



Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 40. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

### Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 34. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 27.07.2017 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 877/6 der Gemarkung Grafing (Großottstraße 9)
  - a) Aufhebung des Beschlusses zur Ortseinsicht
  - b) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz (Haus 1)
  - c) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz (Haus 2)
3. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Milchviehstalles für zusätzliche Fress- und Liegeplätze durch einen Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1168/0 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 4)
4. Bauantrag zur Aufteilung einer bestehenden Gaststätte in zwei separate Gaststätten auf dem Grundstück Fl.Nr. 155/0 der Gemarkung Öxing (Münchener Straße 4)
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/6 der Gemarkung Nettelkofen (Wiesenweg 5)
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 191/24 und 191/94 der Gemarkung Öxing (Heilmannsiedlung 23)
7. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/1 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 12)
8. Antrag auf Vorbescheid auf Nutzungsänderung eines bestehenden Einfamilienhauses zu Wohnen als Sonderbau und Umnutzung einer im Wohnhaus integrierten Garage zu Wohnen sowie Erstellen neuer Stellplätze mit einer Grünanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 348/0 der Gemarkung Grafing (Wolfschlucht 16)
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet: Gartenhausgebiet Bachhäusl" für die Grundstücke Fl.Nrn. 715/3 und 738/3 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 113/T, 163/13, 163/10, 163/16, 163/17, 163/1/T, 163/14, 163/12, 163/11, 163/15, 163/19, 163/20, 163/9, 163/8, 163/7, 163/6, 163/5, 163/4, 163/3, 163/2, 20/2 und 162/2/T der Gemarkung Elkofen;  
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) sowie ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

10. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Erweiterung des Bauunternehmens in Haidling auf das Grundstück Fl.Nr. 723 der Gemarkung Nettelkofen;  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur  
a) Änderung des Flächennutzungsplanes und  
b) Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes
11. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Erweiterung des Gewerbegebietes "Haidling Süd" auf das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen und Ausweisung der bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke der Siedlung "Bachhäusl" (Fl.Nr. 738/2 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 113, 115/1 und 115/2 der Gemarkung Elkofen) für Wohnbauzwecke;  
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur  
a) Änderung des Flächennutzungsplanes und  
b) Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes
12. Vollzug des BayStrWG;  
Straßenrechtliche Verfügungen zum Bau der Ostumfahrung (St 2080 neu);  
Abstufung der Kreisstraße EBE 8 zwischen Wiesham und der "Seeschneider Kreuzung";  
Abschluss einer Abstufungsvereinbarung mit dem Landkreis Ebersberg
13. Vollzug des BayStrWG;  
Antrag der CSU-Fraktion und des CSU-Ortsverbandes vom 15.12.2017 zur Benennung der Platzfläche an der Rotter Straße / Einmündung Mühlenstraße als "Öxinger Platz"
14. Stadtwerke Grafing;  
Vorberaterung des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke für das Wirtschaftsjahr 2018
15. Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);  
Kanal- und Wasserleitungsbau im "Schammacher Weg";  
Mehrkosten und Abrechnung Fertigstellung Deckenbau
16. Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);  
Kanalisation und Wasserleitungsbau Dichau und Neudichau;  
Schlussabrechnung Bauleistungen
17. Informationen
18. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

#### TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 34. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 27.07.2017 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 Gescho

---

Das Protokoll der 34. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 27.07.2017 wurde am 23.01.2018 in das Gremieninfo eingestellt.

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

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 34. öffentlichen Sitzung vom 27.07.2017 genehmigt.**

## TOP 2

Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 877/6 der Gemarkung Grafing (Großottstraße 9)

- a) Aufhebung des Beschlusses zur Ortseinsicht
  - b) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz (Haus 1)
  - c) Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz (Haus 2)
- 

Für das Grundstück wurde ursprünglich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Zu diesem Bauvorhaben (Mehrfamilienhaus) hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss in der Sitzung am 19.12.2017 aufgrund einer Überschreitung des Einfügnungsrahmens das gemeindliche Einvernehmen versagt. An der Nordostseite des Gebäudes, an der das Gelände nach Norden hin stark abfällt (Geländemulde), war eine Wandhöhe von 9 m vorgesehen, die den Einfügnungsrahmen für die Wandhöhe von 6–6,40 m in unerträglicher Weise überschritten hat.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat aber eine Ortseinsicht beschlossen und die Erstellung eines „Phantomgerüsts“ gefordert. Der Bauherr hat aufgrund der Entscheidung der Stadt zur Versagung des Einvernehmens aber zwischenzeitlich den Bauantrag zurückgenommen. Eine Augenscheinnahme ohne örtliche Darstellung der Höhe und des Umrisses des Gebäudes, gerade auch für das Landratsamt Ebersberg als Bauaufsichtsbehörde, ist damit bedeutungslos. Es wurde aufgrund der Rücknahme des Bauantrages vorgeschlagen, von der beschlossenen Ortseinsicht Abstand zu nehmen.

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

**Der Beschluss vom 19.12.2017 über die Durchführung einer Ortseinsicht hat sich durch die Antragsrücknahme erledigt und wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig aufgehoben.**

Beantragt werden jetzt zwei Einfamilienhäuser mit Garagen und Stellplätzen (Haus 1 und Haus 2), für die vom Verwaltungsvertreter die Planunterlagen vorgestellt wurden.

Die Bauvorhaben liegen im unbeplanten Innenbereich und beurteilen sich bekanntlich nach den Zulässigkeitsvorschriften des § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet. Die beantragten Wohngebäude sind dort gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Anzahl der Gebäude, der Gebäudetyp (Einzelhaus) und die Anzahl der Wohnungen stellen kein Zulässigkeitsmerkmal des Einfügnungsgebotes dar.

Beantragt werden zwei Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von jeweils 10 x 10 m, die mit zwischenliegenden Garagen verbunden sind. Die Gebäude haben eine Wandhöhe von 6,15 m und eine Firshöhe von 7,48 m. Die Gebäude beachten damit den Einfügnungsrahmen zum Maß der baulichen Nutzung uneingeschränkt. Das gilt jetzt auch für die Wandhöhe (6,15 m), die innerhalb des entsprechenden Bebauungsrahmens der näheren Umgebung von 6–6,40 m liegt.

Die Geländemulde im nördlichen Grundstücksteil, die beim vorausgegangenen Bauantrag (Mehrfamilienhaus) zur Überschreitung des Einfügnungsrahmens geführt hat, wird nach den jetzigen Bauvorlagen aufgefüllt. Die Auffüllung erreicht eine Gesamthöhe von bis zu 2,20 m. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht muss die Auffüllung („Aufschüttung“ als selbständiges Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB) ebenfalls dem Einfügnungsgebot entsprechen. Sie darf dem Umfang (Maß) der Eigenart der Umgebung nicht widersprechen, die notwendige Rücksichtnahme beachten und das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die geplante Verfüllung einer – wenn auch vor mehr als 30 Jahren – früheren Abgrabung ist zwar massiv. Das künftige Gelände widerspricht aber der Eigenart des Geländes in der dortigen Situation nicht und fällt nicht aus dem „Rahmen“. Es ist auch nicht erkennbar, dass die Aufschüttung rücksichtslos ist. Von einer bedrängenden oder erdrückenden Wirkung kann noch nicht gesprochen werden. Bezüglich der nachbarlichen Belange einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung ist das Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die Abstandsflächen konkretisiert. So bestimmt Art. 6 Abs. 9 BayBO für Stützmauern erst ab einer Höhe von 2 m eine Abstandspflicht. Diese Höhe wird nur geringfügig überschritten, was aber durch geringfügige Reduzierung (und Anböschung des darüber hinausgehenden Geländes) problemlos eingehalten werden kann. Über diese Regelungen hinausgehende Anforderungen können an das Vorhaben auch hinsichtlich des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots nicht gestellt werden.

Das südliche Gebäude hält einen Abstand von rund 7 m zur südlichen Großottstraße ein und reicht damit ca. 11 m näher an die Südgrenze heran als das östliche Nachbarhaus. Wie aber bereits zum vorausgegangenen Antrag (Mehrfamilienhaus) ausgeführt wurde, begründen die beiden Nachbarhäuser keine hinsichtlich der „zu überbauenden Grundstücksflächen“ zu beachtende (faktische) Baugrenze. Zwar ist bei der Rahmenbildung hinsichtlich des Einfügnungsmerkmals „überbaubare Grundstücksfläche“ der maßgebliche Bereich deutlich enger zu fassen, als bei den sonstigen Einfügnungsmerkmalen (BayVGH 25.02.2014). Dabei wird in der Regel auf Straßenzüge bzw. abgegrenzte Teile von Straßenzügen abzustellen sein. Anhand der örtlichen Gegebenheiten ist hier die Betrachtung (prägende Wirkung) auf die Bebauung entlang des gesamten Straßenzugs der Großottstraße (von der Schloßstraße bis zum Kothmüllerweg) abzustellen. Dort reicht im westlichen Straßenabschnitt die Bebauung an der Nordseite der Großottstraße bis auf 6 m an die Großottstraße heran. Dieser Einfügnungsrahmen wird auch vom beantragten Bauvorhaben eingehalten. Eine Bebauung des fast 20 m tiefen Vorgartens ist damit zulässig.

Selbst wenn man hier zu einem anderen Ergebnis kommt und für die Prägung allein auf die beiden zwei Nachbargebäude abstellen würde, fügt sich das Vorhaben ebenfalls ein. Denn eine Rahmenüberschreitung würde – hier wieder in Anbetracht der im weiten Umfeld sehr kurzen Vorgartenabstände – zu keiner planerischen Unordnung führen.

Im derzeitigen Grundstückszustand ist die Erschließung gesichert. Soweit eine – in den Planzeichnungen bereits dargestellte – Realteilung erfolgt, sind die leitungsgebundenen Einrichtungen dann dinglich zu sichern bzw. bei der Bildung von Gemeinschaftseigentum das Verbot der Aufhebung der Bruchteilgemeinschaft und die alleinige Benutzung als Zuwegung dinglich zu sichern (§§ 745, 1010 BGB).

#### Hinweis:

Die Einhaltung der Abstandsfläche an der Ostseite ist im Bereich des überdachten Balkons (größer als 1/3 der Gebäudebreite) nicht erkennbar.

Bei der Abstandsfläche der nördlichen Stützmauer (Art. 6 Abs. 9 BayBO) dürfte die zulässige Maximalhöhe von 2 m auch bei „versetzten“ Grenzmauern (Terrassen) gelten; die beiden nördlichen Stützmauern werden hinsichtlich der Höhe insgesamt zu betrachten sein und wären dann abstandsflächenpflichtig.

Für die Einfamilienhäuser sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese werden über die Garage und je einen Stellplatz nachgewiesen. Der Stellplatz an der Großottstraße ist mit einer Länge von 7 m und einer Breite von 3,50 m im Hinblick auf die sehr schmale Großottstraße (Fahrgasse) ordnungsgemäß befahrbar.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, den Bauanträgen zur Errichtung von je einem Einfamilienhaus mit Garage und Stellplatz (Häuser 1 und 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 877/6 der Gemarkung Grafing, Großottstraße 9 und 9a, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Graf von Rechberg Max-Emanuel ist erschienen.

TOP 3

Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Milchviehstalles für zusätzliche Fress- und Liegeplätze durch einen Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1168/0 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 4)

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Beantragt wird die Errichtung eines Milchviehlaufstalles mit 25,40 x 18,70 m im unmittelbaren Anbau an die bestehende Stallung.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB. Aufgrund Art und Größe des Betriebes bestehen keine Zweifel am Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen für die landwirtschaftliche Privilegierung des Vorhabens (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Durch die geplante Ausführung als Anbau (Verlängerung) des bestehenden Stallgebäudes ist auch die dienende Funktion für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht näher zu prüfen. Es ist augenfällig, dass das Vorhaben nach Lage, Ausstattung und Gestaltung diesen Anforderungen entspricht.

Beeinträchtigungen für die ordnungsgemäße Unterhaltung für das an der Westgrenze des Grundstücks verlaufende Gewässer, etwa durch eine Veränderung der Stallumfahrt, sind nicht zu befürchten. Öffentliche Belange der Wasserwirtschaft stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung bedarf es nicht, da der Ziegelgraben nicht in die Streckenbereiche der durch Regierungsverordnung gemäß Art. 20 Abs. 2 BayWG bestimmten Gewässer 3. Ordnung fällt.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Schutzstreifens der mit UrNr. 705/2000 des Notars Dr. Wich vom 02.05.2000 dinglich gesicherten Leitungsrechts der städtischen Trinkwasserleitung. Hierbei handelt es sich aber um private Rechte der Stadt Grafing, die für die öffentlich-rechtliche Zulassung unberücksichtigt bleiben. Das Vorhaben könnte dann aber aus zivilrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Unter der Voraussetzung, dass die Leitungen anlässlich der Bauausführung technisch gesichert werden (unter Aufsicht des städtischen Wasserwerks), kann nach Meinung der Verwaltung aber der Errichtung eines Stallgebäudes innerhalb des Schutzstreifens in Abweichung vom (zivilrechtlichen) Bebauungsverbot der Dienstbarkeit zugestimmt werden. Hierüber hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss zusätzlich zu entscheiden.

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

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Gemeindliches Einvernehmen:**

**Dem Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Milchviehstalles für zusätzliche Fress- und Liegeplätze durch einen Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1168/0 der Gemarkung Nettelkofen, Gasteig 4, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**

**Rechtliche und technische Sicherung der Wasserleitung:**

**Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Schutzstreifens der mit UrNr. 705/2000 des Notars Dr. Wich vom 02.05.2000 durch Dienstbarkeit gesicherten städtischen Trinkwasserleitung. Der Umsetzung des Vorhabens innerhalb des Schutzstreifens wird zugestimmt, wenn die Leitung unter der Aufsicht des städtischen Wasserwerks baulich gesichert wird.**

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich hat den Sitzungssaal verlassen.

**TOP 4**

**Bauantrag zur Aufteilung einer bestehenden Gaststätte in zwei separate Gaststätten auf dem Grundstück Fl.Nr. 155/0 der Gemarkung Öxing (Münchener Straße 4)**

---

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Bauantrag vorgestellt und erläutert. Beantragt wird die Aufteilung der bestehenden – bisher über eine innere Treppe verbundenen – Gasträume im Erdgeschoss bzw. im Obergeschoss in zwei getrennte Gaststätten. Die innere Treppe wird zurückgebaut; der Zugang zur Gaststätte im Obergeschoss erfolgt über eine neu zu errichtende Außentreppe an der Südostseite des Gebäudes.

Die Räume im Erdgeschoss und Obergeschoss sind bereits für die Nutzung als Gaststätte genehmigt. Bei den beantragten Maßnahmen (Änderung der Raumaufteilung und Errichtung einer Außentreppe) handelt es sich um eine (bauliche) Änderung der bestehenden Gaststätte. Da der bisherige erste bauliche Rettungsweg (Innentreppe) verändert wird, handelt es sich nicht mehr um ein genehmigungsfreies Vorhaben. Ob die geänderten Gasträume aber auch den gaststättenrechtlichen Anforderungen noch entsprechen, ist nicht Prüfungsinhalt der Baugenehmigung.

Eine Änderung des genehmigten Nutzungszwecks ist – zumindest nach den Inhalten des Bauantrags – nicht beantragt. Die genehmigte Nutzung als Gaststätte (Variationsbreite der bestehenden Baugenehmigung) wird durch die beantragten baulichen Veränderungen nicht verändert. Allein die räumliche Aufteilung in 2 Gaststätten verlässt die Bandbreite der zugelassenen Nutzung nicht. Mutmaßungen über eine Änderung des Nutzungsspektrums zugunsten der vormals bereits beabsichtigten (und abgelehnten) Spielhalle dürfen deshalb nicht angestellt werden. Maßstab für die behördliche Prüfung ist das Vorhaben in der beantragten Art (Antragsbindung). Eine Veränderung der Nutzung drängt sich durch den Bauantrag auch nicht offensichtlich auf und darf deshalb für die rechtliche Prüfung nicht unterstellt werden.

Bauplanungsrechtlich sind die beantragten Änderungen ohne Relevanz. Das Vorhaben entspricht damit auch in der geänderten Form dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB).

Soweit es sich überhaupt um städtebaulich relevante Änderungen handelt (§ 29 BauGB), ist das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB) zu erteilen.

Hinweis:

Die geringfügigen baulichen Veränderungen führen zwar nicht zu einem zusätzlichen Stellplatzbedarf (vgl. nachfolgende Vergleichsberechnung). Mit der Errichtung der außenliegenden Treppe entfallen aber die 2 dort bisher genehmigten Stellplätze (Baugenehmigung Az. 1245/67 vom 22.02.1968). Diese **2 notwendigen Stellplätze sind anderweitig nachzuweisen**.

Soweit kein Nachweis auf einem nahegelegenen Grundstück gelingt (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO), bleibt für den Stellplatznachweis nur die **Ablösung** (Art. 47 abs. 3 Nr. 3 BayBO). Zuletzt hat die Stadt die Ablösung weiterer Stellplätze für das Vorhaben mit Beschluss vom 26.09.2017 abgelehnt, da sie für eine städtebaulich unerwünschte (und nach Meinung der Stadt auch unzulässige) Spielhalle notwendig wurden. Solche städtebauliche Erwägungen können bei der Entscheidung über das Ablösungsermessen berücksichtigt werden.

Im Übrigen beschränkt die Stadt Grafing b.M. den Abschluss von Stellplatzablösungsverträgen darauf, dass die Erstellung der Stellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist (Unmöglichkeit der Stellplatzerstellung; vgl. § 5 Abs. 2 Satz 2 StpIS).

Das Instrument der Ablösung steht unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Stellplätze vom Bauherrn nicht geschaffen werden können. Die durch vermeidbare Maßnahmen verhinderte Errichtung/Erhaltung von Stellplätzen rechtfertigt keine Ablösung (selbst verursachtes Stellplatzdefizit). Eine Ablösung scheidet auch dann aus, wenn ein ausgeprägtes Missverhältnis zwischen der angestrebten Nutzung und den tatsächlichen Stellplatzbestand entsteht.

Im historischen Innenstadtbereich sind Änderungen und Nutzungsänderungen überwiegend nur mit Stellplatzablösungen realisierbar. Ohne dieses Instrument wären die regelmäßig fast vollständig bebauten Innenstadtgrundstücke vor baulichen Veränderungen gesperrt und würde jede (auch städtebaulich zu unterstützende) Veränderung ausschließen.

Das vorliegende Bauvorhaben stellt einen Grenzfall dar. Hier werden bestehende Stellplätze durch bauliche Veränderungen beseitigt und somit das Stellplatzdargebot aus eigener Disposition verschlechtert. Es wird jedoch anerkannt, dass es sich dabei um eine praktikable Möglichkeit handelt, um die Nutzbarkeit des Bestandsgebäudes zu verbessern. Die Stellplätze gehen nicht durch eine Vergrößerung des Gebäudes (und damit der Schaffung zusätzlichen Bedarfs) verloren, sondern durch einen Außenzugang. Hinzu kommt, dass die dort zugelassenen 2 Stellplätze allenfalls noch für 1 Stellplatz brauchbar nutzbar waren.

Ohne dass dies heute zu entscheiden ist, wird unter Würdigung des Sachverhalts die Möglichkeit der Ablösung für die zwei durch den Bau der Außentreppe entfallenden Stellplätze nicht ausgeschlossen. Voraussetzung muss aber sein, dass eine konkrete Nutzungsbeschreibung der beiden Gaststätten vorgelegt wird als entscheidende Grundlage für den Abschluss der Stellplatzablösungsvereinbarung. Eine weitere Ablösung von Stellplätzen wird seitens der Stadt von vornherein ausgeschlossen für Betriebsformen einer Gaststätte, die ein erhöhtes Störpotential (Lärm, Öffnungszeiten, überregionaler Besucherkreis) aufweisen.



