städtebaulichen Zielen der Stadt zuwiderlaufende intensivere Bebauung durchzusetzen. Um diese Bebauung abzuwehren und die städtischen Planungsziele durchzusetzen, wurde mit Beschluss des Stadtrats vom 13.04.2010 eine Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre (beschränkt auf die dann schon geteilten Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing) beschlossen.

In der Folge wurden dann die den städtischen Planungszielen zuwiderlaufenden Bebauungsabsichten wieder aufgegeben und stattdessen eine damit übereinstimmende Bebauung vorbereitet. Der Vorbescheidsantrag wurde zurückgenommen. Die Satzung über den Erlass der Veränderungssperre wurde am 25.04.2010 bekannt gemacht. Die Geltungsdauer der Satzung ist am 25.04.2012 abgelaufen (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Nach Verkauf der Grundstücke wurde die Bebauung der Grundstücke entsprechend den Planungszielen der Stadt zugelassen und dann auch realisiert.

2. Städtebauliche Verträge

Die am 09.05.2006 eingeleitete **Flächennutzungsplanänderung** (Sammelverfahren: 13. Änderung) wurde mit Feststellungsbeschluss vom 13.01.2015 abgeschlossen. Der geänderte Flächennutzungsplan wurde vom Landratsamt Ebersberg am 16.03.2015 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 24.04.2015 in Kraft getreten.

Im Aufstellungsverfahren für den **Bebauungsplan** wurden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 15.12.2009 geprüft und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Voraussetzung für die Fortsetzung des Verfahrens war (Verfahrensbeschluss) dann der Abschluss der Vereinbarungen über die Sicherung der Ausgleichsflächen/Ortsrandeingrünung, der Erschließungsflächen und der Einheimischenbindung. Hier war aber trotz jahrelanger Vermittlungsversuche unter den verschiedenen Eigentümern keine Einigung zu erreichen.

Besondere Erwähnung muss hier auch finden, dass einzelne Grundstückseigentümer vorher mit Vehemenz eine beschleunigte Verfahrensabwicklung gefordert haben und dabei der Verwaltung eine Verzögerungshaltung unterstellt haben – jedoch dann selbst in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren (!) keine Einigung innerhalb der Eigentümergemeinschaft zur vertraglichen Umsetzung des Grundsatzbeschlusses und vor allem der Erschließung des Baugebietes finden konnten!

3. Verfahrenseinstellung/Fortführung mit geändertem Geltungsbereich:

Nachdem aufgrund der zeitlichen Distanz eine Fortführung des Bauleitplanverfahrens ohnehin nur nach Wiederholung der bisherigen Verfahrensschritte unerlässlich wäre, wurden die **Eigentümer der Fl.Nrn. 879/8, 9, 11, 13, 14, 20 und 21 der Gemarkung Öxing** am 29.03.2017 abschließend um eine Entscheidung gebeten. Dort wurde nochmals Gelegenheit zur Einigung gegeben und darauf hingewiesen, dass andererseits das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden muss.

In den nachfolgenden Gesprächen mit den Eigentümern zeigte sich aber, dass trotz der zwischenzeitlich geänderten Entscheidungsgrundlagen (derzeitiger Entfall der Ausgleichsflächenpflicht gemäß § 13b BauGB; Bagatellgrenze bei der Anwendung des Grundsatzbeschlusses) keine Einigung in der Eigentümergemeinschaft hinsichtlich der Erschließungsflächen erzielt werden kann. Folglich bleibt aufgrund der fehlenden bzw. erschwerten Vollzugsfähigkeit eines möglichen Bebauungsplans nur die formale Beendigung des Aufstellungsverfahrens (Einstellung) für die Grundstücke **Fl.Nrn. 879/8, 9, 11, 13, 14, 20 und 21** der Gemarkung Öxing.

Anmerkung: Sollte wider Erwarten eine Einigung noch möglich sein, kann die Stadt Grafing b.M. jederzeit das Bebauungsplanverfahren wieder einleiten. Da aufgrund der Zeitabstände eine Verwertung des Abwägungsmaterials ohnehin nicht mehr möglich ist und die Beteiligungsverfahren zwingend wiederholt werden müssen (gleiches gilt auch im Fall einer Umstellung in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB), führt dies letztendlich auch zu keinen nachteiligen Veränderungen (Verzögerungen) im formalen Aufstellungsverfahren.

Weiterhin besteht aber das Planungserfordernis für die Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und /22. Diese Grundstücke wurden unter Beachtung des Inhalts des Bebauungsplanentwurfs aufgrund der Innenbereichslage (§ 34 Abs. 1 BauGB) bereits bebaut.

Das Einfügungsgebot ermöglicht aber weiterhin eine bauliche Verdichtung, wie sie von der Stadt Grafing b.M. weiterhin abgelehnt wird und schon damals die Überplanung und deren Sicherung (Veränderungssperre) erforderlich machten. Insbesondere sind es die Spielräume des Einfügungsgebotes hinsichtlich der Bauhöhe und der Gebäudestellung, die sowohl aus ortsplannerischen Gründen als auch nachbarlichen Interesse (Bestandsbebauung Großottstraße) zu reglementieren sind und deshalb weiterhin einen zwingenden Planungsbedarf auslösen. Das Bebauungsplanverfahren ist deshalb – beschränkt auf diese beiden Grundstücke – fortzuführen.

Beschluss vorberaten:

Ja: 11 Nein: 0

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

1. Teilbereich „Süd“:

Das Bebauungsplanverfahren „Kothmüllerweg“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 885/T, 879/2, 879/8, 879/9, 879/11, 879/13, 879/14, 879/20, 879/21, 879/15/T und 879/16/T der Gemarkung Öxing wird für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 879/8, 879/9, 879/11, 879/13, 879/14, 879/20, 879/21, 879/15/T und 879/16/T der Gemarkung Öxing eingestellt.