Stellplatzberechnung (Vergleichsberechnung)

Für die bisher zugelassene Nutzung besteht folgender Stellplatzbedarf (Ist-Bestand:)

Bestand:

|  |              |
|--|--------------|
| Kellergeschoss: Sanitär-, Lager-, Betriebs- und Technikräume       | = 0,0 Stpl.  |
| Erdgeschoss: Gaststätte mit 40 Sitzplätzen – 1 Stpl. je 5 Sitzpl.  | = 8,0 Stpl.  |
| Obergeschoss: Gaststätte mit 25 Sitzplätzen – 1 Stpl. je 5 Sitzpl. | = 5,0 Stpl.  |
| Gesamt:  | = 13,0 Stpl. |

(Vergleichsberechnung nach der Nettogastraumfläche:

|   |               |
|---|---------------|
| Erdgeschoss: Nettogastraum 72,95 m <sup>2</sup> (57,55 m <sup>2</sup> + 15,40 m <sup>2</sup> )          |               |
| Obergeschoss: Nettogastraum 49,764 m <sup>2</sup>   |               |
| Gesamt-Nettogastraumfläche: 122,71 m <sup>2</sup> – 1 Stpl. je 10 m <sup>2</sup> = 12,27 Stpl. gerundet | = 13,0 Stpl.) |

Freigastflächen:

Erdgeschoss 14 Gastpl. + Obergeschoss 16 Gastpl. = 30 Gastpl.  
 (65 Sitzplätze im Lokal x 0,75 = 48,75 Sitzpl > 30 Freigastplätze = 0,0 Stpl.

|   |              |
|---|--------------|
| Zweites Obergeschoss: Wohnung mit 134,55 m <sup>2</sup> | = 2,00 Stpl. |
| Dachgeschoss: Wohnung mit 83,38 m <sup>2</sup>          | = 1,50 Stpl. |

**Gesamt = 16,5 Stpl.****Stellplatzbedarf der bisherigen Nutzung****(7 Stpl. Bestandschutz; 10 Stpl. abgelöst) = 17,0 Stpl.**Geändertes Bauvorhaben:

|  |              |
|--|--------------|
| Kellergeschoss: Sanitär-, Lager-, Betriebs- und Technikräume       | = 0,0 Stpl.  |
| Erdgeschoss: Gaststätte mit 40 Sitzplätzen – 1 Stpl. je 5 Sitzpl.  | = 8,0 Stpl.  |
| Obergeschoss: Gaststätte mit 25 Sitzplätzen – 1 Stpl. je 5 Sitzpl. | = 5,0 Stpl.  |
| Gesamt:  | = 13,0 Stpl. |

(Vergleichsberechnung nach der Nettogastraumfläche:

|   |  |
|---|--|
| Erdgeschoss: Nettogastraum 67,27 m <sup>2</sup> + 4,03 m <sup>2</sup> = 71,3 m <sup>2</sup> – 7,13 Stpl.    |  |
| Obergeschoss: Nettogastraum 39,01 m <sup>2</sup> + 10,06 m <sup>2</sup> = 49,07 m <sup>2</sup> – 4,91 Stpl. |  |
| Gesamt-Nettogastraumfläche: = 12,04 Stpl. – gerundet 13 Stpl.)  |  |

Freigastflächen:

|   |             |
|---|-------------|
| Erdgeschoss 14 Gastpl.  |             |
| (40 Sitzplätze im Lokal x 0,75 = 30 Sitzpl. > 14 Freigastplätze   | = 0,0 Stpl. |
| Obergeschoss 8 Gastpl.  |             |
| (25 Sitzplätze im Lokal x 0,75 = 18,75 Sitzpl. > 8 Freigastplätze | = 0,0 Stpl. |

|   |              |
|---|--------------|
| Zweites Obergeschoss: Wohnung mit 134,55 m <sup>2</sup> (unverändert) | = 2,00 Stpl. |
| Dachgeschoss: Wohnung mit 83,38 m <sup>2</sup> (unverändert)          | = 1,50 Stpl. |

**Gesamt = 16,5 Stpl.****Stellplatzbedarf neue Nutzung unverändert****(7 Stpl. Bestandschutz; 10 Stpl. abgelöst) = 17,0 Stpl.****Beschluss:****Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Aufteilung einer bestehenden Gaststätte in zwei separate Gaststätten auf dem Grundstück Fl.Nr. 155/0 der Gemarkung Öxing, Münchener Straße 4, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Hinweis:**

- **Der Nachweis für die 2 durch den Bau der Außentreppe entfallenden Stellplätze ist zu erbringen.**
- **Eine ggf. notwendige Stellplatzablösung (art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) wird von der konkreten Nutzungsform der Gaststätte abhängig gemacht. Eine Ablösung von Stellplätzen wird seitens der Stadt von vornherein ausgeschlossen für Betriebsformen einer Gaststätte, die ein erhöhtes Störpotential (Lärm, Öffnungszeiten, überregionaler Besucherkreis) aufweisen.**

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich nahm an der Sitzung wieder teil.

**TOP 5**

**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/6 der Gemarkung Nettelkofen (Wiesenweg 5)**

---

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses (Grundmaße 10,50 x 8,47 m) mit Doppelgarage nach Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses.

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

Die Eigenart der Umgebungsbebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet; dort ist das beantragte Einfamilienhaus gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig. Immissionen aus dem Bahnlärm der westlich verlaufenden Bahnstrecke München-Rosenheim stehen der Wohnnutzung erkennbar nicht entgegen (gesunde Wohnverhältnisse, § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Das Vorhaben entspricht auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung dem Einfügungsgebot. Insbesondere halten sich die geplanten Bauhöhen (Wandhöhe 5,76 m und Firsthöhe 7,56 m) innerhalb des Einfügnungsrahmens.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen ist festzustellen, dass das Gebäude gegenüber dem zu beseitigenden Baubestand deutlich näher an die Straßengrenzen heranrückt. Auch wenn eine einheitliche Baugrenze nicht festzustellen ist, rückt das Gebäude an der Südwestecke bis auf 2 m an die Straßengrenze heran. Eine Bebauung in dieser geringen Tiefe ist selbst in dem sehr heterogenen baulichen Umfeld ohne Beispiel. Das sogar bis an die straßengrenze heranreichende Werkstattgebäude auf Fl.Nr. 628/5 fehlt aufgrund seiner Einzigartigkeit wohl die Prägungswirkung. Es ist deshalb zu verlangen, dass zumindest ein Grenzabstand von 3 m zur Straße eingehalten wird. Dafür genügt es, den Standort des Gebäudes geringfügig nach Osten zu verschieben.

**Hinweis:**

Die Garage ist in der beabsichtigten Ausführung mit einer Wandhöhe von 3,12 m als grenznahes Gebäude abstandsflächenrechtlich nicht zulässig – die Wandhöhe ist auf max. 3 m zu reduzieren.

Der Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen wird durch die Doppelgarage nachgewiesen.

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

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 623/6 der Gemarkung Nettelkofen, Wiesenweg 5, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass das Gebäude einen Mindestabstand von 3 m zur Straßengrenze einzuhalten hat.**

## TOP 6

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 191/24 und 191/94 der Gemarkung Öxing (Heilmannsiedlung 23)

Die Planunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Gemäß Art. 71 BayBO wird die Entscheidung über folgende Einzelfragen durch einen Vorbescheid beantragt:

1. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der Wandhöhe planungsrechtlich zulässig?
2. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der Firsthöhe planungsrechtlich zulässig?
3. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der Länge und Breite planungsrechtlich zulässig?
4. Ist das Maß des Baukörpers hinsichtlich der dargestellten Geschossigkeit / Anzahl der Geschosse planungsrechtlich zulässig?

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 191/24 liegt im unbeplanten Innenbereich. Dabei nimmt auch das unbebaute Grundstück Fl.Nr. 191/94 der Gemarkung Öxing am Bebauungszusammenhang teil. Insoweit grenzt der Wieshamer Bach als natürliches Hindernis den Innenbereich ab. Die Zulässigkeit der Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 191/24 und 191/94 der Gemarkung Öxing bestimmt sich somit einheitlich nach dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB).

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem Allgemeinen Wohngebiet. Die beantragten Mehrfamilienhäuser sind hier gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten stellt kein Einfügungsmerkmal dar. Dass es als Mehrfamilienhaus nicht den sonst üblichen Ein- und Zweifamilienhäusern entspricht, ändert daran nichts. Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude ist kein Merkmal, das die Art der baulichen Nutzung prägt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 24.4.1989). § 4 BauNVO stellt lediglich auf die Nutzungsart als solche, nicht aber auf die Nutzungsintensität ab.

Den Gebietstyp des „Ein- und Zweifamilienhausgebietes“ kennt die Baunutzungsverordnung nicht, womit auch der sog. Gebietserhaltungsanspruch allein auf die Art der Nutzung (Zweckbestimmung) abstellt und nicht auch auf die Wohndichte.

Die Anzahl der Wohnungen führt aber auch unter Berücksichtigung des Gebots der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht zu einem Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes. Auch wenn das ganze bauliche Umfeld mit Einzelhäusern bebaut ist, ist ein Mehrfamilienhaus nicht zwangsläufig „rücksichtslos“. Zwar ist die Anzahl der entstehenden Wohnungen in den Antragsunterlagen (Vorbescheid) nicht bezeichnet und erlaubt somit keine abschließende Beurteilung. Bei üblichen Wohnungsgrößen von 70–80 m<sup>2</sup> Wohnfläche können je Haus ca. 6 Wohnungen entstehen. Wohngebäude dieses Umfangs weisen jedoch noch keine Größe auf, die eine gegenüber Ein- und Zweifamilienhäusern andersartige Nutzungsart aufweisen. Es handelt sich lediglich um eine größere Intensität der Nutzung, die der Eigenart des Wohngebietes noch nicht zuwiderläuft.

Das aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr unzumutbare Störungen entstehen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO), ist anhand der Antragsunterlagen ebenfalls nicht zu erkennen. Aber auch hier gilt, dass eine abschließende Beurteilung erst anhand konkreter Kenntnisse über die Wohnungszahlen und dann der Anzahl und der Anordnung der Stellplätze erfolgen kann. Bei einer Tiefgarage sind aber regelmäßig unzumutbare Störungen nicht zu erwarten.

Beantragt werden zwei jeweils ca. 20 × 10,50 m große Gebäude, die mit einem höhenmäßig abgesetzten Zwischengebäude von 8,50 × 5 m rechtwinklig zu einem Gesamtbaukörper verbunden werden. Das beantragte Gebäude überschreitet mit 468,72 m<sup>2</sup> deutlich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der absoluten Grundfläche. Und zwar selbst dann, wenn man bei der Ermittlung des Einfügnungsrahmens davon ausgeht, dass das Baugrundstück auch von der Reihenhausbebauung am Birkenholz geprägt wird. Die dortigen Hausgruppen (Reihenhausanlagen) weisen eine absolute Grundfläche von 360 m<sup>2</sup> bzw. 380 m<sup>2</sup> auf und damit eine ca. 100 m<sup>2</sup> geringere Grundfläche.

Die Wandhöhen der Gebäude betragen (aufgrund des nach Osten abfallenden Geländes) zwischen 6,40 und 6,80 m, die Firsthöhe beträgt zwischen 10,75 und 11,32 m. Diese Höhenmaße sind bezogen auf das natürliche Gelände.

Die **Bebauung in der Heilmannsiedlung** weist Wandhöhen von max. 4,45 m und Firsthöhen bis zu 8,20 m auf. Die Bebauung der **Siedlung Birkenholz** weist Wandhöhen von 6,30 m und Firsthöhen von 9,80 m auf. Das zeigt die sehr auffällige Überschreitung des Einfügnungsrahmens, und zwar auch im Hinblick auf die höhere Bebauung in der Siedlung „Birkenholz“.

Die Geschossigkeit des Vorhabens wurde nicht mehr näher untersucht, da bereits hinsichtlich der Grundfläche und der Bauhöhe der Einfügnungsrahmen sehr deutlich überschritten ist und das Vorhaben schon aus diesem Grunde unzulässig ist.

Für die Beurteilung der Bebaubarkeit kommt der Rechtsfrage zentrale Bedeutung zu, ob dem Baugebiet „Birkenholz“ für das Baugrundstück überhaupt noch prägende Wirkung zukommt. Das ist nicht zweifelsfrei geklärt. Die Reihenhausbebauung „Birkenholz“ beschränkt sich auf das Bebauungsplangebiet „Birkenholz“. Die nach Norden und Osten anschließende Bebauung, wozu auch das Baugrundstück zählt, weist dagegen eine deutlich kleinteiligere Bebauung mit Doppel- und Einfamilienhäusern auf.

Die Reichweite der Bebauung, der maßgebliche Prägungswirkung für ein Baugrundstück zukommt, ist grundsätzlich unabhängig von der rechtlichen Grundlage ihrer Entstehung. Auch die aufgrund qualifizierter Bebauungsplanung entstandene Umgebungsbebauung kann für eine außerhalb des Plangebietes liegende (anliegende) Bebauung prägend sein. Maßgeblich sind die jeweiligen örtlichen städtebaulichen Gegebenheiten. Wenn – wie auch hier sehr auffällig – zwei jeweils einheitlich in ihrer Bebauungsstruktur geprägte Gebiete aneinandergrenzen, dann fehlt es aber an der Prägung (vgl. BVerwG 28.08.20013). Das gilt selbst dann, wenn diese Bebauung unmittelbar angrenzt oder sogar auf einem einheitlichen Grundstück liegt (vgl. BayVG 02.07.2010). Die maßgebliche Grenzlinie bildet hier die Straße „Heilmannsiedlung“.

Zugleich bildet der Baubestand der Heilmannsiedlung eine faktische Baugrenze von 5 m zum öffentlichen Straßengrund aus, der aber von der Planung eingehalten wird. Ebenso wird der Uferbereich zum Wieshamer Bach in einer Mindestbreite von mindestens 5 m (Unterhaltungstreifen) freigehalten.

### **Wasserrecht**

**(Nachrichtlich; diese Fragen sind nicht Bestandteil des Vorbescheidsantrags):**

Das Grundstück liegt überwiegend innerhalb des gemäß § 76 Abs. 2 WHG i.V.m. Art. 46 Abs. 3 BayWG festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Wieshamer Baches.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat am 19.12.2005 (Az. 4544.2/EBE 11-1627/05-3.4) im Rahmen eines Vorbescheidsantrags (dort isoliert für das Grundstück Fl.Nr. 191/94) zu der Bebaubarkeit bereits Stellung genommen. Dort wurde zwar die Außenbereichslage des Grundstücks unterstellt, jedoch im Ergebnis die Bebaubarkeit von der Einhaltung der Anforderungen der damals geltenden Hochwasserschutzgesetze (faktische Überschwemmungsgebiete, § 31 b WHG 2005) abhängig gemacht. Die Überschwemmungshöhe (HQ100) wurde damals mit 0,50 m angenommen. Letztlich war es damals die – und vor allem bezogen auf das Grundstück Fl.Nr. 191/94 – fehlende Möglichkeit des Retentionsraumausgleiches, die dann zur Antragsrücknahme geführt hat.

Zwischenzeitlich sind die Überschwemmungsgebiete gemäß Verordnung vom 07.08.2015, § 76 Abs. 2 WHG, festgesetzt. Danach liegt ca. die westliche Hälfte der Grundstücke Fl.Nrn. 191/24 und 191/94 innerhalb des Überschwemmungsgebietes, und zwar im Retentionsbereich. Gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG (bzw. in der nahezu unveränderten Neuregelung des künftigen § 78 Abs. 4 WHG 2018) kann dort eine Bebauung nur unter der Voraussetzung des hochwasserangepassten Bauens und des Ausgleichs des verloren gehenden Rückhalteriums zugelassen werden.

Eine nachteilige Veränderung des Hochwasserabflusses wird aufgrund der Lage im Retentionsbereich nicht bewirkt; auch der bestehende Hochwasserschutz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Nach dem der Stadt vorliegenden Kartenmaterial beträgt die Überschwemmungshöhe (HQ100) ca. 9 cm und ist damit deutlich niedriger als nach den Ermittlungsergebnissen des Jahres 2005. Nach einer groben Einschätzung gehen durch das Vorhaben ca. 10 m<sup>3</sup> Retentionsraum verloren. In dieser unwesentlichen Größenordnung ist ein Ausgleich durch Abgrabung im ufernahen Bereich (bei einer Uferstrecke von über 70 m) regelmäßig möglich. Das Landratsamt hat dazu vorab mit Schreiben vom 04.12.2017 bereits Stellung genommen.

Für die hochwasserangepasste Bebauung ist es notwendig, dass die Höhenlage des Gebäudes so bestimmt wird, dass ein Sicherheitsabstand von ca. 30 cm (Freibord) zur Überschwemmungsgrenze für alle Gebäudeöffnungen eingehalten wird. Fraglich ist, ob die (nach der Antragsbezeichnung vorgesehene) Tiefgarage unter diesen Anforderungen errichtet werden kann.

Das Landratsamt Ebersberg (Sg. 44) hat mit Schreiben vom 04.12.2017 diese Rechtsauffassung bestätigt.

Um das Bauvorhaben zu unterbinden, wurde von Herrn Dr. Böhm (Ausschussmitglied) vorgeschlagen, die Grundstücke zu überplanen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Erste Bürgermeisterin plädierte in einem Wortbeitrag dafür, aufgrund der Lage der beantragten Gebäude im Überschwemmungsgebiet das gemeindliche Einvernehmen zum eingereichten Vorbescheidsantrag nicht zu erteilen. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufweitung des Wieshamer Baches die dortigen Eigentümer ebenfalls aufgefordert wurden, die Uferbebauungen zurückzubauen. Mit dem jetzt beantragten Vorbescheidsantrag würde ein Teil des geplanten Gebäudes erneut im Überschwemmungsgebiet liegen – das gilt es zu verhindern.

In der Beratung wurde auf die Bebauung am Ortsende der Wasserburger Straße hingewiesen. Dort wurde das gemeindliche Einvernehmen vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss in seiner beantragten Form wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht erteilt. Die Ablehnung des Vorhabens wurde deshalb uneingeschränkt unterstützt.

Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass die wasserrechtlichen Vorschriften über die Zulassung von Bauvorhaben in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht des gemeindlichen Einvernehmens bedürfen. Die Entscheidung über das selbständige Zulassungsverfahren nach § 78 WHG trifft allein das Landratsamt als Wasserrechtsbehörde. Dass bei Einhaltung der genannten Anforderungen eine Bebauung zugelassen werden kann, wurde außerhalb des Vorbescheides schon vorab geklärt.

Das besagte Vorhaben am „Ortsende Wasserburger Straße“ wurde ebenfalls im Überschwemmungsgebiet zugelassen; ursprünglicher Versagungsgrund war allein die dafür notwendige Anpassung der Höhenlage des Gebäudes (hochwasserangepasste Bauausführung), die in der ursprünglichen Planung zu einer nicht mehr einfügungskonformen Bauhöhe geführt hat. Angesichts der geringen Überschwemmungshöhen sind auch keine tragfähigen Gründe erkennbar, die unter Würdigung des Eigentumsschutzes eine Freihaltung der Grundstücke mittels Bauleitplanung rechtsfehlerfrei rechtfertigen könnten.

Die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zum gegenständlichen Vorhaben wurde von der Verwaltung deshalb keineswegs wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet begründet, sondern allein wegen der Überschreitung des Einfügerahmens zum Maß der baulichen Nutzung. Andere als die in § 34 BauGB genannten Gründe rechtfertigen keine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens.

**Beschluss:**

**Ja: 3 Nein: 9**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss gegen 3 Stimmen, dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 191/24 und 191/94 der Gemarkung Öxing, Heilmannsiedlung 23, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.**

TOP 7

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/1 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 12)

---

Die Antragsunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Mit dem Vorbescheid wird gemäß Art. 71 BayBO die Entscheidung über nachfolgende Einzelfragen der Baugenehmigung beantragt:

1. Ist die geplante Trauf- und Wandhöhe des Rückgebäudes von 8,50 m über natürlichem Gelände zulässig? (Anmerkung: zur Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 11/1 wurden in der Niederschrift des Bau-, Werk- und Umweltausschusses der Stadt Grafing vom 18.12.2007 die Höhen der Gebäude Vazaninistraße/Grandauer Hof herangezogen, die ebenfalls 8,50 m Wandhöhe und eine Firsthöhe von 14,475 m aufweisen. Diese Referenzgebäude haben wir ebenfalls zugrunde gelegt.)
2. Ist die geplante Firsthöhe des Rückgebäudes von 12,50 m über natürlichem Gelände zulässig? (siehe hierzu auch Anmerkung zu Pkt. 1)
3. Ist die geplante Trauf- und Wandhöhe des Vorderhauses von 6,50 m über natürlichem Gelände zulässig?

4. Ist die geplante Firsthöhe des Vorderhauses von 8,50 m über natürlichem Gelände zulässig?
5. Ist die geplante Kubatur des Vorder- und Rückgebäudes zulässig?
6. Ist die geplante Geschossfläche (ohne Terrassen und Balkone nach § 20 Abs. 4 BauNVO) von 2.131 m<sup>2</sup> zulässig? (siehe Berechnung Plan)
7. Ist die geplante Grundfläche von 901 m<sup>2</sup> zulässig? (siehe Berechnung Plan)
8. Ist die geplante Grundfläche inkl. Nebenanlagen, Zuwege und Zufahrten sowie unbebaute Flächen von 2.001 m<sup>2</sup> zulässig?
9. Ist die geplante reine Wohnnutzung zulässig?
10. Das Grundstück befindet sich gut erschlossen in innerstädtischer Lage. Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Dürfen in Anbetracht dieser zentralen Lage Stellplätze abgelöst werden?
11. Nördlich des Vorderhauses muss das Gelände in dem im Plan dargestellten Bereich (ca. 4,80 x 4,10 m) um 1 m angehoben werden, um die in diesem Bereich über das natürliche Gelände hinausragende TG-Rampe überdecken zu können. Ist diese Planung genehmigungsfähig?
12. Für das Rückgebäude sind Balkone mit einer Tiefe von 1,80 m ab Gebäudevorderkante vorgesehen. Sind diese Balkontiefen zulässig, vorausgesetzt die Abstandsflächen der Balkone kommen auf dem eigenen Grundstück zu liegen?

**13. Antrag auf Abweichung von Art. 6 und Art. 28 Abs. 1 BayBO**

Im westlichen Teil des Grundstücks befindet sich das Grundstück Fl.Nr. 11/2 auf dem sich ein Trafohäuschen befindet. Dürfen, abweichend von Art. 6 BayBO die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes auf das Grundstück Fl.Nr. 11/2 fallen?

**14. Antrag auf Abweichung von Art. 43 BayBO**

Um im Erdgeschoss möglichst große und hochwertige Freiräume herzustellen, soll, abweichend von Art. 43 BayBO der Müllraum im Untergeschoss untergebracht werden.

Zur Begründung: Das Grundstück befindet sich in innerstädtischer Lage und ist in seiner Bebaubarkeit durch vielfältige privatrechtliche und baurechtliche Bedingungen eingeschränkt. Dennoch sollen nach Möglichkeit im nördlichen Bereich des Grundstücks Grünflächen realisiert werden um eine gute Wohnqualität sicherzustellen. Kann die Abweichung erteilt werden?

**15. Antrag auf Abweichung von Art. 3 Abs. 1 GaStellV**

Abweichend von Art. 3 Abs. 1 GaStellV soll die Rampe der Tiefgarage mit einer Steigung von 20% ausgeführt werden. Wir bitten diesem Antrag aus folgendem Gründen stattzugeben:

Die Garagenrampe befindet sich nicht im Außenbereich, sondern ist im Bereich der beantragten Steigung von 20% eingehaust und von Witterung geschützt. Die Neigungswechsel am oberen und unteren Ende der Rampe werden entsprechend der Empfehlung der EAR05 ausgerundet und sind damit gut befahrbar.

Das Grundstück befindet sich im Innenstadtbereich von Grafing. Eine geringere Rampenneigung würde zusätzlichen Raum im Gebäude und Freiraum einnehmen, der in dieser innerstädtischen Lage nicht zur Verfügung steht oder nur mit erheblichen Qualitätseinbußen sowohl im Gebäudeinneren, als auch im Außenraum realisierbar wäre. Kann die Abweichung in Aussicht gestellt werden?

Für das Grundstück besteht bereits ein Vorbescheid vom 03.04.2008 (Az.: V-2008-1) zuletzt verlängert mit Bescheid vom 29.03.2017, Az.: Ve-2017-747. Der vorliegende Antrag weicht jedoch wesentlich vom Inhalt des genehmigten Vorbescheides ab (anderes Vorhaben).

Für die inhaltliche Würdigung des vorliegenden Antrags wird auf die Ausführungen der damaligen Entscheidung verwiesen. Änderungen der Sach- und Rechtslage sind nicht eingetreten.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) in einem faktischen Mischgebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO. In einem solchen Gebiet ist eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Nachteilige Umwelteinwirkungen sind allein in Bezug auf den Metzgereibetrieb auf Fl.Nr. 8 (Münchener Straße 11) nicht ganz auszuschließen. Ob hier unzumutbare Störungen (Gebot der Rücksichtnahme) auftreten, ist noch zu ermitteln.

Beantragt wird, ausweislich der Planvorlagen, die Errichtung von zwei Gebäuden als reine Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser). Die notwendigen Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden.

Südlich (**Vorderhaus**) ist ein Gebäude mit Wohnungen und der Zufahrt zur Tiefgarage mit den Maßen 9 x 13,80 m, einer Wandhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 8,50 m geplant. Das Gebäude wird unmittelbar angebaut (Grenzbau) an das bestehende Nachbargrundstück (Dreifaltigkeitsgasse 3).

Das nördliche Wohnhaus (**Rückgebäude**) ist mit den Maßen 16 x 37,30 m, einer Wandhöhe von 8,50 m und einer Firsthöhe von 12,50 m vorgesehen.

#### Bauweise

In der Umgebungsbebauung ist eine – in historischen Stadtkernen wie auch für Grafing typische – Situation anzutreffen, in denen nur die Bebauung entlang der Straßen geschlossen ist, während die rückwärtige Bebauung durch eine offene oder regellose Bauweise gekennzeichnet ist.

In südlicher Richtung erstreckt sich die größtenteils geschlossene Bebauung auf eine Tiefe von ca. 50 m. Einzige Ausnahme ist das Baugrundstück selbst, in dem der Baubestand (Nachwirkung) ohne Grenzabstand an der seitlichen (westlichen) Grundstücksgrenze errichtet ist.

In diesem Nebeneinander von geschlossener und offener Bauweise bzw. Bebauung mit nur einseitigem Grenzabstand ist jede der vorgefundenen Bauweisen zulässig. In dieser Situation ist die für das südliche Gebäude (incl. TG-Einfahrt) geplante Grenzbebauung planungsrechtlich zulässig. Besonderes Gewicht kommt aber dem Gebot der (gegenseitigen) Rücksichtnahme zu, die den im Grunde nach sehr weiten Bebauungsrahmen einschränkt. So ist in der vorliegenden Situation die Bebauung gegenüber dem grenzständigen Nachbarhaus (Dreifaltigkeitsgasse 3) in Tiefe sowie Wand- und Firsthöhe anzupassen und somit nur ein Grenzanbau zulässig, der sich an die Nachbarbebauung anpasst. Dem entspricht der Antrag. Die Baugenehmigung für das Nachbargebäude weist eine Firsthöhe von 8,50 m und eine Wandhöhe von 6,50 m an der Grundstücksgrenze auf. Diese Höhenmaße beachtet der Vorbescheidsantrag und ist damit zulässig.

Das Hauptgebäude (Rückgebäude) ist als freistehendes Gebäude (offene Bauweise) ebenfalls zulässig.



Maß der baulichen Nutzung:

Hinsichtlich der **Gebäudehöhe (Wand- und Giebelhöhe)** ist zu berücksichtigen, dass in der weiteren Umgebungsbebauung (Bauvorhaben Grandauer Hof – Vazaninistraße) bereits Gebäude mit einer Wandhöhe von 8,50 m und einer Firsthöhe von 14,475 m bestehen. Die in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden Gebäude weisen deutlich geringere Wandhöhen (7 m) auf, jedoch teilweise (bedingt durch die steile Dachneigung) deutlich höheren First (Marktplatz 11).

Die Einfügungsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die beantragte Wandhöhe von 8,50 m zwar den Rahmen der (maßgeblichen) näheren Umgebung überschreitet, aber auch unter Berücksichtigung der Folgewirkungen keine planungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen begründet. Hier wird auf die Entscheidung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses zum Einvernehmen zum bestehenden Vorbescheid hingewiesen, der ebenfalls eine Wandhöhe von 8,40 m aufweist.

Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sind in der Umgebung maximal 3 Vollgeschosse vorzufinden. Das Dachgeschoss darf also keine Vollgeschosseigenschaft erhalten. Das ist vom Vorbescheidsantrag beachtet.

Nach den Antragsunterlagen beträgt die Gebäudegrundfläche 900 m<sup>2</sup>. Bei Maßentnahme aus den Bauvorlagen beträgt die überbaute Grundfläche der Hauptgebäude aber ca. 750 m<sup>2</sup>. In der Größe der durch die Bauzeichnung dargestellten Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> entsprechen die Bauvorhaben dem Einfügungsgebot. In der prägenden Umgebung sind bereits Grundstücke entsprechender Grundfläche und auch deutlich dichterere Bebauung vorhanden. Die Größe der Grundfläche und das Verhältnis der verbleibenden Freiflächen zur Umgebungsbebauung entsprechen dem Einfügungsgebot.

Stellplatzablösung

Auf dem Grundstück besteht eine Vielzahl von dinglichen Sicherungen und Rechten, insbesondere Stellplatz- und Geh- und Fahrtrechte. Die Vereinbarkeit der Planung mit den privaten Rechten ist nicht Gegenstand bauaufsichtlicher Genehmigungsverfahren.

Auf der Grundlage des vorliegenden Schema-Grundrisses wird eine überschlägige Stellplatzberechnung durchgeführt. Der Stellplatzbedarf – einschließlich der notwendigen Fahrradstellplätze – ist entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Voraussichtlich entsteht folgender Stellplatzbedarf:

|   |                |  |
|---|----------------|--|
| 1 EFH (Vordergebäude incl. TG-Einfahrt)   |                | 2,0 Stpl. davon 1,0 Besucher                           |
| 21 Whg. unter 100 m <sup>2</sup>          | 21 x 1,5 Stpl. | 31,5 Stpl. davon 3,15 Besucher                         |
| 2 Whg. über 100 m <sup>2</sup>            | 2 x 2,0 Stpl.  | 4,0 Stpl. davon 0,4 Besucher                           |
| <b>Summe 37,5 Stpl. gerundet 38 Stpl.</b> |                | <b>davon 4,55 Stpl. gerundet 5 Stpl. für Besucher.</b> |

Vorgesehen ist eine Tiefgarage, in der auch die Besucherstellplätze errichtet werden können. Acht Stellplätze für das Anwesen Marktplatz 12 (Baugenehmigung vom 19.05.1993, Az.: A0051/93) sind auf dem Baugrundstück (ehem. Fl.Nr. 11 der Gemarkung Grafing) nachgewiesen. Der Nachweis und die Sicherung dieser Stellplätze sind auch im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks sicherzustellen.

Eine Stellplatzablösung wird von der Stadt abgelehnt. Nach der Ablösungspraxis (Gleichbehandlungsgrundsatz/Abschlussermessung) ist zu verlangen, dass die erforderlichen Stellplätze vom Bauherrn nicht geschaffen werden können, d.h. die Erstellung der Stellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist (Unmöglichkeit der Stellplatzerstellung). Durch den Neubau steht ein ausreichend großes Grundstück zur Verfügung für den Bau einer Tiefgarage (ggf. 2 Stockwerke) zum Nachweis der notwendigen Stellplätze. Es sind keine Gründe erkennbar, die die Errichtung der notwendigen Stellplätze nicht möglich machen würde.

Einer Ablösung (Art. 47 BayBO) der für die Nutzung notwendigen und nicht auf dem Grundstück realisierbaren Stellplätze kann auf dieser Grundlage nicht mehr zugestimmt werden.

#### Geländeauffüllung

Die geplante Geländeauffüllung ist von ihrem Umfang her planungsrechtlich nicht relevant. Eine Begrünung der Auffüllung wäre zu begrüßen.

#### Erschließung

Antragsgegenstand ist kein städtebaulicher Vorbescheid (Bebauungsgenehmigung), also die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens insgesamt. Stattdessen wird eine Vielzahl von Einzelfragen zur Entscheidung gestellt. **Die gesicherte Erschließung ist damit nicht Antragsgegenstand.**

Vorsorglich wird auf die Erschließungssituation hingewiesen:

Die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 11/1 erfolgt über das Vorderliegergrundstück (derzeit Eigentümeridentität) und ist mittels einer durch Grunddienstbarkeit dinglich gesicherten Kanal- und Wasserleitung (URNr. 862/2003B des Notariats Dr. Baumhof in Ebersberg) dem Grunde nach rechtlich dauerhaft sichergestellt. Die Leitungssicherung erfasst jedoch nur die bestehenden Leitungen. Hier ergibt sich die Problematik, dass die bestehende Wasserleitung (5/4 Zoll) technisch nicht ausreicht, um den für die Vorhaben zu erwartenden Wasserverbrauch sicherzustellen. Für eine ausreichende Wasserversorgung bedarf es der Aufweitung und damit einer Erneuerung des Grundstücksanschlusses. Für diese Neuverlegung ist vor Erteilung der Baugenehmigung der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich; soweit die Leitungsführung zum Marktplatz erfolgt (denkbar ist auch eine Anschlussleitung über den Fußweg zur Vazaninistraße). Ob auf dem Grundstück ein zusätzlicher Löschwasserhydrant notwendig ist, wurde nicht näher untersucht.

Das Grundstück ist bereits durch die zentrale Entwässerungsanlage erschlossen. Aufgrund der Neubebauung ist eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die bestehende Mischwasserkanalisation nicht mehr möglich – das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Das Grundstück wird 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). Sofern die straßenmäßige Erschließung über ein anderes Grundstück verläuft, ist anstatt der öffentlich-rechtlichen Sicherung (Widmung) auch eine privatrechtliche Sicherung durch eine einfache Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zugunsten des Baugrundstückes ausreichend. Diese wiederum – mit einer ergänzenden Erklärung über den Verzicht auf Löschung/Änderung der Grunddienstbarkeit – schafft die gesetzlichen Voraussetzung für die bauordnungsrechtliche Zufahrtsanforderungen (Art. 4 Abs. 2 BayBO). Diese Dienstbarkeit ist noch vorzulegen.

Die öffentliche Widmung der Zufahrt wird jedoch unbedingt nahegelegt.

Über die angefragten Abweichungsanträge (Bauordnungsrecht) ist vom Landratsamt zu entscheiden. Das gemeindliche Einvernehmen ist dafür nicht erforderlich.

#### Beratung

In der nachfolgenden Beratung vertrat ein Ausschussmitglied entgegen der Haltung der Verwaltung die Meinung, dass die vorgestellte Planung den städtebaulichen Ansprüchen nicht genüge, die an ein Grundstück in dieser bedeutsamen Lage gestellt werden müssen. Der beantragte Baukörper mit seiner Dachform erinnert zu sehr an Geschosswohnungsbau und sei auch viel zu massiv.

Ferner ist eine Vielzahl von Kriterien, wie z.B. Erschließung, geplante Nutzungsarten usw. nicht geklärt. Da es sich um ein für unsere Innenstadt und den Marktplatz prägendes Grundstück handelt, wurde vom Ausschussmitglied vorgeschlagen, die Bebauung des Grundstücks durch Aufstellung eines Bebauungsplans zu ordnen. Insbesondere ist auch auf die Schaffung von öffentlichen Fußwegeverbindungen zu achten, die in Grafing ortstypisch sind.

Innerhalb des Gremiums konnten die Ausführungen des vorherigen Redners durchaus nachvollzogen werden, es wurden aber auch die Konsequenzen eines Bebauungsplanverfahrens gesehen. Ferner war man sich darüber einig, dass man alles daran setzen sollte, dass Grafing lebendig bleibt.

Sodann stellte Herr Dr. Fröhlich, Ausschussmitglied, den Antrag zur Geschäftsordnung auf Vertagung der Entscheidung zum Antrag auf Vorbescheid und erneuten Beratung in der nächsten Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses. Von der Ersten Bürgermeisterin wurde der Antrag zur Geschäftsordnung dahingehend ergänzt, vor der nächsten Sitzung eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Von der Verwaltung wurde auf den rechtsgültigen Vorbescheid 2008 hingewiesen und auf die Fiktionsfrist (18.03.2018) aufmerksam gemacht, die mit der nächsten turnusmäßigen Sitzung nicht eingehalten werden kann. Unvermeidbar ist der Erlass einer Veränderungssperre, um eine Genehmigung des offensichtlich zulässigen Vorbescheides ausschließen zu können. Hierfür muss ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss gefasst werden, der die Mindestinhalte der Planungsinhalte, die es zu sichern gilt, hinreichend genau bezeichnen muss.

Abschließend wurde von der Ersten Bürgermeisterin dann über den Antrag zur Geschäftsordnung zur Abstimmung aufgerufen.

#### **Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, die Entscheidung zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/1 der Gemarkung Grafing, Marktplatz 12, zurückzustellen und vorab eine Ortsbesichtigung durchzuführen.**

#### TOP 8

Antrag auf Vorbescheid auf Nutzungsänderung eines bestehenden Einfamilienhauses zu Wohnen als Sonderbau und Umnutzung einer im Wohnhaus integrierten Garage zu Wohnen sowie Erstellen neuer Stellplätze mit einer Grünanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 348/0 der Gemarkung Grafing (Wolfschlucht 16)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Planunterlagen vorgestellt. Danach wird durch den Vorbescheid gemäß Art. 71 BayBO die Entscheidung über folgende Einzelfragen beantragt:

**1. Kann für das Vorhaben eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung in Aussicht gestellt werden?**

Begründung: Der Bestandsbau des großen Einfamilienhauses wird weiterhin zum Wohnen genutzt. Damit wären nach Auffassung der Antragsteller die Planungsgrundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt und mit den nachbarlichen Belangen vereinbar.

Alle Anforderungen die sich aus Art. 2 Abs. 4 Ziffer 9 BayBO ergeben könnten in dem großen Einfamilienhaus mit bisher 9 Zimmern nach Umbau der im Haus integrierten Garage **zu einem Wohnraum mit 10 Zimmern**, eine Wohngemeinschaft entstehen lassen. In dieser Wohngemeinschaft bestimmt jeder Bewohner selbst über sein eigenes Leben und seinen Pflegebedarf und das Zusammenleben in der Wohngemeinschaft gem. Art. 2 Abs. 3 Pflegewohngesetz.