2. Teilbereich „Nord“:

2.1 Das Bebauungsplanverfahren „Kothmüllerweg“ wird beschränkt auf den Geltungsbereich der Grundstücke Fl.Nr. 885/T (Straße) und Fl.Nrn. 879/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing fortgeführt.

2.2 Für das Bebauungsplanverfahren wird angesichts des vorausgegangenen Verfahrensverlaufs auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) verzichtet.

2.3 Aufgrund der Innenbereichslage der Grundstücke (§ 34 BauGB) ist der Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses zum sozialverträglichen Wohnungsbau nicht eröffnet.

TOP 16

Vollzug der Baugesetze;

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 184/6 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 3);

Genehmigung eines Vertrages zur Stellplatzablösung (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) und Billigung der Freiflächenplanung zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

Grundlagen

Für das Grundstück Fl.Nr. 184/6 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 3) wurde der Umbau und die Erweiterung um eine erdgeschossige Arztpraxis beantragt. Die Stadt Grafing b.M. hat das gemeindliche Einvernehmen in der Sitzung am 24.07.2018 nur für die Errichtung des Gebäudes erteilt. Für die Stellplätze wurde das Einvernehmen abgelehnt, da die beanspruchten Flächen im dortigen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Eine Abweichung, soweit nicht ohnehin aufgrund Berührung von Planungsgrundzügen ausgeschlossen, war jedenfalls städtebaulich nicht vertretbar.

Gleichzeitig hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 24.07.2018 der Ablösung der notwendigen Stellplätze zugestimmt, da die plankonforme Bebauung ansonsten wegen der fehlenden Möglichkeit zur Realherstellung von Stellplätzen unmöglich wäre.

Stellplatzbedarf/Ablösung

Nach der örtlichen Stellplatzsatzung ermittelt sich für das Vorhaben ein Bedarf von insgesamt **7 Stellplätzen**. Soweit der dortige Bebauungsplan „Gebiet zwischen der Glonner Straße und Griesstraße“ vom 11.04.1987 jedoch hiervon abweichende Stellplatzregelungen trifft, gehen diese als speziellere Regelung der Stellplatzsatzung vor (vgl. § 1 Abs. 1 Stellplatzsatzung).

In der Begründung des dortigen Bebauungsplans sind gesonderte Richtzahlen dargelegt. Danach sind **5 Stellplätze** nachzuweisen. Da diese abweichende Stellplatzregelung lediglich in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt wird, der Begründung aber keine Satzungsqualität gemäß § 1 der Stellplatzsatzung zukommt, ist für die Umsetzung der vom Bebauungsplan beabsichtigten Regelung eine entsprechende Abweichung gem. § 6 der Stellplatzsatzung erforderlich.

Der im Bebauungsplan erklärte reduzierte Stellplatznachweis rechtfertigt sich durch das dortige Parkkonzept, wonach die Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden. Diesen Ansätzen entsprechend erfolgte auch die bisherige Bebauung im dortigen Bebauungsplanquartier. Es gilt, dieses Planungsziel jetzt auch für das Baugrundstück umzusetzen.

Die Zulassung der Abweichung für den um 2 Stellplätze geringeren Bedarf steht damit im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Verkehrsflächenkonzeptes. Voraussetzung ist damit, dass die im Bereich des Baugrundstückes als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzten Teilflächen für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Der ursprüngliche Bauantrag sah 7 Stellplätze auf dem Baugrundstück vor, davon 5 Stellplätze an der Westgrenze (Schwarzbäckstraße). Ein Stellplatz soll an der Südseite unter wesentlicher Mitbenutzung eines Privatgrundstücks entstehen, ein weiterer Stellplatz an der Glonner Straße (Nordseite). Die 5 Stellplätze an der Westgrenze liegen in einem Teil des Baugrundstücks, die der Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festsetzt. Wie ausgeführt, scheidet eine entsprechende Abweichung (Befreiung; § 31 Abs. 2 BauGB) aus und es wurden folgerichtig die dort in festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen angeordneten privaten Stellplätze abgelehnt.

Für das Vorhaben kann derzeit nur 1 ordnungsgemäßer Stellplatz auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden (Nordseite zur Glonner Straße). Die weiteren 4 notwendigen Stellplätze werden durch den Abschluss des Ablösungsvertrages nachgewiesen (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO). Die Ablösung der fehlenden Stellplätze ist Gegenstand des Vertrags.

Die Ablösung von 4 Stellplätzen schafft hier kein unerwünschtes Missverhältnis. Hier gilt es zu berücksichtigen, dass gleichzeitig öffentliche Stellplätze entstehen und damit der öffentliche Straßenraum nicht ungebührlich mit dem privaten Stellplatzverkehr belastet wird (Kompensation). Außerdem befindet sich das Baugrundstück im Innenstadtbereich (Stadtkern) und damit im räumlichen Wirkungsbereich der dortigen öffentlichen Parkplatzflächen.

Die Höhe der Stellplatzablösung beträgt gemäß § 5 Abs. 1 der örtlichen Stellplatzsatzung 10.200,- EUR je Stellplatz – für 4 Stellplätze somit 40.800,- EUR.

Gelingt der Nachweis von zusätzlichen (und mit den Bebauungsplanfestsetzungen übereinstimmenden) Stellplätzen auf dem Baugrundstück (also außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen), ist der Ablösungsvertrag hinsichtlich der Stellplatzzahl anzupassen.

Eine Einigung über die Umsetzung des Verkehrskonzeptes, also die Verfügbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen des Baugrundstückes, konnte aber mit dem Eigentümer noch nicht erreicht werden. Der Vertrag enthält daher eine Vertragsanpassungsregelung auch für den Fall, dass keine Abtretung dieser Fläche vereinbart werden kann. In diesem Fall scheidet die Anwendung der reduzierten Stellplatzregelung (Begründung des Bebauungsplanes) aus und es sind entsprechend der Stellplatzsatzung dann 7 Stellplätze nachzuweisen; die Ablösung erhöht sich dann um 2 weitere Stellplätze.