2. **Wird durch die Nutzungsänderung für den Energiebedarf des Bestands der Anforderungskatalog nach EnEV2013/16 sofort erforderlich?**
3. **Dürfen die Stellplätze in der Nähe am Haus geplant werden nur innerhalb der 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche um das Haus (nach Abstandsflächen ermittelt)?**  
Das große Einfamilienhaus steht auf dem Grundstück mit einer Fläche von 17.628 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung im Bebauungsplan setzt eine imaginäre Fläche von 800 m<sup>2</sup> fest, die als Grundlage zur Berechnung der GFZ und GRZ gilt. Die Fläche ist im Bebauungsplan nicht festgelegt.
4. **Muss in einem eventuell folgenden Genehmigungsantrag ein Freiflächengestaltungsplan auf die 800 m<sup>2</sup> festgelegt werden?**
5. **Darf das Grundstück in einem größeren Radius insgesamt gestaltet werden?**  
Der Baumbestand wird dabei nicht verändert, die Vorgaben des Bebauungsplanes werden erfüllt.
6. **Kann für das Vorhaben eine Befreiung wegen Überschreitung der im Bebauungsplan vorgesehenen GRZ um 0,32 in Aussicht gestellt werden?**  
Der Bebauungsplan setzt als maximal zulässige GRZ 0,26 fest. Die GRZ kann nicht eingehalten werden, für das Vorhaben ist eine GRZ von 0,58 vorgesehen.

Das bestehende Gebäude wurde in zulässiger Weise als Wohnhaus errichtet. Nach den der Stadt vorliegenden Genehmigungsunterlagen wurde mit Baugenehmigung vom 10.09.1951 die Erweiterung (Nordwesten) des damals schon bestehenden Wohnhauses genehmigt und dann am 29.07.1959 die Erweiterung des 2-geschossigen Gebäudes (Haupthaus) im Süden.

Der qualifizierte Bebauungsplan „Wolfschlucht“ vom 05.08.2013 hat auf den nördlich des Anwesens anschließenden Flächen eine Wohnbebauung festgesetzt. Nachdem sich eine ursprünglich für den Bereich des Bestandsgebäudes vorgesehene gewerbliche Nachfolgenutzung zerschlagen hat, wurde die Fläche des bestehenden Wohnhauses (ohne den Erweiterungsbau im Nordwesten) in der vorhandenen Größe als Baufläche festgesetzt und die verbleibenden Freiflächen als „private Grünflächen; Parkanlage“. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### **Frage 1: Nutzungsänderung**

Beantragt wird die Nutzungsänderung des genehmigten Einfamilienhauses zur „Wohnanlage für die ambulant betreute Wohngemeinschaft und mit Intensivpflegebedarf“ nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO. Vorgesehen sind 10 Zimmer für eine Wohngemeinschaft zum selbstbestimmten Leben der Bewohner mit Pflegebedarf.

§ 3 Abs. 4 BauNVO bestimmt ausdrücklich, dass auch ganz oder teilweise der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienende Einrichtungen als Wohngebäude gelten. Diese sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Da aber ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, kommt es auf die Abgrenzung zu den Anlagen für soziale Zwecke nicht an. Selbst wenn der Nutzungsschwerpunkt bei der Pflege liegt, ist sie als Anlage für soziale Zwecke in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes **hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung**, wie sie beantragt wurde, ist nicht notwendig.

Zu beachten ist aber, dass der Bebauungsplan 2013 den nordwestlichen Gebäudeteil nicht mehr als Baufläche festsetzt. Aufgrund des Rückwirkungsverbotes setzt sich die Feststellungswirkung vorher erteilter Baugenehmigungen gegen die Festsetzungen späterer Bebauungspläne durch. Dieser „Bestandschutz“ entfällt aber mit der Änderung der Nutzung. Maßgeblich ist hierfür, ob es sich um eine **genehmigungspflichtige** Nutzungsänderung handelt (BayVGH 26.02.2007). Und das ist nach den Antragsunterlagen zwangsläufig der Fall, da mit der Nutzung in Form eines Sonderbaus (Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 BayBO) andere öffentlich-rechtliche Anforderungen gelten (Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO).

Das Nutzung und bauliche Gebäudesubstanz eine untrennbare rechtliche Einheit darstellen, bedarf es für die künftige (geänderte) Nutzung des vom Bebauungsplan nicht mehr als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Gebäudeteil einer Befreiung.

Die Befreiung des außerhalb der Baugrenzen liegenden Gebäudeteils für die beantragte Nutzung wird erteilt, vorausgesetzt dieser Gebäudeteil wird unter Verwendung des Baubestandes wieder wohnähnlich genutzt. Damit bleiben die Grundzüge des Bebauungsplanes gewahrt.

### **Frage 2: EnEV 2013/2016**

Die allgemeine Rechtsfrage über die Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung ist kein zulässiger Prüfungsinhalt eines Vorbescheides.

### **Frage 3 Stellplätze/GRZ**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der GFZ und GRZ sind im Rahmen einer (genehmigungspflichtigen) Nutzungsänderung des Baubestands zu beachten, da der Bestandschutz damit aufgegeben wird (wie bereits erläutert).

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 3, § 20 Abs. 2 BauNVO eine Berechnungsgrundfläche für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche fest. Allein darauf beschränkt sich aber die Regelungswirkung dieser Festsetzung. Zulässig ist aufgrund dieser Ermittlungsfläche bei einer GRZ von 0,36 eine Grundfläche von 288 m<sup>2</sup> und bei einer GFZ eine Geschossfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>.

Regelungen über die Lage der Stellplätze werden damit natürlich nicht getroffen; das erfolgt durch die Bestimmungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Da der Bebauungsplan keine Flächen für Stellplätze regelt, können diese gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Zu Bedenken ist aber für das Baugrundstück, dass dort alle Freiflächen als „Parkanlage“ festgesetzt sind und somit grundsätzlich von jeder baulichen Nutzung freizuhalten sind. Die Errichtung offener Stellplätze kann durch Befreiung nur dann zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht verletzt sind. Es muss also der Parkcharakter gewahrt werden. Überdachte Stellplätze werden diesen Anforderungen jedoch nicht mehr gerecht. Das bedeutet, dass offene Stellplätze, ausreichend durchgrünt werden müssen und unter größtmöglichen Verzicht auf Fahrflächen herzustellen sind. Beispielsweise mit Verwendung von Schotterterrassen für die Stellplätze kann dieser Anspruch erfüllt werden.

Für eine abschließende Beurteilung fehlt es an dafür notwendigen Entscheidungsgrundlagen, also Anzahl, Ort und Art der Ausführung. Es wird unterstellt, dass die Stellplätze künftig über die Straße „Wolfschlucht“ zur Bernauerstraße angefahren werden, und nicht mehr über die „verlängerte Seefeldstraße“ zur Bernauerstraße.

**Frage 4: Freiflächenplanvorlagepflicht**

Die Frage über die Notwendigkeit bestimmter Bauvorlagen stellt keinen zulässigen Inhalt eines Vorbescheidsantrages dar.

**Frage 5: Umgestaltung**

Hier kann auf die Ausführungen zu Frage 3 verwiesen werden. Die Festsetzung der Ermittlungsfläche von 800 m<sup>2</sup> hat über die Berechnung von GRZ / GFZ hinaus keine Rechtsbedeutung.

Die Freifläche des gesamten Grundstücks ist als „private Grünfläche; Parkanlage“ festgesetzt und kann insoweit natürlich auch gärtnerisch neu gestaltet werden.

**Frage 6: Befreiung GRZ**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 3, § 20 Abs. 2 BauNVO eine Berechnungsgrundfläche für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche fest. Zulässig ist aufgrund dieser Ermittlungsfläche bei einer GRZ von 0,36 eine Grundfläche von 288 m<sup>2</sup> und bei einer GFZ eine Geschossfläche von maximal 400 m<sup>2</sup>. Das bestehende Wohnhaus weist eine Grundfläche von 413 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 605 m<sup>2</sup> auf. Auch hierfür bedarf es durch die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung einer Befreiung. Die Befreiung kann erteilt werden, vorausgesetzt das Gebäude wird unter Verwendung des vorhandenen Baubestandes wieder wohnähnlich genutzt. Damit bleiben die Grundzüge des Bebauungsplanes gewahrt.

Diese Befreiung gilt aber nur für die baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 1 BauNVO, nicht aber auch für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Maßgeblich für die GRZ sind auch die Stellplätze und deren Zufahrten als Anrechnungsflächen (§ 19 Abs. 4 BauGB). Dagegen ist die bestehende Privatstraße nicht anrechnungspflichtig.

Für die Stellplätze und deren Zufahrten ist für die Befreiungsentscheidung vor allem auch die konkrete Art der Ausführung von Bedeutung (wasserdurchlässige Ausführung). Die Entscheidung kann auch nicht losgelöst von der Befreiung zur Lage in festgesetzten Grünflächen (Parkanlage) erfolgen.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid für eine „Wohnanlage für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit Intensivpflegebedarf“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 348/0 der Gemarkung Grafing, Wolfschlucht 16, das gemeindliche Einvernehmen entsprechend den vorausgegangenen Ausführungen zu den Einzelfragen zu erteilen.**

## TOP 9

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet: Gartenhausgebiet Bachhäusl" für die Grundstücke Fl.Nrn. 715/3 und 738/3 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 113/T, 163/13, 163/10, 163/16, 163/17, 163/1/T, 163/14, 163/12, 163/11, 163/15, 163/19, 163/20, 163/9, 163/8, 163/7, 163/6, 163/5, 163/4, 163/3, 163/2, 20/2 und 162/2/T der Gemarkung Elkofen;

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) sowie ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

## 1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 07.10.2014 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans für die Ende der 1950er Jahre ungenehmigt entstandene „Wochenend- und Kleingartensiedlung“ in Bachhäusl beschlossen. Nachdem für wesentliche Teile der ungenehmigten Anlage die bauaufsichtliche Beseitigung verfügt wurde, soll mit der geplanten Festsetzung eines „Sondergebietes Gartenhausgebiet“ zumindest die gärtnerische Nutzung der Grundstücke und die Errichtung/Belassung von einfachen Gartenhäusern erreicht werden. Die teilweise wohnartig ausgebauten und größeren Gartenlauben bzw. Wochenendhäuser müssen jedoch auch dann noch zwingend auf die künftig festgesetzte einfache Bauart und Größe zurückgebaut werden.

Eine Erweiterung/Verfestigung der Anlage etwa durch neu hinzukommende Gartenhäuser gilt es ebenfalls auszuschließen. Nur unter diesen engen Voraussetzungen kann es gegebenenfalls gelingen, für diese Außenbereichsgrundstücke dauerhaft eine Nutzung für die gärtnerische Inanspruchnahme zu ermöglichen.

Das Planungskonzept beruht auf der Grundüberlegung eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB). Damit bleiben die Bauvorhaben weiterhin dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Ein im Rahmen eines abgewogenen Planungsprozesses entstehender einfacher Bebauungsplan ist aber dennoch in der Lage, den öffentlichen Belangen ihre gegen ein Außenbereichsvorhaben sprechende Wirkung zu nehmen, soweit er hierzu (positive) Aussagen trifft (BVerwG 21.06.1983). Mit dieser Vorgehensweise wird verhindert, dass eine Bereichsänderung eintritt. Mögliche unerlaubte Nutzungen oder unvorhersehbare Entwicklungen würden dann nicht „nur“ im Widerspruch zum Ortsrecht (Bebauungsplan) stehen, sondern sind dann weiterhin systemwidrig zum bundesgesetzlichen Außenbereichsschutz. Es wird damit auch Vorsorge getroffen gegen mögliche Versuche, spätere rechtswidrige Nutzungen/Bauten etwa durch eine bloße Befreiung vom Bebauungsplan zu legalisieren. Bei planwidrigen Entwicklungen würde das Vorhaben auch stets seine Berechtigung im Außenbereich verlieren.

In der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.07.2015 wurde der erste Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Gartenhausgebiet Bachhäusl“ vom 06.07.2015 erläutert und dann gebilligt. Mit dem Landratsamt Ebersberg, insbesondere der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde als die im Wesentlichsten betroffenen Fachbehörden, wurde der Planinhalt dann abgestimmt.

## 2. Vorgehensweise

Die für die Bebauungsplanaufstellung ansonsten gewohnte Herangehensweise schließt sich durch die besondere Aufgabenstellung aus. Das bloße Aufstellen des Bebauungsplans würde nur die Zulässigkeitsgrundlage für diejenigen Vorhaben schaffen, die mit den künftigen Festsetzungsinhalten schon jetzt übereinstimmen. Für die im Widerspruch dazu stehenden Vorhaben würde sich die Rechtslage nicht wesentlich verändern: sie sind und bleiben unzulässig und es müsste durch aufwendige bauaufsichtliche Verfahren der Rückbau/die Beseitigung durchgesetzt werden. Letztendlich wäre das planerische Ziel nicht zu erreichen.

Um die planerische Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) darstellen zu können, wird dem Aufstellungsverfahren der Abschluss städtebaulicher Verträge vorangestellt. Diese Zielbindungsverträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) haben die Aufgabe, in Kooperation mit den Grundstückseigentümern den Rückbau/die Beseitigung auch künftig unzulässiger Vorhaben zu regeln. Sie regeln auch die Übernahme der für die Stadt entstehenden Plankosten.

Das birgt natürlich das Risiko, dass die Stadt Grafing den Bebauungsplan zwar erlässt, der Grundstückseigentümer aber seinen vertraglich vereinbarten Verpflichtungen dennoch nicht nachkommt. Die vertraglichen Rückbau- und Beseitigungsverpflichtungen müssten dann zwangsweise durchgesetzt werden, was bei öffentlich-rechtlichen Verträgen mit der allgemeinen Leistungsklage (selbst bei einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung, Art. 61 BayVwVfG) nicht weniger aufwändig ist als die Vollstreckung von Verwaltungsakten (bauaufsichtlichen Anordnungen).

Hier wird als „Sicherungsinstrument“ auf das bedingte Baurecht zurückgegriffen (§ 9 Abs. 2 BauGB). Durch eine Bedingungsfestsetzung im Bebauungsplan wird die Vorhabenzulässigkeit selbst solange suspendiert, bis die vertraglichen Verpflichtungen (Rückbau) erfüllt sind.

Ablaufschema:

1. Die Grundstückseigentümer müssen sich mit dem städtebaulichen Vertrag zum Rückbau der künftig planwidrigen Bebauung erklären.
2. Dann erlässt die Stadt den Bebauungsplan und schafft mit dem Inkrafttreten die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen. Die Vorhabenzulässigkeit selbst bleibt solange suspendiert, bis die vertraglichen Verpflichtungen (Rückbau) erfüllt sind.
3. Die Grundstückseigentümer erhalten dann die nachträgliche Baugenehmigung für die künftig zulässigen Vorhaben, jedoch aufschiebend bedingt bis zur Wirksamkeit der im Bebauungsplan geregelten Bedingung – also dem vertraglich vereinbarten Rückbau der auch künftig unzulässigen Vorhaben.  
Bis dahin sind alle Rechtswirkungen „schwebend“. Erst mit dem tatsächlichen Rückbau der auch künftig unzulässigen Anlagen wird dann die vollständige Wirkung des Bebauungsplanes herbeigeführt und damit auch der Baugenehmigungen.

### **3. Bebauungsplanverfahren**

Mit Beschluss vom 28.07.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Gartenhausgebiet Bachhäusl“ in der Fassung vom 06.07.2015 gebilligt. Dabei wurde die Fortführung des Verfahrens vom Abschluss der städtebaulichen Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) zur Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes mit allen zum Rückbau verpflichteten Eigentümern zur Voraussetzung gemacht.

Anschließend wurden nur „Grundlagenverträge“ abgeschlossen, die letztendlich nur die grundsätzliche Bereitschaft zur Kooperation und zum Rückbau regelten.

Außerdem erfolgte eine Vorabstimmung mit den im Landratsamt Ebersberg vereinigten Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde. Daraufhin wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals überarbeitet (19.05.2016) und dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss zur Entscheidung vorgelegt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde am 25.10.2016 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese erfolgte in der Zeit vom 19.12.2016 bis 27.01.2017.

Nachdem die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erst nach Abschluss der städtebaulichen Verträge erfolgt, musste die Prüfung der Stellungnahmen zurückgestellt werden. Der Abschluss der städtebaulichen Verträge unter detaillierter Festlegung der zu beseitigenden Gebäudeteile und sonstigen Anlagen dauerte dann bis Ende 2017. Am 19.12.2017 hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss dann den Vertragsabschluss mit den 4 Hauptbetroffenen genehmigt.



Bei dem o.g. Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben von

1. Landratsamt Ebersberg
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg
3. Eisenbahn-Bundesamt
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
6. Brandschutzdienststelle
7. Deutsche Telekom
8. IHK für München und Oberbayern
9. Wolfgang Titze, Grafing b.M.
10. Ferdinand und Maria Titze, Grafing b.M.

#### **4. 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 gebotenen Abwägung. Die vorgebrachten Einwände sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Es muss als fraglich beurteilt werden, ob die Behandlung von Stellungnahmen mit einer Verzögerung von 1 Jahr noch den Abwägungsgrundsätzen entspricht. Die Abwägung verlangt auch einen gewissen zeitlichen Zusammenhang, da sich die Bedeutung der Belange und Betroffenheit in solchen Zeitabständen verändern können. Dennoch wird von der Stadt Grafing b.M. von der Verwertbarkeit der Stellungnahmen ausgegangen, da nach den bekannten örtlichen und persönlichen Umständen die Aktualität des Abwägungsmaterials noch als gesichert angesehen werden kann. Hierfür spricht auch der ständige Austausch mit den Planbetroffenen in den fortdauernden Verhandlungen zu den städtebaulichen Verträgen.

##### **4.1 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 06.02.2017)**

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

###### **4.1.1 Baufachliche Stellungnahme**

Aus der Begründung zum Bebauungsplan lässt sich unter Punkt 1 entnehmen, dass eine Flächennutzungsplanänderung für o.g. Verfahren nicht geplant ist. Der Flächennutzungsplan stellt die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Stadt Grafing wird gebeten, die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan in der Begründung zum Bebauungsplan näher darzulegen.

Die von der Stadt Grafing am 17.01.2017 übermittelten Erläuterungen und die darin enthaltenen Aussagen, dass eine wohnmäßige Nutzung sowie bauliche Erweiterungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden sollen und die Festsetzung einer gärtnerischen Freizeitnutzung im Gegensatz zu einem der Erholung dienenden Sondergebiet (gem. § 10 BauNVO) geplant ist, wird zur Kenntnis genommen.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung unter A 4.3 ist vermutlich unzulässig. Nicht der Bebauungsplan selbst, sondern das sich aus den enthaltenen Festsetzungen ergebende Recht zur Nutzung des Grundstücks kann von einer Befristung/Bedingung im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB abhängig gemacht werden. Zudem setzt die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB auch „besondere Fälle“ voraus. Es müssen dafür aus der konkreten städtebaulichen Situation abgeleitete Gründe von hinreichendem Gewicht vorliegen. Diese außergewöhnliche städtebauliche Situation muss auch in der Begründung dargestellt werden.

Die Entscheidung, ob ein „besonderer Fall“ im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB vorliegt, ist zudem in engem Zusammenhang mit der Frage nach der Erforderlichkeit der befristeten oder bedingten Festsetzung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu treffen. Zusätzlich muss der Eintritt der Umstände (Rückbau) auch in absehbarer Zeit erwartet werden können bzw. darf nicht völlig ausgeschlossen sein. Zum Beispiel kann die Zulässigkeit festgesetzter Nutzungen und Anlagen und damit ihre Verwirklichung von der Beseitigung bestimmter baulicher Anlagen oder Durchführungen bestimmter Maßnahmen abhängig gemacht werden. Es wird um entsprechende Umformulierung der Festsetzung gebeten.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Die Begründung vom 19.05.2016 lässt wesentliche Bestandteile, welche die Hintergründe für die Planung, Inhalte und Konzept betreffen, vermissen. Es wurde daher bereits mit Schreiben vom 17.01.2017 dem Landratsamt Ebersberg eine Stellungnahme mit überarbeiteter Begründung zugesandt, um dem Landratsamt eine baufachliche Beurteilung des Planentwurfes im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zu ermöglichen. Wie dort ausgeführt, wird das Entwicklungsgebot aus folgenden Gründen nicht verletzt:**

**Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und grenzt im Südwesten an eine Fläche für den Gemeinbedarf (Bahnlinie) an.**

**Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) setzt voraus, dass der Bebauungsplan der planerischen Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes entspricht. Dieses konzeptionelle Ableiten verlangt kein kompromisslos strenges übereinstimmen, sondern erlaubt auch geringfügige Ungenauigkeiten, die sich aus dem Stufensystem und der fortschreitenden Genauigkeit der Bauleitpläne ergeben. Da das Plangebiet in ganzer Fläche der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ widerspricht, kommt es bei der Beurteilung, ob das Entwicklungsgebot noch gewahrt ist, auf das qualitative Gewicht der Abweichung im vorliegenden Einzelfall an.**

**Als „Fläche für die Landwirtschaft“ werden im Flächennutzungsplan der Stadt nicht nur Agrarlandflächen, sondern auch Flächen dargestellt, die nicht für eine bauliche Nutzung/Entwicklung vorgesehen sind. So sind selbst größere Siedlungssplitter von einigem Gewicht (Schammach, Neudichau, Wiesham) im Flächennutzungsplan der Stadt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellungsart dient also nach der Grundkonzeption des örtlichen Flächennutzungsplanes dazu, die Siedlungsflächen von den übrigen Flächen abzugrenzen. Es wird damit zum Ausdruck gebracht, dass ein Fortentwickeln dieser Flächen als (Wohn-)Siedlungsfläche nicht geplant ist. Planungswille ist aber nicht, dass diese Flächen baulich ungenutzt bleiben.**

So verhält es sich auch mit der „Gartenhaussiedlung“. Der Stadt war bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes diese ungenehmigte Siedlung bekannt. Ein nachträgliches legalisieren als Wochenendhausgebiet/Kleingartenanlage war nicht beabsichtigt (und ist es auch heute nicht). Andererseits drückt die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ aber auch nicht den Planungswillen aus, diese Fläche von jeglicher „landwirtschaftsfremden“ Nutzung auszuschließen. Mit dem ursprünglichen Planungswillen der Stadt, wie er im bestehenden Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommt, stimmt die Planung also durchaus überein.

Anhand dieser Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes ist nun die Qualität der Abweichung zu beurteilen. Erklärte Planungsabsicht ist es, eine wohnmäßige Nutzung (Wochenendhäuser) ebenso zwingend auszuschließen, wie eine bauliche Erweiterung. Zulässiger Nutzungszweck ist die gärtnerische Freizeitnutzung, die sich damit von den zur Erholung dienenden Sondergebieten (§ 10 BauGB) thematisch absetzt. Diese besondere Nutzungsform ist funktional kein grundlegender Widerspruch zur allgemeinen Funktion von Landwirtschaftsflächen. Die Störung der natürlichen Eigenart der Landschaft und die Erholungsfunktion ist eine deutlich geringere, als bei Siedlungen oder Erholungsgebieten. Sie steht einer landwirtschaftlichen Nutzung sehr nahe, welche etwa auch in Form des Erwerbsgartenbaus oder von Forstkulturen verschiedene Erscheinungsformen aufweist.

Vorgesehen ist ein einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB). Damit bleibt das Plangebiet dem Außenbereich zugehörig. Damit soll erreicht werden, dass dem Bebauungsplan entsprechende Bauvorhaben künftig nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden können. Der Bebauungsplan hat die Funktion, die widersprechenden öffentlichen Belange (auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes) für die plankonforme Nutzung/Bebauung zu überwinden (BVerwG 21.06.1963, BayVG 20.10.2012). Einfache Bebauungspläne sind für die Ausweisung von Kleingärten in der Regel auch ausreichend (vgl. Mianzcyk/Nessler, Rn. 46 zu § 1 Bundeskleingartengesetz), gerade bei der Überplanung bestehender Anlagen.

Nicht beabsichtigt ist aber, dort etwa privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) auszuschließen. Mit der Darstellung einer „Grünfläche“ im Flächennutzungsplan würde diese konkrete Zweckbestimmung einem möglichen privilegierten Vorhaben aber entgegenstehen.

Die Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des gartenbaulichen Nutzungsschwerpunktes der Bebauungsplan noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und es deshalb keiner Flächennutzungsplanänderung bedarf (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um diese Beurteilung ergänzt.

Zutreffend wird eingewandt, dass die bisherige Festsetzung über die aufschiebende Bedingung unzulässig ist. Nicht die Wirksamkeit des Bebauungsplanes selbst, wie es der Bebauungsplan bislang regelt, sondern nur die durch den Bebauungsplan zugelassenen baulichen und sonstigen Nutzungen/Anlagen kann befristet werden.

Dem Grunde nach liegen aber die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bedingungsfestsetzung vor, insbesondere die von der Ermächtigungsnorm des § 9 Abs. 2 BauGB verlangte besondere Fallgestaltung. Es handelt sich hier nicht um eine herkömmliche Neuplanung (Angebotsplanung), sondern um die Überplanung von rechtswidrig bebauten Flächen. Die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes und der künftigen Nutzung hängt davon ab, dass auch künftig noch unzulässige Anlagen beseitigt und Nutzungen aufgegeben werden. Allein unter dieser Voraussetzung ist der Bebauungsplan zu rechtfertigen und damit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Umstrukturierung der illegalen Wochenendhaussiedlung zur legalen Gartenhaus-siedlung kann also nur erreicht werden, wenn vorab die auch künftig unzulässigen Anlagen/Nutzungen beseitigt werden. Würde der Bebauungsplan ohne einschränkende Bedingungen in Kraft treten, wäre nur erreicht, dass künftig zulässiges „legalisiert“ wird. Auch künftig unzulässige Anlagen/Nutzungen wären damit noch nicht beseitigt. Um entsprechend dem Planungswillen eine „Gartenhaussiedlung“ zu schaffen, muss eine Koexistenz zwischen illegalen und (künftig) legalen Nutzungen und Anlagen zwingend vermieden werden. Das schafft die aufschiebende Bedingung.

In begleitenden städtebaulichen Verträgen werden dann auch detailliert alle Gebäude-teile und Anlagen bezeichnet, die zurückzubauen bzw. zu beseitigen sind. Erst wenn dieser vertraglichen Rückbauverpflichtung nachgekommen ist, können die künftig zulässigen Nutzung als Gartenhaussiedlung auch ausgeführt werden. Mit der detail-genaue Regelung der städtebaulichen Verträge, die im Hinblick auf deren Vollstreck-barkeit ein Höchstmaß an Bestimmtheit verlangen, wird den auch bei Bedingungsfest-setzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB notwendigen Bestimmtheitsgrundsätzen entspro-chen und kann deren Bedingungseintritt auch eindeutig nachvollzogen werden.

Nachdem mit allen betroffenen Eigentümern/Nutzern städtebauliche Verträge über die freiwillige Beseitigung künftig unzulässiger Nutzungen/Anlagen abgeschlossen wur-den, kann der Eintritt der Bedingungsumstände auch in absehbarer Zeit erwartet wer-den bzw. dann von der Stadt im Wege der Ersatzvornahme durchgesetzt werden. Die städtebaulichen Verträge beinhalten eine Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung (Art. 61 BayVwVfG).

Die Bedingungsregelung in A.4.3 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Zulässigkeit der festgesetzten baulichen und sonstigen Anlagen und die bestimmungsgemäße Nutzung wird erst dann wirksam, wenn der dem Bebauungsplaninhalt widersprechende Bestand an baulichen oder sonstigen Anlagen beseitigt oder geändert ist und eine unzulässig ausgeübte Nutzung aufgegeben ist (§ 9 Abs. 2 BauGB). Maßgeblich ist der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene Baubestand bzw. die ausgeübte Nutzung.“

#### 4.1.2 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Schutzanspruch Gartenhausgebiet

In Ziffer 6 der Begründung wird für das vorliegende Gartenhausgebiet vom Schutzstatus ei-nes Dorfgebiets ausgegangen. Nach der für die Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist für Kleingartenanlagen dahingegen ein Orientierungswert von tags und nachts 55 dB(A) maßgeblich. Dies wird auch in einem Urteil des Bundesverwal-tungsgerichts (Beschluss vom 19.08.2015, 4 BN 24.15) hervorgehoben, wonach die Lärmbe-lastung durch Verkehrswege eine Rolle spiele, weil Kleingärten eine Erholungsfunktion hät-ten, die schutzwürdig sei. Aus den angeführten Gründen wird aus immissionsschutzfachli-cher Sicht dieser Schutzanspruch analog auch für ein Gartenhausgebiet so gesehen. Ande-rerseits handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, in dem der Anspruch an den Lärmschutz nach § 35 BauGB zu prüfen ist. Nach § 35 Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind Bauvorha-ben im Außenbereich unzulässig, wenn sie schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sind. Für das Maß der schädlichen Umwelteinwirkung wurden in der Verkehrslärmschutzver-ordnung (16. BImSchV) Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts fest-gesetzt (vgl. § 2 Abs. 2 der 16. BImSchV). Die Grenze, bis zu der keine schädlichen Umwelt-einwirkungen auftreten, liegt aus immissionsschutzfachlicher Sicht daher bei einem Lärmpe-gel von 64 dB(A), also deutlich über dem Wert von 60 dB(A), der für ein Dorfgebiet im Regel-fall maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall wird entsprechend dem Planungswillen der Stadt Grafing und angesichts des bestehenden Gebiets die immissionsschutzfachliche Beurteilung auf den Orientierungswert für Dorfgebiet von 60 dB(A) tags ausgerichtet.

#### Staatsstraße 2089

Eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die Staatsstraße St 2089 (DTV 2010 mit 2.774 Kfz (MT = 161, MN = 25), Lkw-Anteil tags 4,5% und nachts 5,7% bei 70 km/h und 75 m Abstand zur Straßenmitte, freie Schallausbreitung) zeigt, dass am Standort des nächstgelegenen Gartenhauses mit einem berechneten Lärmpegel von 52 dB(A) tags der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) deutlich unterschritten wird. Nach der vorliegenden Erfahrung wird es auch mit der zu vermutenden erhöhten Verkehrsbelastung aufgrund der Sanierung der Elkofenener Unterführung zu keiner Überschreitung des Orientierungswertes kommen (neue Verkehrsdaten liegen noch nicht vor).

#### Bahnlinie München-Rosenheim

Zur überschlägigen Abschätzung der Lärmimmissionen wird auf die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes für die Lärmpegel in der Nachtzeit (L<sub>night</sub>) zurückgegriffen (beim Bahn-lärm ist tags und nachts mit etwa den gleichen Lärmpegeln zu rechnen). Aus der Kartierung ist ersichtlich, dass die Einhaltung eines Orientierungswertes von 60 dB(A) nur auf den drei östlichsten Grundstücken (Fl.Nrn. 163/2, 163/3 und 163/12) sichergestellt ist. Die vier westlichsten Grundstücke (Fl.Nr. 163/10, 163/16, 163/17 und 163/14) sind mit Lärmpegeln < 70 dB(A) am stärksten belastet. Insgesamt ist festzustellen, dass auf zwölf Grundstücken (von 14), auf denen eine Bebauung zulässig ist, zum Teil erhebliche (ganz im Westen) Überschreitungen des Orientierungswertes im Bereich von 1 dB(A) bis < 10 dB(A) vorliegen.

Anmerkung: Der in der Begründung angeführte „bestehende(n) Waldgürtel entlang der Bahnlinie mit einer Breite von 17 bis 70 m wirkt sich zumindest im Nahbereich nur geringfügig aus. Nach der DIN 18005 kann für „dichte Waldbepflanzungen mit bleibender Unterholzausbildung“ lediglich 6 dB Pegelminderung für 100 m Wald angesetzt werden.

Mit einer derart hohen Lärmbelastung kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht das Gartenhausgebiet seiner vorrangigen Zweckbestimmung – der Erholungsfunktion – in weiten Teilbereichen nicht mehr gerecht werden. In dem oben zitierten Urteil wird ausgeführt, dass sich die Lärmbelastung, die einem Gebiet (unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren) zugemutet werden dürfe, nach den Umständen des Einzelfalls richte. Im Rahmen einer gerechten Abwägung könne der Orientierungswert der DIN 18005 (hier 60 dB(A)) zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung herangezogen werden. Zitat aus dem Urteil: „Je weiter die Orientierungswerte überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um die Auswirkungen zu verhindern.“

Die Stadt Grafing muss sich mit der hohen Lärmbelastung, ausgehend von der Bahnlinie München-Rosenheim, auseinandersetzen. Die absolute Grenze der Abwägung beim einfachen Bebauungsplan ist dabei ein Lärmpegel von 64 dB(A), ab dessen Überschreitung aus immissionsschutzfachlicher Sicht schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auftreten.

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

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

Bereits bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat sich die Stadt Grafing mit der ausgeprägten Lärmkonfliktlage auseinandergesetzt. Dort wurde von vornherein klargestellt, dass eine dem Wunsch der Eigentümer entsprechende Nutzung als Wochenendhausgebiet sich schon aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung kategorisch ausschließt. Zum anderen hat die Stadt aber auch im Bewusstsein der hohen Lärmbelastung die Festsetzung als Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ gewählt. Es handelt sich dabei um kein „der Erholung dienendes Sondergebiet“ nach § 10 BauNVO, sondern um eine sonstiges Sondergebietsfestsetzung (§ 11 BauNVO). So wird auch die Festsetzung über die Nutzungsart so getroffen, dass keine wohnartigen Anlagen entstehen dürfen. Die Gartenhäuser dienen allein als Gerätehütten und als Wetterschutz. Es wird damit durchgängig zum Ausdruck gebracht, dass die Nutzung des Gartenhausgebietes allein zu gärtnerischen Zwecken erfolgt. Als Gartenhausgebiet fehlt es am prägenden Element des Freizeitwohnens und damit der Erholungsfunktion (BVerwG vom 18.08.1998).

Das Baugebiet grenzt sich damit eindeutig von einem „Kleingartengebiet“ ab, das auch Erholungszwecken dient (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BKleingG) und regelmäßig als Sondergebiet zur Erholung nach § 10 BauNVO festgesetzt wird.

Das BVerwG hat mit Beschluss vom 17.03.1992 gerade diese Differenzierung besonders hervorgehoben. Dort wurde festgestellt, dass Kleingartengebiete, die auch der Erholung dienen, grundsätzlich gegen die Tagesimmissionsgrenzwerte für ein Dorfgebiet schutzbedürftig sind. Auch in der angeführten Entscheidung des BVerwG vom 19.08.2015 ist für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit die „Erholungsfunktion“ der tragende Umstand.

Dass dem hier geplanten „Gartenhausgebiet“ ausdrücklich keine Erholungsfunktion zukommt, wirkt sich damit auch für die Schutzbedürftigkeit aus. Die Schutzbedürftigkeit ist – gerade im Hinblick auf die hier betroffenen Verkehrslärmbelastungen (vgl. Rechtsgedanken des § 2 Abs. 2 S. 2 der 16. BImSchV) – nach der jeweiligen Zweckbestimmung zu beurteilen. Nachdem sich mangels entsprechender Ausstattung das Baugebiet auch nicht für längere Aufenthalte eignet (und vor allem auch Übernachtung ausschließt), kann die von der Unteren Immissionsschutzbehörde aufgezeigte Lärmbelastung aus der Bahnstrecke von bis zu 70 dB(A) noch als zumutbar angesehen werden. Gesundheitsgefahren werden trotz derartig hoher Lärmimmissionen nicht ausgelöst, da nach Art und Funktion des Gebietes der Aufenthalt von Personen nur in einem begrenzten Zeitraum möglich ist. In diesem Umfang ist die Gartennutzung in der Nähe zur stark lärmbelasteten Bahnlinie hinnehmbar und mit den Belangen der Gesundheit noch vereinbar.

Besondere Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen schließen sich schon dem Grunde nach aus. Erklärtes Ziel ist, für das Landschaftsbild wesensfremde Anlagen weitestgehend auszuschließen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie sie für die Freiflächen allein wirksam wären, würden hierzu im klaren Widerspruch stehen. Die Gartenhäuser dienen nicht dem Aufenthalt, weshalb gebäudebezogene Schutzvorkehrungen von vornherein nicht in Betracht gezogen werden können.

Diese Begründung zum Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

### 4.1.3 Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die Stadt Grafring plant im Süden ihres Stadtgebiets die Ausweisung eines Sondergebiets für die nachträgliche Genehmigung der seit vielen Jahren ungenehmigten baulichen Anlagen des Gartenhausgebietes in Bachhäusl.

Bereits in der Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens fand eine Beteiligung der UNB statt. Wenngleich die Planungsabsicht der Stadt im Grundsatz nachvollzogen werden kann, so wurde deutlich auf die Bezugsfallproblematik ähnlich gelagerter Fälle im Landkreis hingewiesen. Darüber hinaus befindet sich die Lage des Gartenhausgebietes in einem naturschutzfachlich sensiblen Bereich. Wie der Name des kleinen Ortsteiles „Bachhäusl“ verrät, liegt der gegenständliche Bebauungsplanumgriff im Bachtalbereich mit den zugehörigen Hangleiten des sogenannten „Weiherbächls“, einem kleinen Zulaufgewässer der Attel. Der Bereich ist aufgrund seiner Lage in der freien Natur und in der Nähe zu einem besonders landschaftsbildprägenden und ökologisch wertvollen Bachtälchen naturschutzfachlich insgesamt schutzwürdig. Teile des Bebauungsplanumgriffs sind als gesetzlich geschützte Flächen i.S.v. § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG (natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Gewässer einsch. ihrer Ufer, Quellbereiche, seggen- und binsenreiche Nasswiesen) anzupassen. Zusätzlich sind Hecken und Ufergehölze vorhanden, die den gesetzlichen Schutz von Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG aufweisen. Diese sind im Bebauungsplan konkret darzustellen und als schützenswert festzusetzen.

Das vorliegende Gartenhausgebiet mit den z.T. sehr großen Grundstücken (mehrere Grundstücke sind über 1.000 m<sup>2</sup> groß) und den vielen baulichen Anlagen stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das hier natürlich vorherrschende Landschaftsbild und in das ökologische Wirkungsgefüge des Bachtals dar.

Nach den anerkannten Regelungen und Empfehlungen für die Genehmigung von Kleingartenanlagen, die rechtlich im Bundeskleingartengesetz ihre Wurzeln haben, sollen Kleingärten max. 400 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen und die Gartenlaube incl. Freisitz max. 24 m<sup>2</sup> Grundfläche betragen (§ BKleinG). Die gegenständlichen Grundstücke und Gebäude übersteigen diese Maßregelungen um ein Vielfaches. Durch die textliche Festsetzung A 4.1 „Nutzung/Bauland“ und der Abgrenzung Baulandfläche“ werden die gesetzlichen Hinweise und Empfehlungen ignoriert und weitere Entwicklungsmöglichkeiten suggeriert. In Anbetracht der Grundstücksgößen und damit einhergehenden etwaigen Teilungen der Grundstücke bitten wir zudem um die Festsetzung von Bauräumen. Falls einer zeitgerechten vollständigen Neuordnung der Grundstückspartellen nicht nachgekommen werden sollte, müsste nach Auffassung der UNB zumindest die rote Linie für „Abgrenzung Bauland“ auf diese einmalig 30 m<sup>2</sup> pro Grundstückspartelle verbindlich festgesetzt werden. In den textlichen Erläuterungen könnte u.U. dann auf eine mögliche Verschiebung innerhalb der Parzelle Bezug genommen werden. Diese Änderung betrachten wir als wesentlichste Festsetzung, um den Flächenverbrauch nicht noch weiter anzufeuern.