Verkehrskonzept/Öffentliche Flächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (Festsetzung der öffentlichen Straßenflächen) verhindern den Nachweis von privaten Stellplätzen auf dem Grundstück. Der Bebauungsplan bewirkt lediglich das Verbot einer den Festsetzungen zuwiderlaufenden baulichen Nutzung. Jedoch schafft er kein Verfügungsrecht für diese Flächen. Soweit keine einvernehmliche Einigung über die öffentliche Verfügung der Grundstücke gelingt, könnten diese Flächen – von Zwangsmaßnahmen (Enteignung, Zwangsbelastung) abgesehen – weiterhin privat genutzt werden (Gartenland).

Da aber auch der Bauherr an einer plangemäßen Erschließung (die aber nicht Voraussetzung für die Vorhabenzulassung ist) interessiert ist, hat der Bauwerber die grundsätzliche Bereitschaft zur Abtretung der festgesetzten öffentlichen Straßenflächen erklärt.

Für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums in Abstimmung mit den Freiflächen und der Erreichbarkeit des Baugrundstückes wurde jetzt ein Freiflächen- / Außenanlagenplan vorgelegt. Ziel ist es, mit einem abgestimmten Freiflächenplan die Grundlagen für die vertragliche (einvernehmliche) Auseinandersetzung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen zu schaffen.

Hier gilt es zu berücksichtigen, dass der nördliche Abschnitt der Schwarzbäckstraße und der Hans-Eham-Platz nicht mehr als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen sind und deshalb getrennte Teileinrichtungen für Fußgänger (Gehsteige) verkehrsnotwendig sind. Der Freiflächenplan sieht deshalb einen öffentlichen Gehweg (Mindestbreite, 1,50 m) entlang des Gebäudes vor. Um auch von der Südseite die barrierefreie Erreichbarkeit zu ermöglichen, ist dort eine Wendel-Rampe vorgesehen.

Vorgelagert sind im Einmündungsbereich der Schwarzbäckstraße 3 öffentliche Stellplätze, davon 2 Behindertenstellplätze. Südlich folgen dann 3 private Stellplätze, die jedoch noch eine Einigung mit dem Grundstücksnachbarn (Fl.Nr. 178) voraussetzen.

Für die dem öffentlichen Verkehr dienenden Flächen (3 Parkplätze und Gehweg) sind dann noch die Abtretungsgrundlagen zu verhandeln. Neben der zu leistenden Entschädigung für den substanziellen Verlust von bestehenden Baulandflächen hat die Stadt auch die Baukosten für den Gehweg und die öffentlichen Stellplätze zu tragen. Aufgrund des gesetzlichen Wegfalls des Straßenausbaubeitrags ist eine abgabenrechtliche Refinanzierung nicht mehr möglich.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hatte Kenntnis vom Stellplatzablösungsvertrag (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) für das Grundstück Fl.Nr. 184/6 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 3) und genehmigte den Vertragsabschluss.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss billigte die Freiflächenplanung des Architekturbüros Fink & Vogl vom 27.07.2018 als Grundlage für die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Baugrundstückes.

Anwesend 12

Frau Marlene Ottinger, Vertretung für Ausschussmitglied Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich, ist erschienen.

TOP 17

Vollzug der Baugesetze;

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing (Gartenstraße);

Abschluss eines Vertrages zur Stellplatzablösung (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) und Genehmigung des städtebaulichen Vertrages zur Sicherung künftiger Straßenplanungen

Von der Sitzungsleiterin wurde zur Ausführung des Tagesordnungspunktes das Wort an den Verwaltungsvertreter übergeben.

Allgemeines

Für das Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing besteht ein Vorbescheid vom 03.05.2016. Der vorgelegte Bauantrag entspricht inhaltlich der Vorbescheidsgenehmigung. Als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung entfällt aufgrund der Bindungswirkung des Vorbescheides eine neuerliche Prüfung der Vorhabenzulassung. Aufgrund der Wirkung als „Bebauungsgenehmigung“ ist deshalb auch das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag nicht mehr erforderlich.

Die Sicherung der Erschließung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung ist (Nebenbestimmung im Vorbescheid vom 03.05.2016). Mit dem Vertragsabschluss liegen dann die Voraussetzungen für das gemeindliche Einvernehmen vor.

Es können aber nicht alle notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen nahegelegenen Grundstück nachgewiesen werden. Für den Stellplatznachweis (Art. 47 BayBO) ist deshalb auch die Ablösung von Stellplätzen erforderlich (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO). Die Entscheidung über den Abschluss der Stellplatzablösungsvereinbarung obliegt dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss.

Städtebaulicher Vertrag (Erschließung)

Das Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing soll mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden. Der östliche Teil des Baugrundstückes liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). An der Westgrenze (entlang der Gartenstraße) berührt es noch den Geltungsbereich des „Straßenführungsplanes Neue Gartenstraße“ vom 30.09.2005 (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Dort ist eine direkte Straßenverbindung von der Bahnhofstraße zur Glonner Straße als Ortsstraße (Art. 46 Nr. 2 BayStrWG) mit einer Fahrbahnbreite von 6 m festgesetzt.

Die Stadt hat am 07.06.2011 die Entscheidung getroffen, die Verbindungsstraße nicht mehr als Ortsstraße, sondern künftig als Staatsstraße (Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG) umzusetzen. Der Abschluss der Bauvereinbarung zur Übernahme der Planung und des Baus einer Staatsstraße durch die Stadt (Sonderbaulast) wurde am 24.03.2015 beschlossen. Hierfür ist der bestehende Straßenführungsplan hinsichtlich der Straßenklasse zu ändern (vgl. BayVGH 16.03.2010, Straßenklasse als tragender Festsetzungsinhalt).