Wir weisen darauf hin, dass für die Bebauungsplanung grundsätzlich die gesetzliche Eingriffsregelung zu beachten ist. Hierbei ist es u.E. nicht von Belang, dass viele bauliche Anlagen bereits vorhanden sind, da diese ungenehmigt sind sowie überdies zusätzliche Anlagen entstehen könnten. In der Eingriffsbewertung und der Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich kann und darf der ordnungsgemäße Bauantragsteller und auch Satzungsgeber nicht schlechter gestellt sein, als der „Schwarzbauer“. Wir bitten deshalb, die Eingriffsregelung ordnungsgemäß abzarbeiten und anhand der künftigen Gebäudegröße von 30 m<sup>2</sup>, zuzüglich der vorhandenen oder geplanten Erschließungsmaßnahmen („vergleichbare Eingriffsschwere nach amtl. Leitfaden“), zu ermitteln. Es wäre wünschenswert, dass der erforderliche ökologische Ausgleich auf den Grundstücken selbst oder im unmittelbaren Umgriff erfolgt. Die gesetzliche Eingriffsregelung ist noch im Bebauungsplanverfahren abzarbeiten und kann unserer Auffassung nach nicht, wie im Begründungsteil angeführt wurde, in das Einzelbaugenehmigungsverfahren delegiert werden. Wir bitten die Bilanzierung eng mit der UNB abzustimmen.

Bei der Darstellung der gesetzlichen Vermeidungsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sollte auch auf eine Auflassung bzw. auf einen Rückbau der Zäune eingegangen werden.

Die Aussagen zum besonderen Artenschutz i.S.v. § 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 3 BNatSchG sind unzureichend. Die Aussage, dass es sich im Plangebiet um überwiegend intensiv genutzte Gartenanlagen mit „teils baulicher Vorprägung“ handelt und deshalb nicht von „hochwertigen Lebensraumstrukturen auszugehen ist“ bzw. „das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich ist“ halten wir nicht für zutreffend. Aus eigenen Ortseinsichten ist bekannt, dass die Gartenanlagen und vorhandenen Gebäude einen sehr unterschiedlichen Nutzungsgrad, von intensiv bis sehr extensiv, aufweisen. Das Vorkommen von streng geschützten Tierarten, wie Fledermäuse und besonders geschützten Tierarten, wie Siebenschläfer, etc. ist nicht auszuschließen. Auch sind aufgrund des nahen Bahndammes und des naturnahen Bachtals mit Fließgewässern und stehenden Gewässern weitere Tierarten, wie Reptilien und Amphibien, durchaus zu erwarten. Um die Einhaltung der Vorschriften zum Artenschutz zu gewährleisten, sind deshalb ergänzende Angaben erforderlich.

Wir weisen darauf hin, dass auch die Hinweise zum Artenschutz durch Text C Nr. 2 nicht zielführend sind. Gerade im Winter suchen nach unserer Erfahrung viele Tierarten (Fledermäuse, Bilche, etc.) frostfreie Nebengebäude und Gartenhäuschen auf, da sie hier in der Winterruhe ungestört sind.

Wir bitten um Verständnis, dass wir zum wiederholten Maße darauf hinweisen müssen, dass die Stadt Grafing nur einen völlig veralteten und überholten Landschaftsplan aus dem Jahr 1980 besitzt. Aufgrund der vielen Bauleitplanungen und Eingriffsvorhaben der Stadt Grafing ist es dringend erforderlich, den Landschaftsplan zu novellieren und an die aktuelle Fach- und Rechtslage anzupassen. Auf die gesetzlichen Anforderungen des § 8 und 9 BNatSchG, im Besonderen jedoch auf § 11 Abs. 1 und 2 BNatSchG wird Bezug genommen. Sollte keine zeitnahe Novellierung erfolgen, sehen wir eine zeit- und fachgerechte Beurteilung künftiger Bauleitpläne gefährdet.

#### **Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Die besondere Bedeutung der ökologisch wertvollen Talsenke und des Uferbereiches entlang des noch sehr naturnahen „Weiherbächls“ wird von der Stadt bestätigt und sogar noch hervorgehoben. Vergleichbare naturbelassene und auch von der Landwirtschaft größtenteils unberührte Gewässerflächen existieren in Stadtnähe von Grafing sonst nirgendwo. Diese hohe Qualität gilt es zu bewahren und zu verbessern.**

**Das berücksichtigt der (einfache) Bebauungsplan dadurch, dass die innerhalb dieser besonders schutzwürdigen Bereiche liegenden Flächen der bestehenden „Gartenhaussiedlung“ als „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt werden. Damit können ausreichende Gewässerschutzzonen von baulichen Eingriffen freigehalten werden.**

**Die Festsetzung vorhandener Biotopstrukturen ist verzichtbar, da sie bereits dem gesetzlichen Schutz unterliegen (Art. 16 BayNatSchG).**



Zentraler Planungswille ist es, jede Ausweitung der Bebauung zu verhindern und nur den vorhandenen Bestand in reduzierter Form als Gartenhaussiedlung dauerhaft zu sichern. Dafür hat sich die Stadt zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB) entschieden. Mit dieser Vorgehensweise wird verhindert, dass mögliche unerlaubte Nutzungen nicht „nur“ im Widerspruch zu einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen, sondern dann weiterhin systemwidrig zum bundesgesetzlichen Außenbereichsschutz stehen. Es wird damit vorgesorgt, dass spätere rechtswidrige Nutzungen/Bauten nicht etwa durch eine bloße Befreiung vom Bebauungsplan aus legalisiert werden können, sondern das Vorhaben dann insgesamt und dem Grunde nach unzulässig bleibt.

Daneben steht einem qualifizierten Bebauungsplan auch entgegen, dass dafür Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden müssten (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die vorhandene Bebauung ist aber ungeordnet und ohne jedes planerisches Konzept entstanden. Eine städtebauliche Ordnung kann damit nachträglich nicht mehr hergestellt werden, ohne dass ein wesentlicher Teil der Gebäude „versetzt“ werden müsste. Mangels Geeignetheit erscheint eine entsprechende Regelung nicht zulässig, ist in jedem Fall aber auch unzweckmäßig.

Das gilt auch für den Vorschlag, durch Textfestsetzungen Verschiebungen von vorher festgesetzten Bauräumen zuzulassen. § 23 BauNVO erlaubt die Festlegung über den Gebäudestandort nur durch Planzeichen; die Zulassung von Verschiebungen kann nicht durch Textfestsetzung geregelt werden, sondern nur durch einen Ausnahmeverbehalt (BayVGH 04.04.2006). Mit den verfügbaren Festsetzungsinstrumenten ist die gewünschte Regelung der baulichen Ordnung jedenfalls nicht erreichbar.

Festgesetzt wird eine absolute Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 2. Alt. BauNVO) mit 30 m<sup>2</sup>, wobei gleichzeitig alle weiteren baulichen Anlagen konsequent ausgeschlossen werden. Es handelt sich hier (30 m<sup>2</sup>) um eine Größenordnung, die im Hinblick auf die Wesensart des Außenbereiches durchaus schon eine kritische Grenze erreicht. Angesichts der Tatsache, dass bei der Gartenhausanlage in Bachhäusl die Grundstücke durchwegs deutlich größer sind (ca. 600 m<sup>2</sup>) als in Kleingartenanlagen (§ 3 Abs. 1 BKleinG: max. 400 m<sup>2</sup>), kann aber ein erhöhter Unterbringungsbedarf von Gartengeräten etc. noch begründet werden.

Die Festsetzung muss dabei kraft der Ermächtigungsnorm auf das jeweilige Baugrundstück Bezug nehmen (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Damit entsteht aber das Risiko, größere Grundstücke weiter zu teilen (in selbstständige Buchgrundstücke) und dann weitere Gartenhäuser zu errichten. Der Planungszweck wäre damit klar verfehlt. Eine häufig versuchte Festsetzungskombination, wonach nur immer 1 Gartenhaus pro „Parzelle“ errichtet werden darf, ist nicht rechtmäßig (BayVGH 10.08.2006). Die hier allein maßgebliche Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen schlägt aus den bereits erwähnten Gründen fehl, wonach es an jeder städtebaulichen Ordnung fehlt.

Es wurde aus diesen Überlegungen heraus von der Festsetzungsbefugnis des § 19 Abs. 3 Satz 2 Alt. 2 BauNVO Gebrauch gemacht und das sog. Bauland festgesetzt. Das erfolgt durch zeichnerische Festlegung (roter Linie) und einer Mindestbaulandfläche. Damit wird ausgeschlossen, dass in größeren Grundstücken mehrere 30-m<sup>2</sup>-Gebäude errichtet werden.

Mit dieser Vorgehensweise ist es erreicht, dass der Bau von Gartenhäusern nur in konkret bezeichneten Baulandflächen zulässig ist, die kleingärtnerische Flächennutzung aber auf den ganzen Grundstücken.

Es handelt sich bei der „roten Linie“ also um keine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die nach der Stellungnahme auf eine „30 m<sup>2</sup> große Baugrenze“ festgelegt werden könnte.

Die Größe der Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> erfolgte auf der Grundlage der Bestandserfassung. Die bestehenden Gebäude im Plangebiet sind durchwegs größer als die ursprünglich in Erwägung gezogene Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> (einschließlich Freisitz). Die Grundflächengröße von max. 24 m<sup>2</sup> hat ihre Grundlage in § 3 Abs. 2 BKleinG, der in Kleingartenanlagen die gesetzliche Größe und Beschaffenheit regelt. Diese Regelung gilt aber nicht unmittelbar, da die betreffende Gartenhaussiedlung nicht dem Anwendungsbereich des Bundeskleingartengesetzes unterliegt. Sie ist aber Ausdruck einer gesetzlichen Wertung und deshalb auch für ähnliche Einrichtungen her ein beachtlicher Maßstab. Das gilt umso mehr, als Kleingartenanlagen i.S. des BKleinG auch Erholungsfunktion haben und daraus sogar ein höherer Flächenanspruch hergeleitet werden kann. Mit dem durchaus großzügigen Flächenansatz von 30 m<sup>2</sup> sind im Wesentlichen noch 4 Gartenhaus-Gebäude betroffen, für die ein wesentlicher Rückbau unvermeidbar ist. Diese Größe wird beibehalten und ist angesichts der im Verhältnis zum „Kleingarten“ deutlich größeren Gartenfläche und dem daraus resultierenden Unterbringungsbedarf für Gartengeräte noch zu rechtfertigen.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung unterstellt die Stadt Grafing b.M. weiterhin, dass bei der Aufstellung einfacher Bebauungspläne im Außenbereich keine Bereichsänderung eintritt und für weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilende Vorhaben gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die Geltung der Vorschriften des §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt bleibt. Eine Entscheidung über den Ausgleich muss deshalb nicht zwingend nach § 18 Abs. 1 BauGB schon im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Das ist auch sachgerecht, da mit dem Erlass eines einfachen Bebauungsplanes keine abschließende Beurteilung der Eingriffswirkung möglich ist. So ist der konkrete Standort möglicher Gebäude nicht festgelegt und damit die Eingriffsintensität nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes verbindlich und abschließend prüfbar. In dieser Konstellation ist ein Konflikttransfer in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren gerechtfertigt.

Hinzu kommt, dass der Ausgleichsumfang gering ist. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist gemessen an der Größenordnung der baulichen Anlagen überschaubar und lässt sich innerhalb der Grundstücke durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ohne Schwierigkeit kompensieren (vgl. Mianzcyk/Nessler, Rn. 59 zu § 1 Bundeskleingartengesetz). Da externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden, ist das Baugenehmigungsverfahren auch in der Lage, den Ausgleich auf den Gartengrundstücken selbst zu regeln.

Da ein Vorkommen von durch das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht erkennbar ist und der Bebauungsplan auch nicht erstmals ein baulich unversehrtes Gebiet nutzbar machen soll, sind mangels konkreter Anhaltspunkte keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen veranlasst. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben auch erst durch die spätere Baugenehmigung begründet. Auch dort sind die Vorschriften des Artenschutzrechtes zu beachten und können durchgesetzt werden. Auch hier ist eine abschließende Konfliktbewältigung auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht zwingend erforderlich.

#### **4.2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg (E-Mail vom 27.12.2016)**

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gartenhausgebiet Bachhäusl“ nimmt das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg wie folgt Stellung:

1. Bei der bestehenden Erschließungsstraße (Fl.Nr. 20/2 der Gemarkung Elkofen) ist die südliche Grenze nicht abgemarkt. Zur dauerhaften rechtlichen Sicherung des Flurstücks als öffentliche Verkehrsfläche empfiehlt sich eine Grenzfeststellung sowie die Abmarkung der Südgrenze des Straßenflurstücks, insbesondere westlich des Privatweges (Fl.Nr. 162/4).
2. Im Zuge der Ausweisung des Baugebietes soll die bestehende Zufahrt von der St 2089 erweitert und ausreichend befestigt werden. Die Erweiterung beansprucht Grenzen des benachbarten Privatgrundstücks (Fl.Nr. 162/2 der Gemarkung Elkofen). Zur dauerhaften rechtlichen Sicherung des Flurstücks als öffentliche Verkehrsfläche wird der Kauf der benötigten Flächen aus Fl.Nr. 162/2 angeregt. Für die Ermittlung der Kauffläche empfiehlt sich die Vermessung entsprechend des Verlaufs der ausgebauten Erschließungsstraße.

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

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

**Bei den vorgetragenen Grundstücksbenutzungen handelte es sich um Vollzugsmaßnahmen. Der Bebauungsplan selbst trifft nur Festsetzung über die künftige Nutzung, hier als öffentliche Verkehrsfläche. Die Umsetzung hat dann spätestens beim anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen, das die (plangemäße) Erschließung voraussetzt.**

**Ob es gelingt, die betroffenen Grundstücke zu erwerben, ist noch offen und auch nicht zwingend erforderlich. Jedenfalls für das Grundstück Fl.Nr. 162/2 wurde die vom Bebauungsplan verlangte Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche mittels Zustimmung zur Widmung (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG) schon gesichert.**

**Die bestehende Befestigung des Weges ist für die Erschließung des Gartenhausgebietes als ausreichend erachtet. Eine Befestigung ist nicht vorgesehen.**

#### **4.3 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 16.01.2017)**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Nähe zur Bahnlinie München–Rosenheim berührt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise werden die Belange ausreichend berücksichtigt.

Die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung der Bahnstrecke München-Hauptbahnhof–Rosenheim sind hinzunehmen.

Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch die Festlegungen im Bebauungsplan der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere wegen der unmittelbaren Angrenzung des Bebauungsplans an die Bahnlinie ist die DB Netz AG am Verfahren zu beteiligen.

Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der DB AG, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen prüft.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Hinsichtlich der Lärmimmissionen aus der Bahnstrecke wird auf die Abwägung zur immissionsschutzfachlichen Stellungnahme verwiesen. Die Beteiligung der DB Immobilien erfolgte bereits im Rahmen des laufenden Beteiligungsverfahrens.**

#### **4.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 19.12.2016)**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

##### **Bodendenkmalpflegerische Belange**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DSchG unterliegen.

##### **Art. 8 Abs. 1 DSchG**

wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

##### **Art. 8 Abs. 2 DSchG**

die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens, mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Im Planbereich sind keine Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind immer unabhängig von der Lage in einem Plangebiet zu beachten. Da der Bebauungsplan zur teilweisen Legalisierung vorhandener Anlagen erfolgt, sind denkmalrechtlich relevante Bodenveränderungen ohnehin nicht zu erwarten. Ein Hinweis auf die eh gesetzlich angeordneten Meldepflichten ist deshalb nicht notwendig.**

#### **4.5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (E-Mail vom 26.01.2017)**

Gegen das Vorhaben bestehen aus forstfachlicher und landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Allerdings möchten wir forstfachlich noch eine Anregung machen.

Da die gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*) sehr stark vom Eschentriebsterben betroffen ist, sollte deren Einbringung (Planungssatzung unter 8.3 „autochthoner Baum“) nicht weiter verfolgt werden.

#### **Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Dem Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg auf Verzicht der Esche (*Fraxinus excelsior*) wird gefolgt. In A, Nr. 8.3, ist die Esche aus der Liste der zulässigen Pflanzungen zu streichen.**

#### **4.6 Brandschutzdienststelle im Landratsamt Ebersberg (E-Mail vom 27.01.2017)**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweise/Auflagen beachtet und umgesetzt werden/sind.

1. Soweit mit der Zulässigkeit/Unzulässigkeit nach Satzungsentwurf Ziffer 3 davon ausgegangen werden kann, dass ein täglicher, dauerhafter und zeitlich zusammenhängender Aufenthalt übers Jahr mit aufenthaltsraum-/wohnungsähnlichem Charakter (soll eben nicht als „Wohnungersatz“ dienen) insbesondere auch über Nacht ausgeschlossen werden kann, können gewisse „Abstriche“ hinsichtlich Löschwasserversorgung und verkehrlicher Erschließung im Vergleich zu einer kleinen ländlichen bzw. dörflichen Ansiedlung hingenommen werden. Die „Abstriche“ werden nachfolgend genannt.

Wenn eine tägliche, dauerhafte und zeitlich zusammenhängende Aufenthaltsnutzung zu Wohnzwecken nicht ausgeschlossen werden kann, sind aus fachlicher Sicht weitergehende Anforderungen zu stellen. Siehe auch untenstehender Hinweis in kursivem Text.

2. Der Geltungsbereich liegt in dem für die Ansiedlung „Bachhäusl“ Haus-Nr. 2 mit 12 nach DVGW Arbeitsblatt W405 erforderlichen Löschbereich. Im Umkehrschluss gehen wir davon aus, dass auch für das „Gartenhausgebiet“ der notwendige Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden zur Verfügung steht. Im Bereich der gegenständlichen öffentlichen Verkehrsfläche und der „St 2089“ soll ein Überflurhydrant nach DIN EN 14339 als Teil der öffentlichen Trink-/Löschwasserversorgung vorhanden sein. Der Ausgangsdruck am Hydranten bei Entnahme sollte um die 6 bar betragen, womit dann mit einem Löschgruppenfahrzeug (z.B. HLF) und den Feuerwehrdruckschläuchen eine Flächenabdeckung zumindest möglich scheint.
3. Die gegenständliche öffentliche Verkehrsfläche soll in Anlehnung an die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr hergestellt sein, zumindest bezüglich Linienführung und Tragfähigkeit. Die Längsneigung soll etwa 10 v.H. nicht überschreiten. Die öffentliche Verkehrsfläche ist als „Stichzufahrt“ ausgebildet, was aus einsatztaktischer Sicht nicht ideal ist. Wir empfehlen dringlich die Prüfung, ob eine geeignete Wendefläche/-anlage (z.B. nach RASt 06) im Bereich des nordwestlichen Endes oder auch im Bereich des Knickes von Osten kommend unmittelbar von der Bahnlinie möglich und umsetzbar ist.