Aufgrund der für Staatsstraßen notwendigen Mindeststraßenbreite von 6,50 m (Bayer. Staatsministerium des Inneren, Schreiben vom 11.02.2009) ist zu erwarten, dass zusätzliche Flächen aus dem Baugrundstück (Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing) beansprucht werden müssen. Hinzu kommt, dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit eine erhöhte Verkehrslärmbelastung nach der Aufstufung prognostiziert wird, die im Änderungsbebauungsverfahren einer abgewogenen Planungslösung (Konfliktbewältigung) bedarf.

Da durch den Bau der Ostumfahrung (September 2017) grundlegend veränderte Verkehrsabläufe bestehen und eine zeitliche Prognose für die Verkehrsbelastung (als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrslärms) notwendig ist, wurde eine aktualisierte Verkehrsuntersuchung beauftragt. Das Ergebnis ist aber erst im Frühjahr 2019 zu erwarten und Voraussetzung für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens.

Für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf der Fl.Nr. 195 liegt ein Vorbescheid vom 03.05.2016 (Az. V-2015-2483) vor. Auf dessen Grundlage wurde die Baugenehmigung beantragt, zu dem die Stadt Grafing b.M. am 07.03.2018 das gemeindliche Einvernehmen wegen der fehlenden plangemäßen Erschließung und auch zur Sicherung der Planung für die Änderung des „Straßenführungsplanes Neue Gartenstraße“ verweigert hat. Der Erlass einer Veränderungssperre wurde angekündigt (faktische Bausperre), vorausgesetzt eine vertragliche Regelung zur Sicherung der geänderten Straßenführungsplanung kommt nicht zustande.

Regelungsbedarf besteht hinsichtlich

- a) der Verfügbarkeit von Flächen aus der Fl.Nr. 195 für eine Verbreiterung der Fahrbahnfläche auf 6,50 m,
- b) der Errichtung von (ggf. privaten oder öffentlichen) Längsparkplätzen mit 2 m Breite,
- c) der Errichtung eines öffentlichen Gehweges mit einer Breite von mind. 1,50 m hinter den Längsparkplätzen.

Eine Einigung über den Erwerb der gesamten Fläche zwischen der westlichen Gebäudefassade und der Gartenstraße (Fl.Nr. 193/3) und die Einräumung eines Wiederkaufsrechts für nicht benötigte Flächen konnte nicht erreicht werden. Die Sicherung der Verfügbarkeit der Flächen und damit die Absicherung der künftigen Straßenplanung soll stattdessen jetzt auf Wunsch der Eigentümer mit einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Sicherung der Verfügbarkeit der Wegeflächen erfolgt über die Zustimmungserklärung zur Widmung für die künftig benötigten öffentlichen Verkehrsflächen.

Hierfür muss das Bauvorhaben um bis zu 1 m nach Osten verschoben werden, um auch bei unvorhersehbaren Veränderungen hinsichtlich der Straßenführung (Kurvenausbildung) die Straße mit dem beschriebenen Querschnitt (Mindestbreiten: Fahrbahn: 6,50 m; Längsparkplatz 2 m, Gehweg beidseitig mind. 1,50 m an der engsten Stelle – auf Höhe Gebäude Gartenstraße 2) festsetzen zu können und damit die Straßenplanung insoweit nicht zu erschweren bzw. zu verhindern.

Bis zur Realisierung der neuen Planung als Staatsstraße kann der vertragsgegenständliche Grundstücksstreifen vom Eigentümer als Stellplatzfläche genutzt werden. Da derzeit noch nicht absehbar ist, wie sich die Planung letztendlich entwickelt, werden durch den Vertrag verschiedene Varianten geregelt:

- a) Werden im Bebauungsplan private Stellplätze (Längsparkplätze) im Bereich des Grundstücks festgesetzt, wird die Zustimmungsvereinbarung angepasst und diese Fläche von der Widmung ausgenommen.
- b) Werden im Bebauungsplan private Stellplätze (Längsparkplätze) im Bereich des Grundstücks festgesetzt, werden sie abgelöst. Die Gegenleistung wird durch die unentgeltliche Zurverfügungstellung der Fläche erbracht.
- c) Können dort keine (öffentlichen oder privaten) Stellplätze festgesetzt werden, sind die entfallenden (5) Stellplätze abzulösen.

Um zu vermeiden, dass die Stadt Grafing b.M. entgegen den Interessen der Grundstückseigentümer auf die Festsetzung von Stellflächen verzichtet und die gesamte Seitenfläche als öffentliche Fläche beansprucht, ist eine zusätzliche Entschädigung auf der Grundlage eines Bodenpreises von 850,00 EUR/m² zu leisten, die nach der jetzigen Flächenannahme 51.000,00 EUR beträgt.

Aufgrund der prognostizierten künftigen erhöhten Verkehrsbelastung durch die Änderung der Straßenklasse und den damit verbundenen erhöhten Immissionsbelastungen ist außerdem eine Regelung zur Regelung von Entschädigungsansprüchen gem. § 42 BImSchG zu treffen. Das Gebäude ist bereits jetzt so zu bauen, dass die Prognose-Immissionsbelastung abgesichert wird; Entschädigungsansprüche werden damit ausgeschlossen.

Stellplatzbedarf

Beantragt ist die Errichtung von Ladenflächen, Seminarräumen, Büroflächen und Wohnungen mit einem Stellplatzbedarf von insgesamt 27 Stellplätzen.