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

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

**Im Plangebiet ist gem. Teil A Nr. 3 ausschließlich eine gärtnerische Nutzung zu Freizeitwecken zulässig und eine Nutzung zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt und zur Übernachtung untersagt. Eine Löschwasserversorgung und verkehrliche Erschließung, wie sie für ländliche bzw. dörfliche Siedlungsgebiete ansonsten erforderlich wäre, ist aufgrund der Gebietsfunktion „gärtnerische Freizeitnutzung“ nicht erforderlich.**

**Im Plangebiet sind zwei Unterflurhydranten (UH 80) im Westen und im Osten des Plangebietes vorhanden. Die bereitgestellte Löschwassermenge beträgt im Westen 1,5–24 m<sup>3</sup>/h und im Osten 24–48 m<sup>3</sup>/h. Diese Grundversorgung mit Löschwasser ist ausreichend. Hinzu kommt, dass im Plangebiet drei Fischteiche mit einem größeren Volumen vorhanden sind. Diese können im Brandfall aber zur Löschwasserverentnahme genutzt werden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das Gartenhausgebiet ist somit gewährleistet.**

**Nach Linienführung, Tragfähigkeit und Gefälle ist der vorhandene Weg für die Benutzung durch Feuerwehrfahrzeuge geeignet. Auf eine Wendemöglichkeit muss aber verzichtet werden, was aber angesichts der geringen Brandlast und der Tatsache, dass keine Gebäude mit Aufenthaltsräumen entstehen, hingenommen werden kann.**

#### **4.7 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 09.01.2017)**

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

Im 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 verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). 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 hier u.a. Abschnitt 3 und 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass die Telekom nicht verpflichtet ist, das Gartenhausgebiet an ihr öffentliches Telekommunikationsnetz anzuschließen.

Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Telekommunikationsnetz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich. Hier ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Telekom erforderlich.

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

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

**Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die illegal entstandene Gartenhaus-/Wochenendhaussiedlung in reduzierter und eingeschränkter Form zu legalisieren. Erschließungsmaßnahmen sind dafür nicht erforderlich und geplant.**

**Eine Anbindung des Gartenhausgebietes an das Netz der Telekom ist aufgrund des Gebietscharakters nicht vorgesehen und auch nicht gewünscht, da sie auf eine wohnartige Ausstattung schließen lassen und damit im Widerspruch zur Funktion als Gartenhausgebiet stehen.**

**4.8 IHK für München und Oberbayern (E-Mail vom 26.01.2017)**

Mit dem hier dargelegten Planvorhaben, das die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich schaffen soll, besteht grundsätzlich Einverständnis. Dem angestrebten Planungsziel, Dauerkleingärten, in diesem Bereich zu realisieren, können wir zustimmen.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass § 9 BauGB auch die Möglichkeit bietet Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten auszuweisen. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist damit nicht unbedingt erforderlich. Darüber hinaus geben wir zu bedenken, dass die Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB den Vollzug des Bebauungsplans erheblich behindern kann. Zudem ist eine Anknüpfung der Wirksamkeit des Bebauungsplans an die Beseitigung von überwiegend illegal errichteten Gebäuden (siehe Begründung) nur wenig zielführend. Wir empfehlen daher von der Bedingung in Punkt 4.3 abzusehen.

Weitere Anregungen und Bedenken sind nicht vorzubringen.

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

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

**Die Stadt Grafing b.M. setzt ein Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ nach § 11 BauNVO fest und damit bewusst keine Dauerkleingartenanlage. Letzteres ist aus verschiedenen Gründen nicht gewollt und möglich, insbesondere wegen der sehr hohen Bahnlärmbelastung. Kleingartenanlagen unterliegen aufgrund ihres Erholungszwecks einem Schutzanspruch (vgl. BVerwG vom 17.03.1992 und 19.08.2015), der hier nicht ansatzweise erreicht werden kann. Das Gebiet ist allein für eine gärtnerische Nutzung ohne Erholungsfunktion ausgerichtet.**

**Die Bestimmung in Teil A, Nr. 4.3, des Bebauungsplanes ist zur Umsetzung des Planungszieles (größtmöglicher Erhalt der bestehenden Gartenhäuser) unbedingt erforderlich. Der Rückbau illegal errichteter und auch künftig unzulässiger Anlagen ist zwingende Voraussetzung für die spätere Vorhabenzulassung.**

**4.9 Wolfgang Titze, Grafing b.M. (Schreiben vom 14.01.2017)**

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass das Gebäude auf der Fl.Nr. 163/10 der Gemarkung Elkofen auf dem ins Internet gestellten Plan vom 19.05.2016 fehlt. Es soll nur festgehalten werden, dass das Gebäude auf der betroffenen Flurnummer berücksichtigt wird.

Weiter möchten wir auch darauf hinweisen, dass am 09.01.1964 die Einzäunung ohne den Bodenabstand von 20 cm durch einen Beschluss vom Landratsamt Ebersberg erlaubt wurde. An sehr vielen Stellen können Tiere unter dem Zaun auf das Gelände, dort gibt es keinen durchgehenden Abstand und nirgends 20 cm.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Die bestehenden Gebäude auf Fl.Nr. 163/10 sind bekannt und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Diese Gebäude wurden vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg aber noch nicht in die digitale Flurkarte aufgenommen. Aus diesem Grunde fehlt die Darstellung im Bebauungsplanentwurf, was jedoch rechtlich ohne Bedeutung ist.**

**Die Planzeichnung wird aber aus Gründen der Vollständigkeit um das bestehende Gebäude ergänzt.**

**In der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Anlegung der Fischteiche auf dem Grundstück vom 09.01.1964 ist in den Nebenbestimmungen (Nr. 3 i) aufgeführt, dass eine eventuelle Umzäunung nicht höher als 1,20 m und als Maschendrahtzaun ausgeführt werden darf. Diese Festsetzung des wasserrechtlichen Bescheides führt aber nicht dazu, dass in einem Bauleitplanverfahren nicht abweichende Regelungen hierzu getroffen werden können. Der Abstand von 20 cm der Einfriedung zur Geländeoberfläche ist erforderlich, um Barrieren für Kleintiere auszuschließen.**

**Diese Regelung ist gerade in dem weiterhin dem Außenbereich zuzurechnenden Plangebiet in ökologisch sensiblem Bereich geboten und deshalb unverändert beizubehalten.**

**Der Bebauungsplan wirkt nur für die Zukunft und verändert die Tatbestandswirkung bestehender Baugenehmigung nicht. Dieser Bestandschutz ist dann im späteren Baugenehmigungsverfahren und auch im städtebaulichen Vertrag, der die Details der illegalen und damit zurückzubauenden Anlagen abschließend bezeichnet, zu berücksichtigen.**

#### **4.10 Ferdinand und Maria Titze, Grafing b.M. (Schreiben vom 26.01.2017)**

Unter Bezugnahme auf die amtliche Bekanntmachung in der Ausgabe „Grafing Aktuell“ vom 09.12.2016 in o.g. Angelegenheit möchten wir uns hierzu wie folgt äußern:

Gemäß § 1 des Bundeskleingartengesetzes ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf dient. Auf unserem Grundstück bauen wir u.a. Salat und Gemüse für den eigenen Verbrauch an. Wenn, wie in Ziff. 7.1. der Satzung aufgeführt, Zäune mit 20 cm Bodenabstand über der natürlichen Geländeoberfläche auszuführen sind, könnten Hasen in unser Grundstück kommen und den Salat und die Gemüsepflanzen fressen. Als der Zaun noch niedriger war sprangen immer wieder Rehe über den Zaun und fraßen unseren Salat und das Gemüse oder aus unserem Fischweiher wurden von sog. „Schwarzfischern“ die Fische gefischt. Seitdem wir den Zaun höher gemacht und mit einem Stacheldraht versehen haben, dringen keine Rehe oder sog. „Schwarzfischer“ mehr ein. Wenn wir die Vorschriften in Ihrer Satzung erfüllen müssen, können wir keinen Salat oder Gemüse mehr anbauen, so wie es in § 1 des Bundeskleingartengesetzes vorgesehen ist.



Unser Garten ist um ein vielfaches größer als alle anderen Grundstücke und als die im Bundeskleingartengesetz genannte Größe von 400 qm. Darin befinden sich ein Obstgarten, ein Fischweiher, der Gemüsegarten, eine Hütte mit Bienenstöcken und durch die Hanglage des Mähens nur mit einem speziellen Mäher möglich. Dies bedeutet, dass für alle erforderlichen Gerätschaften eine Hütte mit 30 qm nicht ausreichen wird. Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn es eine Möglichkeit gäbe, die Hütte in ihrer bisherigen Größe zu belassen.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes kommen hier nicht zur Anwendung, da es sich nicht um eine Kleingartenanlage im dortigen Sinne handelt. Prägendes Merkmal von Kleingartenanlagen ist die Kleinparzellierung von max. 400 m<sup>2</sup> und deren Nutzung durch Pacht. Im Plangebiet sind die Grundstücksgrößen deutlich höher und es handelt sich um Eigentümergeärten.**

**Wie in der Begründung des Bebauungsplanes bereits angeführt wird, dienen die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes lediglich als Leitfaden bei der Beurteilung der Festsetzungen zur Größe der Gartenhäuser, die aber dann über das dort zulässige Höchstmaß (24 m<sup>2</sup> gemäß § 3 Abs. 2 BKleingG) hinaus mit 30 m<sup>2</sup> zugelassen werden.**

**Aufgrund der ökologisch wertvollen Lage des Gebietes musste den naturschutzrechtlichen Interessen ein höherer Stellenwert beigemessen werden, als den Interessen der Eigentümer. Die Festsetzung über die Einfriedung mit 20 cm Bodenabstand wird deshalb unverändert beibehalten.**

**Die Zulassung von höheren Zäunen oder Stacheldraht würde ebenfalls dem Grundgedanken einer Integration des Plangebietes in das dort bestehende ökologische Gefüge widersprechen. Das Plangebiet bleibt auch mit dem Bebauungsplan dem Außenbereich zugeordnet. Einfriedungen von Grundstücken sind dem Außenbereich generell wesensfremd und die Bestimmungen zu den Einfriedungen stellen bereits das Maximum dar, was bauplanungsrechtlich zu verantworten ist. Auch dieser Einwendung kann daher nicht stattgegeben werden.**

## **5. Verfahrensbeschluss**

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

- 5.1 Der Bebauungsplanentwurf „Gartenhausgebiet Bachhäusl“ nebst Begründung vom 19.05.2016 gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen gebilligt.**
- 5.2 Der Entwurf des Bebauungsplanes 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.**

- 5.3 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).**
- 5.4 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.**
- 5.5 Aufgrund der zum 01.08.2018 endenden Geltungsdauer der zurückgestellten Vollstreckung von bestandskräftigen Beseitigungsanordnungen ist ein zeitgerechter Abschluss des Bebauungsplanverfahrens notwendig.**

**Zwingend sind vor der Prüfung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB die städtebaulichen Verträge über den Rückbau und die Beseitigung abzuschließen.**

#### TOP 10

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Erweiterung des Bauunternehmens in Haidling auf das Grundstück Fl.Nr. 723 der Gemarkung Nettelkofen;

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur

- a) Änderung des Flächennutzungsplanes und
- b) Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes

---

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt. Es wurde erklärt, dass der Gemeindeteil Haidling bauplanungsrechtlich als Außenbereichssplittersiedlung zu beurteilen ist. Eine Ortsteileigenschaft ist aufgrund des fehlenden städtebaulichen Gewichts nicht gegeben. Auch fehlt der Ansiedlung jeder Ausdruck organischer Siedlungsstruktur, der für die Ortsteileigenschaft zu verlangen wäre.

Ehemalige landwirtschaftliche Gebäude wurden im fortwährenden Strukturwandel in der Landwirtschaft teilweise umgenutzt. Es ist aber noch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb ansässig. Das nördliche Anwesen, ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, wird nur mehr als „Außenstelle“ (Betriebsstelle) genutzt (also ohne Betriebsitz). Der vormalige Landwirtschaftsbetrieb des Antragstellers im Südwesten wurde zum allergrößten Teil für Wohn- oder Gewerbebezüge umgenutzt. Landwirtschaft findet dort in untergeordnetem Umfang nur im Nebenerwerb statt.

Die gewerbliche Umnutzung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes „Emberger“ führte dazu, dass die Betriebsgebäude mittlerweile fast vollständig zu Betriebs- und Lagergebäude für dessen Bauunternehmung Verwendung finden. Dieser durch Umnutzung entstandene Gewerbebetrieb wurde dann auch im Rahmen des Begünstigungstatbestandes nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB bereits mehrfach erweitert.

Die Bauwerber sind in der Vergangenheit bereits mehrfach bezüglich einer nochmaligen Erweiterung der Lagerhalle auf Fl.Nr. 727 der Gemarkung Nettelkofen an die Stadt Grafing b.M. herangetreten. Da die rechtlichen Grenzen für eine nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB begünstigte Erweiterung eines in zulässiger Weise entstandenen Gewerbebetriebes erreicht sind und eine weitere Erweiterung ausschließen, kann allein durch Aufstellung eines Bebauungsplanes eine nochmalige Betriebserweiterung zugelassen werden. Das setzt eine vorherige Änderung des Flächennutzungsplanes voraus, der den Siedlungsbereich Haidling und die beantragte Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Die Antragsteller haben aber unter Darlegung verschiedener Gründe erklärt, dass eine Fortführung und Fortentwicklung des Betriebs auf eine räumliche Erweiterung angewiesen ist. Mit Schreiben vom 15.01.2018 wurde im Rahmen einer Planskizze der Bedarf aufgezeigt, der letztendlich eine spiegelbildliche Verdoppelung der bestehenden Halle zum Inhalt hat. Begründet wurde dieser Bedarf unter anderem auch damit, dass die in Straußdorf bestehende Betriebsstelle aus logistischen Gründen und wegen der Lärmsituation betriebswirtschaftlich nachteilig ist.

Hierzu wurde ergänzt, dass die Betriebsstelle in Straußdorf in einem festgesetzten Wohngebiet liegt und nur im Rahmen der nachgezogenen Bestandschutzregelung für den dortigen Bestand eines vormaligen Zimmereibetriebs zugelassen werden konnte. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung (zumindest als Bauunternehmen im jetzigen Umfang) würde die Möglichkeiten auf eine Umsetzung der festgesetzten Nachfolgenutzung (Wohnbebauung) erhöhen.

Aus ortsplanerischen Gründen ist die plangemäße Erweiterung des Siedlungssplitters Haidling zu rechtfertigen. Die Fortentwicklung von ortsansässigen (wesentlich störenden) Gewerbebetrieben in ländlichen Siedlungsbereichen ist nicht ohne Vorbild. In Nettelkofen (Speditionsbetrieb; damals ebenfalls Siedlungssplitter), Eisendorf (Zimmereibetrieb) und Straußdorf (vormals Zimmereibetrieb) war die Aufgabenstellung vergleichbar. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang, dass Haidling auch mit der erweiterten gewerblichen Betriebsansiedlung sich nicht zum Innenbereich entwickelt und damit keine künftige schutzwürdige Wohnbebauung berücksichtigt werden muss. Die Erschließung erfolgt über die Privatstraße bzw. den umzulegenden ausgebauten Feldweg, der direkt zur St 2089 führt.

Vor allem spricht die Nähe zum „Gewerbegebiet Haidling“ an der Aiblinger Straße für die städtebauliche Rechtfertigung. Der dortige Siedlungsraum ist bereits durch die dortigen gewerblichen Nutzungen geprägt. Allein die „Wohnsiedlung Bachhäusl“ mit 5 Gebäuden ist im dortigen Teilraum zu finden.

Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist natürlich das Zersiedelungsverbot (Anbindungsgebot) von besonderer Bedeutung. Ziel 3.3 LEP 2013 verbietet eine Zersiedelung der Landschaft durch eine Streubebauung. Damit soll die Funktionsfähigkeit der Freiräume erhalten und Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung vermieden werden. Diese Ziele sind nicht abwägungsfähig und zwingend zu beachten (§ 1 Abs. 4 BauGB). Ob die Anforderungen erfüllt werden können, ist im Bauleitplanverfahren zu klären.

Bezüglich der Ziele der Landesplanung, aber auch aus städtebaulichen Gründen, ist aber von entscheidender Bedeutung, dass die beabsichtigte Baulandausweisung allein für die Erweiterung des dort bereits bestehenden Gewerbebetriebs gerechtfertigt werden kann. Um das sicherzustellen, ist statt eines allgemeinen Bebauungsplans (Angebotsbebauungsplan) ein vorhabensbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen. Der Vorteil liegt vor allem in der Möglichkeit, das Projekt im Bebauungsplan schon detailliert zu regeln und im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes die städtebaulichen Zielsetzungen präzisieren zu können. Entscheidend ist aber, dass Baurecht nur für das konkrete Einzelprojekt eines bestimmten Vorhabenträgers geschaffen wird. Eine andere gewerbliche Nutzung, wie es die Festsetzung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) im Rahmen der dort bestimmten Nutzungsarten ermöglicht, ist hiermit ausgeschlossen. Das ist auch Voraussetzung für die städtebauliche Rechtfertigung. Eine Ansiedlung beliebiger gewerblicher Nutzungen ist in Haidling bzw. am dortigen Standort keinesfalls hinzunehmen.

Die Durchführung des Vorhabens geht einher mit weitgehenden Erschließungsmaßnahmen. So ist die im Bereich der beabsichtigten Baufläche befindliche Straße umzulegen und ggf. zu verbreitern. Sämtliche betroffene Flächen sind auch bereits im Eigentum des Vorhabenträgers und damit ist die Durchführbarkeit sichergestellt.

Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB). Es ist also zwingend vorab die Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen, da der dortige Teilraum derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Dabei ist der vorhandene Siedlungsbereich als Dorfgebiet und die Fläche der vorhandenen Lagerhalle und die beabsichtigte Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet darzustellen.

In der Beratung wurde die Unterstützung der Betriebserweiterung uneingeschränkt unterstützt. Im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten ist zu versuchen, dem Betrieb am dortigen Standort eine Fortentwicklung zu ermöglichen. Hier bleibt allein der Weg über die Bauleitplanung, da weitere Vergrößerungen aufgrund des Außenbereichsrechts nicht mehr möglich wären. Es wurde aber auch die Meinung vertreten, dass man das Vorhaben zum Anlass nehmen soll, den ganzen Bereich zwischen Haidling-Dorf und dem „Gewerbegebiet Haidling“ (Aiblinger Straße) als Gewerbegebiet auszuweisen. Nachdem sich aufgrund der großen Nachfrage für die Erweiterung des Gewerbegebietes Grafing-Schammach abzeichnet, dass schon in kurzer Zeit Gewerbegebiete zu entwickeln sind, bietet sich der Standort an.

Seitens der Verwaltung wurde entgegnet, dass man noch nicht einmal das Gewerbegebiet Grafing-Schammach erschlossen hat und schon von der Verwaltungskapazität eine schnelle Ausweisung weiterer Gewerbegebiete ausgeschlossen ist. Außerdem bedarf es dafür unbedingt einer qualifizierten Standortuntersuchung. So muss vermieden werden, dass eine Fülle von kleinteiligen Gewerbebeständen entsteht.

**Beschluss vorberaten:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss dem Stadtrat einstimmig folgende Beschlussfassung empfohlen:**

- 1. Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des vorhandenen Siedlungsbereiches Haidling als Dorfgebiet und für die Grundstücke Fl.Nrn. 727 und 710/2/T sowie 723 (westliche Teilfläche in der Breite von Fl.Nr. 727) der Gemarkung Nettelkofen als Gewerbegebiet geändert (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 727 und 710/2/T sowie 723 (westliche Teilfläche in der Breite von Fl.Nr. 727) der Gemarkung Nettelkofen ist nach Abschluss der Flächennutzungsplanänderung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) für eine Lagerhalle des bestehenden Bauunternehmens aufzustellen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 3. Die notwendigen Ausgleichsflächen sind im Bereich der Fl.Nr. 713 der Gemarkung Nettelkofen am dortigen Weiherbächl anzuordnen.**
- 4. Die Kosten der Bauleitplanverfahren hat der Antragsteller zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) abzuschließen.**
- 5. Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag (§12 Abs. 1 Satz 1 BauGB) mit dem Antragsteller vor Satzungsbeschluss abzuschließen.**

- 6. Die Bauleitplanungen, einschließlich der Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse sind erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Planungskostenübernahme und des Durchführungsvertrages weiterzuführen.**
- 7. Die Stadt Grafing b.M. beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Durchführung der Planungen.**

#### TOP 11

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Erweiterung des Gewerbegebietes "Haidling Süd" auf das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen und Ausweisung der bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke der Siedlung "Bachhäusl" (Fl.Nr. 738/2 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 113, 115/1 und 115/2 der Gemarkung Elkofen) für Wohnbauzwecke;

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zur

- a) Änderung des Flächennutzungsplanes und
  - b) Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes
- 

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

#### **Vorkaufsrecht**

Die Grundstücke Fl.Nrn. 111, 113, 163/1 und 163/20 der Gemarkung Elkofen und Fl.Nrn. 738/1 und 738/4 der Gemarkung Nettelkofen wurden am 26.10.2017 veräußert. In der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 28.11.2017 wurde seitens der Stadt Grafing b.M. die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts für die Grundstücke Fl.Nr. 111 (vollständig), Fl.Nr. 113 (Uferstreifen) und vor allem der Fl.Nr. 163/1 (vollständig) erklärt und die Ausübung des Vorkaufsrechts beim Landratsamt Ebersberg beantragt.