Für das auf dem Baugrundstück bestehende Anwesen „Am Urtelbach 4“ sind bereits 13 Stellplätze nachgewiesen, die durch die Bebauung weitgehend wegfallen. Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 195 können noch 8 Stellplätze (5 Stellplätze entlang der Gartenstraße sowie 3 Stellplätze im Grundstück (nähe Gebäude Am Urtelbach 4) nachgewiesen werden. Die wegfallenden 5 Stellplätze sollen gemeinsam mit den zusätzlich notwendigen Stellplätzen des Bauvorhabens auf den benachbarten Grundstücken „Gartenstraße 2 + Glonner Straße 6“ nachgewiesen werden.

Die auf Drittgrundstücken liegenden Stellplätze sind gemäß Art. 47 Abs. 3 BayBO rechtlich zu sichern; der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Diese auf dem Baugrundstück bzw. auf dem westlich davon liegenden Grundstück reichen aber nicht zum Nachweis aller notwendigen Stellplätze aus. Für die letztendlich noch fehlenden 5 Stellplätze ist eine Ablösung notwendig.

Grundsätze der Ablösung:

Der Gesetzgeber schafft mit der Stellplatzpflicht eine gesetzliche Grenze für die bauliche Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks. Eine Ablösung ist nur zulässig (§ 5 Abs. 2 Satz 2 der Stellplatzsatzung), wenn die für eine angemessene Grundstücksnutzung notwendige Erstellung der Stellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist (Unmöglichkeit der Stellplatzerstellung).

Im Rahmen des Entscheidungsermessens wird aber eine Ablösung abgelehnt, wenn diese Unmöglichkeit durch eine unangemessene Nutzungsintensität erst selbst geschaffen („selbst verschuldet“) wurde und dabei ein auffälliges Missverhältnis zwischen den abgelösten und den notwendigen Stellplätzen entsteht. Auch die städtebauliche Lenkungsfunction kann in besonderen Fällen berücksichtigt werden, etwa durch Verweigerung bei einer städtebaulich unerwünschten Nutzungsform (Spielhallen etc.) bzw. durch Zustimmung bei der Errichtung dringend erforderlichen Wohnbedarfs.

Die vorgenannten Ausschlussgründe liegen hier nicht vor. Die beantragte Wohnnutzung und eine gewerbliche Nutzung (Bürofläche/Laden/Seminare) sind städtebaulich verträglich und auch für Lage und Größe des Grundstücks nicht unangemessen. Auch werden 22 der notwendigen Stellplätze sowohl auf dem Baugrundstück, als auch auf dem gegenüberliegenden Grundstück der Anwesen Gartenstraße 2 / Glonner Straße 6 nachgewiesen, also in unmittelbarer fußläufiger Entfernung.

Die Ablösung von voraussichtlich 5 der notwendigen 27 Stellplätze ist weder unangemessen hoch, noch schafft es ein unerwünschtes Missverhältnis. Entscheidend ist, dass ein wesentlicher Teil der Stellplätze auch durch Realherstellung nachgewiesen wird und damit die örtlichen Verkehrsverhältnisse (ruhender Verkehr) nicht in Unordnung gebracht werden.

Von der Verwaltung wurde der Abschluss der Stellplatzablösungsvereinbarung für 5 Stellplätze empfohlen, da die in langjähriger Übung herausgebildeten Grundsätze zum Abschlussmessen (Gleichbehandlung) beachtet sind:

- a) auf dem Baugrundstück ist die Errichtung weiterer Stellplätze objektiv unmöglich,
- b) der Stellplatzbedarf entsteht durch eine städtebauliche verträgliche bauliche Nutzung,
- c) das Baugrundstück befindet sich im Innenstadtbereich (Stadtkern) und damit im räumlichen Wirkungsbereich der städtischen Parkieranlagen (zentrale Innenstadtparkplätze). Dadurch ist eine zweckgebundene Verwendung der Ablösebeträge gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO zulässig.

Die Höhe der Stellplatzablösung beträgt gemäß § 5 Abs. 1 der örtlichen Stellplatzsatzung 10.200 EUR/Stellplatz – für 5 Stellplätze somit 51.000,- EUR.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig den Abschluss des städtebaulichen Vertrags zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Grundstück FI.Nr. 195/0 der Gemarkung Grafing für den Bau der „Neuen Gartenstraße“ entsprechend dem vorgelegten Vertragsinhalt.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss ferner einstimmig den Abschluss eines Stellplatzablösungsvertrags (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) zum Nachweis der durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück FI.Nr. 195/0 der Gemarkung Grafing (Gartenstraße) notwendigen bis zu fünf weiteren Stellplätze zu einem Ablösungsbetrag von 10.200,- EUR je Stellplatz – somit insgesamt bis 51.000,- EUR.

TOP 18

Erschließung des Baugebietes "Nördlich der Nettelkofener Straße";
Genehmigung des Bauentwurfes der Erschließungsplanung und Billigung des Bauprogramms

Vom Verwaltungsvertreter wurde das Bauprogramm für die Erschließung des Baugebietes „Nördlich der Nettelkofener Straße“ vorgestellt und erklärt.

Grundlagen

Die Stadt Grafing b.M. hat für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 483 und 482 der Gemarkung Nettelkofen sowie Fl.Nr. 381 der Gemarkung Grafing den qualifizierten Bebauungsplan „Nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße“ erlassen. Der Bebauungsplan ist am 25.05.2018 in Kraft getreten.

Mit dem Inkrafttreten qualifizierter Bebauungspläne verdichtet sich die den Gemeinden obliegende gesetzliche Erschließungslast zur konkreten Erschließungspflicht. Das unbegründete zeitliche Hinausschieben der Erschließung, die stets eine zwingende Zulassungsvoraussetzung für die Bebauung ist (§ 30 Abs. 1 BauGB), würde ansonsten zu einer faktischen Bausperre führen.

Da die Stadt Grafing b.M. aufgrund der Fülle an vorrangigen Aufgaben und aufgrund der fehlenden personellen und finanziellen Leistungskraft eine zeitnahe Erschließung nicht sicherstellen kann, haben einzelne Eigentümer die Übernahme der Erschließung angeboten (Erschließungsangebot; § 124 BauGB). In der Folge hat die Stadt mit dem städtebaulichen Vertrag vom 12.07.2018 (URNr. 1459/2018B) die Durchführung der Erschließung an die Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 483 und 48 übertragen (kurz Erschließungsvertrag).

Mit gleichem Vertrag wurden auch bereits die Erschließungsflächen der Stadt unentgeltlich abgetreten. Nach den vertraglichen Vereinbarungen haben die o.g. Eigentümer auf eigene Kosten die Erschließungsstraße herzustellen. Die Herstellung der Leitungsanlagen (Trinkwasser, Abwasser) erfolgt hier gegen Kostenersatz durch die Stadt (unechter Erschließungsvertrag); für diese Anlagen werden aber im Gegenzug die satzungsrechtlichen Herstellungsbeiträge in vollständiger Höhe fällig.

Weiter haben die Eigentümer die Herstellung der privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) nach den näheren vertraglichen Regelungen umzusetzen, um trotz des dort durchgeführten Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB und der damit entfallenden naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht eine der sensiblen Ortsrandlage entsprechende landschaftsgerechte Eingrünung zu erreichen.

Ebenfalls von den Eigentümern übernommen wurde die Durchführung der Planung. Diese Leistungen wurden für die technischen Erschließungsanlagen – nach der noch nachzuholenden Zustimmung der Stadt – dem Ingenieurbüro Gruber-Buchecker in Ebersberg übertragen. Dieser hat jetzt gemäß § 3 Abs. 1 des Erschließungsvertrages die Ausbau- und Ausführungspläne (Bauentwurf) zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Genehmigung entscheidet die Stadt über das räumliche und technische Bauprogramm des Straßenbaus bzw. unter Beachtung des § 125 BauGB über mögliche Abweichungen der Erschließungsanlagen vom Bebauungsplan. Die Notwendigkeit über die Bestimmung des Bauprogramms ergibt sich auch aus dem Erschließungsbeitragsrecht und der gesetzlichen Erschließungspflicht der Stadt; diese hat im Falle der Nichterfüllung durch die Erschließungsträger die Verpflichtung zur Nacherschließung. Mit dem Straßenbauprogramm wird die konkrete technische Art der Ausführung bestimmt und ist damit entscheidende Grundlage für die Ausbaurkosten.

Beurteilung des Bauentwurfs vom 20.08.2018

1. Erschließungsstraße

Die Straße wird in gesamter Breite (5,50 m) der vom Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche ausgebaut nebst Wendefläche am Ostende.

Die Straße ist ohne baulich getrennten Fußweg vorgesehen, was aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung und -belastung (8 Wohnhäuser) im Hinblick auf die Verkehrssicherheit zu rechtfertigen ist. Bei einem (einseitigen) Gehweg müsste dieser mit abgesenkter Bordhöhe errichtet werden, um ein Überfahren beim Begegnungsverkehr mit einem LKW (Rettungsfahrzeuge) zu ermöglichen.

Eine bestmögliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bietet die Straße in der vorgeschlagenen Bauausführung als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 „spielende Kinder“ auf blauem Grund). Innerhalb dieses Bereiches gilt:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen.
- Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Das setzt aber eine bauliche Ausführung voraus, die eine deutliche Unterscheidung der verkehrsberuhigten Wegeflächen gegenüber der übrigen Straße ermöglicht. Hierfür wird der Einmündungsbereich mit einem Pflasterbelag ausgeführt. Die Straßenfläche selbst ist als Mischfläche ebenerdig ohne Höhenunterschied auszuführen. Die Stellplätze werden ebenfalls mit Pflaster belegt.

2. Leitungseinrichtungen

Das Schmutzwasser wird über eine Druckleitung und individuelle Hauspumpstation auf den erschlossenen Grundstücken abgeleitet. Der Bauentwurf sieht vor, dass auf eine Länge von 10 m zur Nettelkofener Straße eine Freispiegelkanal-Haltung errichtet wird (als Beruhigungsstrecke). Hier ist der Bauentwurf noch zu korrigieren. Der Entwurf berücksichtigt nicht den dort bereits auf einer Länge von ca. 30 m bereits bestehenden Schmutzwasserkanal, in den eingeleitet werden kann. Dieser Kanalabschnitt wurde im Zuge des Doppelhaus-Neubaus Nettelkofener Straße 16/16a von der Stadt errichtet (gegen Kostenersatz durch die dortigen Bauherrn).

Aufgrund der Höhenverhältnisse kann die Schmutzwasserableitung nicht im Freispiegel erfolgen und erfordert eine Druckleitung. Dabei ist die Druckleitung ohne zentrale (gemeindliche) Pumpstation konzipiert, die sich aufgrund der geringen Größe des Entsorgungsgebietes wirtschaftlich nicht rechtfertigt. Der Bauentwurf sieht die ausschließliche Entwässerung über eine Druckleitung vor, was eine Druckeinleitung durch die Grundstücksanschlüsse notwendig macht. Die angeschlossenen Grundstücke müssen mit individuellen **Hauspumpstationen** ausgestattet werden. Diese sind nach der örtlichen Entwässerungssatzung nicht Teil der Grundstücksanschlussleitungen und Teil der übertragenen Erschließungsleistung (vgl. § 2 Lit. d des Erschließungsvertrages), sondern Bestandteil der Grundstücksentwässerungsanlagen (§ 3 Nr. 8 EWS). Sie sind somit von den jeweiligen Anschlussnehmern auf eigene Kosten zu errichten und zu unterhalten (§ 9 EWS), und nicht auch von den Erschließungsträgern herzustellen!

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt nach dem Bauentwurf im gesamten Baugebiet durch örtliche Versickerung. Für die Grundstücke im Osten (Fl.Nrn. 381, 382/5 und 382/6), bei denen nach den Erkenntnissen der im Bebauungsplanverfahren durchgeführten hydrogeologischen Untersuchungen keine ausreichend sickerfähigen Böden zur Verfügung stehen, wird für die Beseitigung des Niederschlagswassers eine Muldenversickerung (Fl.Nr. 381) bzw. alternativ (Fl.Nrn. 382/5 und 382/6) Sickerrigolen vorgeschlagen.

Diese Entwässerungslösung weicht vom Entwässerungskonzept ab, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, bereits auf dieser Planungsebene die schadlose und funktionierende Entwässerung sicherzustellen. Die im dortigen Entwässerungskonzept unterstellte Versickerung durch eine (zentrale) Ableitung des Niederschlagswassers auf den für eine Versickerung ungeeigneten Bauflächen (Fl.Nrn. 381, 382/5 und 382/6) in den westlichen Baugebietsteil zur dortigen zentralen Versickerung (Sickermulden an der Nordgrenze von Fl.Nrn. 483 und 482, die hierfür dinglich gesichert wurden) ist jedoch rechtlich nicht verbindlich, da sie nicht durch entsprechende Festsetzung bestimmt wurde. Jede andere Form der Versickerung ist in gleicher Weise zulässig.

Ob die vorgeschlagene Niederschlagswasserbeseitigung über Rigolen- oder Muldenentwässerung aber auch schadlos möglich ist, muss noch nachgewiesen werden. So muss die Sohle der Versickerungsanlage einen Mindestabstand von 1 m zum Mittelwert der jahreshöchsten Grundwasserstände einhalten (Nr. 6 TRENGW). Nach dem Ergebnis der im Bebauungsplan durchgeführten hydrogeologischen Untersuchungen liegt aber der Grundwasserstand bei lediglich 0,53–0,77 m unter der Geländeoberkante. Somit unterfällt die Beseitigung auch nicht mehr der NwFreiV und unterliegt der Genehmigungspflicht.

Als gesetzlicher Abwasserbeseitigungsverpflichteter (§ 56 WHG) hat die Stadt bei der Bestimmung der Abwasserbeseitigungsanlagen die Verpflichtung, die ordnungsgemäße Beseitigung sicherzustellen. Wenn jetzt auf die Errichtung eines zentralen Niederschlagswasserkanals verzichtet werden soll, dann ist das nur zu rechtfertigen, wenn die örtliche Beseitigung auf den jeweiligen Baugrundstücken durch Versickerungsanlagen auch tatsächlich möglich und zulässig ist. Dafür muss die notwendige wasserrechtliche Genehmigung der dortigen Entwässerungsanlagen schon im Vorfeld nachgewiesen werden bzw. deren Zulässigkeit durch Erklärung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim baufachlich bestätigt werden.

3. Straßenentwässerung

Die Straßenentwässerung erfolgt durch 2 Sickerrigolen innerhalb der Straße bzw. innerhalb der privaten Waldzufahrt an der Ostgrenze auf Fl.Nr. 382.

Nach den hydrogeologischen Untersuchungsberichten liegen im Bereich der westlichen Rigole günstig sickerfähige Böden in ausreichender Mächtigkeit an. Aufgrund des Grundwasserabstandes und der Einleitungsfläche von ca. 600 m² bedarf es bei Versickerungen aus Gemeindegassen (NwFreiV) keiner wasserrechtlichen Genehmigung.

Für den Bereich der **östlichen Sickerrigole** für die Straßenentwässerung kann aber nach den Baugrundgutachten (Bericht 08.06.2018, Seite 4.3) aufgrund der stark wechselnden Mächtigkeit und Durchlässigkeit der sickerfähigen Moränenkiese nicht gesichert von der ausreichenden Eignung der Böden ausgegangen werden. Hier ist (gemäß Empfehlung des Berichts) die Sickerleistung vorab durch Schluckversuche zu überprüfen.

Gemäß Bewilligung in der Notarurkunde URNr. 720/2018G besteht für den Bereich der Waldzufahrt lediglich das Benutzungsrecht für die Leitungsverlegung, nicht aber für die Errichtung von Rigolen. Das Benutzungsrecht ist entsprechend zu erweitern.

4. Löschwasserversorgung

Der Löschwasser-Oberflurhydrant ist auf öffentlichem Straßengrund unterzubringen. Vorgeschlagen wird eine geringfügige Vergrößerung der Wendefläche im südöstlichen Bereich und der dortigen Positionierung des Hydranten.

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

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

1. Erschließungsvertrag:

Der Übertragung der Planungsleistungen an das Ing.-Büro Gruber-Buchecker aus Ebersberg wurde gemäß § 4 Abs. 1 des Erschließungsvertrages zugestimmt.

2. Bauprogramm:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss billigte den Bauentwurf des Ing.-Büros Gruber-Buchecker aus Ebersberg vom 20.08.2018 und beschloss den Bauentwurf als Bauprogramm unter folgenden Einschränkungen / Maßgaben:

- Die Straße wird entsprechend dem zugrundeliegenden Bauentwurf als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und wird dann mit Verkehrszeichen 325.1 beschildert.
 - Am Bauanfang (Nettelkofener Straße) besteht bereits auf einer Länge von ca. 30 m ein Schmutzwasserkanal (Fl.Nr. 483/4) in den eingeleitet werden kann. Diese Haltung wurde im Zuge des Doppelhaus-Neubaus Nettelkofener Straße 16/16a von der Stadt errichtet (gegen Kostenersatz). Diese Bestandsleitung ist im Bauentwurf bisher nicht berücksichtigt; der Bauentwurf ist entsprechend anzupassen.
 - Die geplante Schmutzwasser-Druckleitung ist in die Endhaltung des bereits bestehenden Schmutzwasserkanales einzuleiten; eine weitere Beruhigungsstrecke ist nicht erforderlich.
 - Die gesicherte ordnungsgemäß Versickerung des Niederschlagswassers aus den Grundstücken (Fl.Nrn. 381, 382/5 und 382/6) ist vorab durch die notwendige wasserrechtliche Genehmigung der dortigen Entwässerungsanlagen nachzuweisen bzw. deren wasserrechtliche Zulässigkeit durch Erklärung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim baufachlich zu bestätigen.
 - Für den Bereich der östlichen Sickerrigole ist (gemäß Empfehlung des hydrogeologischen Berichts vom 08.05.2018, Nr. 4.3) die Sickerleistung vorab durch Schluckversuche zu überprüfen.
 - Gemäß Bewilligung in der Notarurkunde URNr. 720/2018G besteht für den Bereich der „Waldzufahrt“ lediglich das Benutzungsrecht für die Leitungsverlegung, nicht aber für die Errichtung der dort nach dem Bauentwurf vorgesehenen Rigole. Das Benutzungsrecht (Dienstbarkeit) ist entsprechend zu erweitern.
- 3. Für die einheitliche Herstellung der privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind noch die notwendigen Pflege- und Entwicklungspläne zur notwendigen Genehmigung vorzulegen.**

- 4. Voraussetzung für die Ausführung der Bauarbeiten ist die Vorlage der im Erschließungsvertrag vereinbarten Sicherheitsleistungen (Bankbürgschaft). Nach der Kostenschätzung vom 20.09.2018 betragen die Baukosten 457.283,80 EUR. Die Höhe der Sicherheitsleistung überschreitet 80 v.H. des im Erschließungsvertrag geregelten Sicherungsbetrages und ist entsprechend zu erhöhen auf einen Betrag in Höhe von 570.000,- EUR.**

Inbegriffen in der Kostenschätzung sind die Herstellungskosten für leitungsgebundene Anlagen. Die besondere Sicherheitsleistung nach § 13 entfällt damit.

TOP 19

Mobilfunkpakt Bayern;

Anfrage der Deutschen Telekom AG für einen Antennenstandort an der Bahnstrecke München - Rosenheim im Abschnitt zwischen Bachhäusl und Oberelkofen

Die Deutsche Telekom Technik AG (vormals T-Mobile) hat mit Schreiben vom 08.06.2018 und vom 20.09.2018 eine Beteiligungsanfrage für einen geeigneten Mobilfunkstandort im Rahmen des Mobilfunkpaktes Bayern (freiwillige Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und den Mobilfunkbetreibern) gestellt, so der Verwaltungsvertreter.

Zur Entlastung des bestehenden Mobilfunknetzes und zur Versorgung der Bahn-Strecke ist der Aufbau einer Mobilfunkstation mit GSM und LTE-Technik entlang der Bahnstrecke München – Rosenheim notwendig. Im Bereich bzw. im Umkreis des in der Planbeilage dargestellten „Suchkreis“ hat die Stadt Grafing b.M. keine Verfügungsmöglichkeit über Grundstücke und kann damit auch keine Standorte anbieten. In Frage kommen nur Standorte in der Nähe der Bahnstrecke; der Suchkreis liegt zwischen Bachhäusl und Oberelkofen.

Im Zuge der Standortsuche wurden von der Telekom die im Privateigentum stehenden Grundstücke Fl.Nrn. 88, 93 und 162/2 der Gemarkung Elkofen als Standort vorgeschlagen. Die Grundstücke liegen innerhalb bzw. unmittelbar im Umkreis des Suchkreises. Die vorgeschlagenen Grundstücke Fl.Nrn. 88 und 93 der Gemarkung Elkofen liegen jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal“, in dem eine bauliche Nutzung grundsätzlich ausgeschlossen ist. Die Standorte sind aufgrund der Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ungeeignet, da geeignete Alternativstandorte vorhanden sind; eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung wäre notwendig.

Das Grundstück Fl.Nr. 162/2 der Gemarkung Elkofen dagegen liegt unmittelbar an der Bahntrasse an und zudem außerhalb des Landschaftsschutzgebietes – der Standort ist von den abgefragten Standorten der aus öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkten geeignetste.

Alternative Grundstücke der Stadt Grafing b.M. bzw. Anlagen anderer Anbieter die mitbenutzt werden könnten sind nicht vorhanden; das außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegende Grundstück Fl.Nr. 162/2 der Gemarkung Elkofen beeinträchtigt die öffentlichen Belange am wenigsten.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, der Deutschen Telekom AG auf die Suchanfrage mitzuteilen, dass von Seiten der Stadt Grafing b.M. keine Standorte vorgeschlagen werden können.

Der geplante Standort auf Fl.Nr. 162/2 der Gemarkung Elkofen – möglichst mittig zwischen der Wohnbebauung an der Aiblinger Straße und in Oberelkofen – wird befürwortet. Die angefragten Standorte auf den Fl.Nrn. 88 und 93 der Gemarkung Elkofen werden aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet als ungeeignet beurteilt.

TOP 20
Informationen

TOP 21
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Es erfolgten keine Anfragen aus dem Gremium.

Anwesend 10

Das Ausschussmitglied Herr Christian Einhellig hat entschuldigt die Sitzung verlassen. Frau Regina Offenwanger nahm als Vertreterin für Ausschussmitglied Herrn Dr. Ernst Böhm an der weiteren Sitzung teil.

Herr Franz Frey, Ausschussmitglied, hat den Sitzungssaal verlassen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 22.11.2018
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann
Schriftführer/in

Referat 1	Sg. 1b	Referat 2	Referat 3	Referat 4 Verwaltung	Referat 4 Technik
Nz.:	NZ.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 1–19	TOPNr.