Die Grundstücke liegen an einem Bachlauf (Weiherbächl) in einem besonders landschaftsprägenden und ökologisch wertvollen Bachtal und sind in wesentlichen Teilbereichen naturschutzfachlich schutzwürdig. Von der Ausübung des Vorkaufsrechts jedenfalls nicht betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 738/1, 738/4 und die hinter einem 5 m breiten Uferstreifen zurückliegenden Flächen des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 113.

Das Vorkaufsrecht ist aufgrund des von der Stadt erklärten Verlangens jetzt vom Landratsamt Ebersberg auszuüben. Nicht ganz unumstritten wird sein, ob das Vorkaufsrecht für das gesamte Grundstück Fl.Nr. 163/1 mit ca. 15.800 m<sup>2</sup> ausgeübt werden kann. Wie schon im Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 28.11.2017 beschrieben, ist das nach der ersten Einschätzung der Stadt nur innerhalb des Talbodens (ca. 8.000 qm) hinreichend gesichert.

Aufwändig wird wohl die mögliche Auseinandersetzung über den Wert der Vorkaufsfächen. Aufgrund des Gesamtkaufpreises ist bei der Teilausübung des Vorkaufsrechtes der Wert erst noch zu ermitteln, was oftmals auch streitanfällig ist.

Nicht unerwähnt soll auch bleiben, dass auch noch Klärungsbedarf besteht für ungesicherte Straßenflächen und auch die über das Grundstück ungesichert führende Wasserleitung.

## Baurechtliche Beurteilung

Vorinformation im Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 19.12.2017:

Nach neuerlichen Gesprächen mit dem Drittkäufer (Herren Krikor) besteht Gesprächsbereitschaft über eine mögliche Konsenslösung zur Abwendung des Vorkaufsrechts durch eine vertragliche Vereinbarung. Darunter versteht sich ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, der zur Vermeidung der Ausübung des Vorkaufsrechts durch Verwaltungsakt den einvernehmlichen Erwerb der Grundstücke betrifft (Weiterverkauf der Grundstücke an die Stadt). Dieses konsensuale Vorgehen würde die Abwicklung vor allem auch für die Behörde erleichtern und hätte vor allem den Vorteil, gesichert auch diejenigen Teile des Grundstücks Fl.Nr. 163/1 erwerben zu können, für die der ökologische Verflechtungsbereich mit dem Gewässerlauf möglicherweise nicht besteht.

Im Gegenzug würde die Stadt Grafing b.M. die Aufstellung eines Bebauungsplans für den zulässigerweise bebauten Bereich von „Bachhäusl“ unterstützen. Dabei ist klarzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zum Inhalt hat, zusätzliches Baurecht neu zu begründen. Ziel ist es, die geordnete städtebauliche Entwicklung von Bachhäusl sicherzustellen, nachdem durch den Verkauf eine Nachfolgenutzung angestrebt wird.

In diesem Zusammenhang sind die baurechtlichen Verhältnisse des Baubestands zu klären:

**a) Fl.Nr. 113 der Gemarkung Elkofen:**

Der Kauf erfolgte nach Erklärung des Käufers für den Zweck, die Gebäude auf Fl.Nr. 113 zu erneuern oder zu sanieren für eine Wohnnutzung. Diese Bebauung wurde stets dem Außenbereich zugeordnet, womit nur ein sehr beschränktes Baurecht besteht.

**Bachhäusl 6 + 8:**

Das Gebäude wurde mit Baugenehmigung vom 25.06.1986 als Wohn- und Geschäftshaus mit **1 Wohneinheit und 1 Büro** genehmigt. Die Wohnung ist ausdrücklich (Nebenbestimmung Nr. 5) auf den Eigenbedarf für 1 Wohneinheit beschränkt. Gleichzeitig wurde verfügt, dass die **Wohnung im Altbau (Bachhäusl 4) aufzugeben** ist und für die Umnutzung als Garage-/Abstellraum eine Baugenehmigung zu beantragen ist. Mit Nachgenehmigung vom 27.09.1994 wurde dann die Errichtung einer 2. Wohneinheit im Erdgeschoss (Ostanbau) anstatt des Büros auf der Rechtsgrundlage der Begünstigung (§ 35 Abs. 4 BauGB) zugelassen. Es wurde aber auch klarstellend verfügt, dass die Wohnnutzung auf **max. 2 Wohneinheiten** beschränkt ist.

**Bachhäusl 2 und 4:**

Mit Baugenehmigung vom 13.08.1971 wurde die Baugenehmigung für das Wohnhaus – das Gebäude westlich des Querbaus – mit **4 Wohneinheiten** erteilt. Mit Nachtragsgenehmigung vom 29.05.1971 wurde dann eine weitere Wohnung (**5. Wohneinheit**) – im OG des nördlichen Querbaus – zugelassen. Der straßenseitige (östliche) Gebäudeteil (Bachhäusl 2) des früher landwirtschaftlich genutzten Anwesens war ursprünglich mit einer Wohnung genutzt, die aber wegen Einsturzgefahr aufgegeben werden musste. Die Wohnungsaufgabe wurde auch mit Baugenehmigung vom 25.06.1986 verfügt.

**Fl.Nr. 738/4 der Gemarkung Nettelkofen:**

Die Bebauung (mit einem Einfamilienhaus) wurde mit Bescheid vom 23.07.1975 aufgrund der Außenbereichslage verweigert.

**Somit sind insgesamt 7 Wohnungen in den Bestandsgebäuden zugelassen!  
Die Gesamtgrundfläche der bestehenden Hauptgebäude beträgt 486 m<sup>2</sup> und der bestehenden Nebengebäude 143 m<sup>2</sup> (zusammen 629 m<sup>2</sup>).**

Entscheidend ist jetzt die Bereichszuordnung. In früherer Zeit wurde die Bebauung „Bachhäusl“ als Splittersiedlung beurteilt und dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. Dort dürfen diese Wohnungen nicht mehr erweitert werden oder zu anderen Nutzungszwecken genutzt werden (§ 35 Abs. 4 BauGB). Die zulässige Wohnungsobergrenze von 2 Wohnungen durch begünstigte Erweiterungen (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) ist durch den Bestand bereits erreicht bzw. überschritten. Selbst eine Beseitigung und anschließende Neuerrichtung schließt sich dann aus, allein schon wegen der fehlenden Eigennutzung.

**b) Bebauung Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen:**

Hier besteht ebenfalls die Absicht zur Bebauung zu Wohnzwecken oder hilfsweise einer gemischten Nutzung (Gewerbe und Wohnen). Die Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 111 ist seit jeher streitig. Für die dortige Feldscheune wurde die Baugenehmigung am 24.06.1986 erteilt. Die Rechtmäßigkeit (und Vollziehbarkeit) der dortigen Nebenbestimmung Nr. 2, wonach „der Lagerplatz sobald als möglich in ein von der Stadt ausgewiesenes Gewerbegebiet zu verlegen ist“, muss zumindest als fraglich bezeichnet werden. Außerdem bezieht sich die „Verlegungspflicht“ nach dem Wortlaut nur auf den Lagerplatz; der „Stadel“ wäre damit dauerhaft zugelassen.

Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dobelgebiet Atteltal“ vom 24.01.1986. Bereits mit Verordnung vom 28.01.1983 erfolgte eine einstweilige Sicherstellung des Gebietes.

### **Bereichszuordnung/Planungserfordernis**

Es besteht aber durchaus ein öffentliches Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplans. So wird mit der zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Entwicklung durch das Gewerbegebiet Haidling-Süd (Errichtung des Lidl-Marktes und der Metzgerei/Schlachthaus) der frühere Siedlungssplitter dem Innenbereich zugewachsen sein und damit die betroffenen Grundstücke dem Innenbereich zugehören. Damit besteht ein gesetzlicher Bebauungsanspruch (§ 34 BauGB). Da der Aiblinger Straße (Staatsstraße St 2089) keine trennende Wirkung zukommt, vermittelt die Bebauung westlich der Straße den Eindruck der Zusammengehörigkeit und der Geschlossenheit mit der Bebauung östlich der Straße. Das Landratsamt Ebersberg kommt ebenfalls zu diesem vorläufigen Beurteilungsergebnis.

Das gilt dann aber auch für das Grundstück Fl.Nr. 111, und zwar unabhängig von der Zulässigkeit bzw. der Funktion des dortigen Baubestands. Zwar endet der Bebauungszusammenhang mit dem Abschluss des letzten (für den dauernden Personenaufenthalt dienenden) Gebäudes. Einzelne Anschlussflächen sind aber dann dem Innenbereich noch zugehörig, wenn sie durch natürliche Gegebenheiten eine Abgrenzung erfahren. Der Wald und der Bachlauf stellen hier ein entsprechendes natürliches Hindernis dar, die für eine Zuordnung zum Innenbereich sprechen. Das gilt erst Recht dann, wenn der Stadel und der Lagerplatz zulässiger Weise errichtet wurden. Die rechtlichen Grenzen des Landschaftsschutzgebiets sind insoweit unbeachtlich.

Damit besteht aber auch das Problem, dass nunmehr eine Wohnbebauung im unmittelbaren Nahbereich zur gewerblichen Bebauung östlich der Aiblinger Straße nach dem Einfügungsgebot zulässig ist und damit eine höhere Rücksichtnahmepflicht für die Gewerbebetriebe besteht als bisher gegenüber einer Wohnbebauung im Außenbereich. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann für die damit bestehende Konfliktsituation für den Gewerbelärm (und auch den Verkehrslärm aus Straße und Bahn) eine abgewogene Lösung gefunden werden.

Festzusetzen wäre ggf. ein Mischgebiet oder bei einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechende Vorkehrungen für Lärmeinwirkungen (z.B. Verbot von Wohnungen mit Belüftungen zur Gebäudeostseite). Ob der Anwendungsbereich eines Urbanen Wohngebiets (§ 6a BauNVO) eröffnet ist, muss noch geprüft werden.

Hinsichtlich des Bebauungsumfangs ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Ansiedlung Bachhäusl um einen Bereich handelt, der nur bedingt für Siedlungsentwicklung geeignet erscheint. Die erwähnten Konflikte mit den gewichtigen Belangen des Naturschutzes zum einen und der Nahebereich zum Gewerbegebiet Haidling-Süd, der Staatsstraße und der Bahnstrecke München-Rosenheim zum anderen sprechen gegen eine Verfestigung dieser Siedlung. Unter Würdigung der Interessen des Eigentumsschutzes soll aber auch künftig eine Wohnbebauung zulässig bleiben. Erklärtes Ziel ist deshalb eine am Baubestand ausgerichtete Planung. Wesentliche Erweiterungen über die Grundfläche und Geschossentwicklung des Baubestandes sind nicht vorgesehen.

Da die ordnungsgemäße Existenz der Wohngebäude nicht in Frage steht, kann mit der Überplanung eine ortsplanerische gewogenere Bebauung ermöglicht werden. Das dient auch dem dringenden Bedarf nach zusätzlichen Wohnungen, da künftig jedenfalls eine Neubebauung unproblematisch ist.

Nachdem die Zufahrt ohnehin über die Ortsdurchfahrt der Aiblinger Straße erfolgt, sind Erschließungsprobleme für eine künftige bauliche Nutzung im Umfang des Baubestandes nicht gegeben. Die Verkehrsverhältnisse (Gehweg/Radweg) können damit sogar noch verbessert werden. Das Radwegprogramm 2015–2019 des Freistaates Bayern sieht den Anbau eines Radweges an der St 2089 zwischen Grafing und Oberelkofen vor. Hier bevorzugt die Stadt eine Radwegführung an der Ostseite. Es werden seit Jahren schon Grundstücksverhandlungen mit dem hauptbetroffenen Eigentümer geführt. Betroffen sind aber auch die Grundstücke Fl.Nrn. 111 und 113, da auch an der Westseite im bebauten Bereich Fußgängereinrichtungen bzw. Fahrbahnaufweitungen für eine Mittelinsel erforderlich werden.

Gleichzeitig können dann aber auch die Belange des Naturschutzes im Hinblick auf den Gewässerlauf durch den Bebauungsplan vorteilhaft gelöst werden. Das gilt nicht nur für das zu verkaufende Grundstück.

Zentrale Bedeutung kommt der baulichen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 111 zu, das derzeit mit einer gewerblichen Scheune und einem Lagerplatz genutzt wird. Dieses Grundstück liegt innerhalb der Landschaftsschutzgebietsverordnung Dobelgebiet-Atteltal. Aufgrund der dort geltenden Veränderungsverbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist eine Überplanung nur möglich, wenn eine entsprechende Befreiung für die vom Bebauungsplan zugelassene Bebauung im Bebauungsplanverfahren von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt wird („objektive Befreiungslage“; BVerwG 09.02.2004). Hier hat die Stadt Grafing b.M. schon in früherer Zeit (2003) die Einbeziehung in das Gewerbegebiet Haidling-Süd vergeblich versucht. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist die Überplanung davon abhängig, dass von der Unteren Naturschutzbehörde die Befreiung von den Veränderungsverboten der höherrangigen Schutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt wird. Das wurde bislang verweigert.

Diese Grundsatzfrage wäre im Laufe des Bebauungsplanverfahrens mit dem Landratsamt Ebersberg noch zu klären. Von wesentlicher Bedeutung wird die Entscheidung der Stadt Grafing b.M. sein, ob dieses Grundstück künftig – sicherlich nicht auf ganzer Fläche – baulich genutzt werden soll.



Bisher wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Teilfläche im Norden des Grundstücks deshalb für gerechtfertigt angesehen, weil dort bereits eine gewerbliche Nutzung erfolgt, und zwar nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. auch in zulässiger Weise. Im Umfang der Baugenehmigung vom 24.06.1986 würde eine bauliche Nutzung die Belange des Landschaftsschutzes nicht verschärfen. Der Uferstreifen in einer Breite von 6–10 m an der Südseite schließt sich für eine bauliche Nutzung jedoch kategorisch aus.

Bereits im Jahr 2003 war die Einbeziehung anlässlich des damaligen Bebauungsplanes „Haidling-Süd“ beabsichtigt. Das Landratsamt Ebersberg hat damals aber eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung abgelehnt.

In der kurzen Diskussion wurde mehrheitlich die Meinung vertreten, dass von der Einbeziehung des Grundstücks Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen im Interesse des Landschaftsschutzes abgesehen werden soll. Mit dem Vorkaufsrecht bietet sich die Möglichkeit, dieses Grundstück wieder in einem natürlichen Zustand zurückzusetzen. Von der Ersten Bürgermeisterin wurde letztendlich vorgeschlagen, die Fl.Nr. 111 nicht in das Verfahren mit aufzunehmen und hierüber getrennt abzustimmen.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

- 1. Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 738/2 und 738/1 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 113, 115 und 115/2 der Gemarkung Elkofen westlich der Aiblinger Straße geändert zur Ausweisung einer Wohn- oder Mischbaufläche (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 738/2 und 738/1 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 113, 115 und 115/2 der Gemarkung Elkofen westlich der Aiblinger Straße ist ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet aufzustellen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 3. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).**
- 4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat durch Unterrichtung und Erörterung in der Verwaltung zu erfolgen.**
- 5. Die Stadt Grafing b.M. beauftragt den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Durchführung der Planungen.**

Abschließend wurde von der Ersten Bürgermeisterin darüber zur Abstimmung aufgerufen, ob das Grundstück Fl.Nr. 111/0 der Gemarkung Elkofen in den Planungsprozess mit einbezogen werden soll.

**Beschluss:**

**Ja: 8 Nein: 4**

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat gegen 4 Stimmen empfohlen, das Grundstück Fl.Nr. 111/0 der Gemarkung Elkofen nicht in den Geltungsbereich einzubeziehen und aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet zu belassen.**

## TOP 12

Vollzug des BayStrWG;

Straßenrechtliche Verfügungen zum Bau der Ostumfahrung (St 2080 neu);

Abstufung der Kreisstraße EBE 8 zwischen Wiesham und der "Seeschneider Kreuzung";

Abschluss einer Abstufungsvereinbarung mit dem Landkreis Ebersberg

---

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 22.12.2010 für den Bau der Ostumfahrung wurden die straßenrechtlichen Verfügungen (Art. 7 Abs. 5, Art. 6 Abs. 6 BayStrWG) getroffen für die dadurch veränderte Verkehrsfunktion betroffener Straßen. Insbesondere wurden die Wasserburger Straße und die Griesstraße / Rosenheimer Straße (bisher St 2080) abgestuft zur Gemeindeverbindungsstraße. Gleiches gilt für die Kreisstraße EBE 8 zwischen Wiesham und der Kreuzung Seeschneid (St 2089). Die Abstufungen sind wirksam geworden mit der Verkehrsübergabe der Ostumfahrung und damit seit 20.09.2017. Seither ist die Stadt Grafing b.M. der verantwortliche Straßenbaulastträger für diese Straßen.

Gemäß Art. 9 Abs. 4 BayStrWG hat bei einem entsprechenden Straßenbaulastwechsel der bisherige Träger der Straßenbaulast einzustehen, dass er ihrer bisherigen Straßenklasse entsprechenden Umstand genügt und der Grunderwerb durchgeführt ist. Ist eine Straße nicht ordnungsgemäß ausgebaut, hat der bisherige Straßenbaulastträger nur dafür einzustehen, als der Ausbauzustand hinter den Anforderungen der künftigen Straßenklasse zurückbleibt.

Ungeachtet der straßenrechtlichen Regelung zur Abstufung ist eine Einigung über diesen gesetzlichen Gewährleistungsanspruch anzustreben. Dort sind mögliche Ausgleichsleistungen dem Grunde und der Höhe nach festzulegen. Diese Abstufungsvereinbarungen werden aktuell für alle genannten Straßen verhandelt. Hierfür hat die Stadt Grafing b.M. das Ingenieurbüro INFRA aus Rosenheim mit der Ermittlung der baulichen Mängel an den Straßen und deren Zubehör (auch Straßenentwässerung, Brücken etc.) beauftragt.

Eine Einigung konnte jetzt für die vormalige EBE 8 erzielt werden. Die von der Stadt ermittelten Unterhaltungsmängel in Höhe von 179.000,00 EUR wurden vom Staatlichen Bauamt Rosenheim (Auftragsverwaltung für die Kreisstraßen) anerkannt. Der Bericht über die Schadenserhebung und Kostenermittlung wurde den Mitgliedern des Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit der Beschlussvorlage übermittelt.

Ein bekanntes Rechtsproblem stellt die Eisenbahnkreuzung bei Wiesham dar. Dort wurde nach 2 Unfällen die technische Sicherung des unbeschränkten Bahnübergangs verlangt. Aufgrund der hohen Kosten hat sich damals der Landkreis (Staatliches Bauamt) als Kreuzungsbeteiligter zur Vermeidung von Sicherungsmaßnahmen gegen eine technische Sicherung ausgesprochen und auch eine Einziehung der Straße bzw. Abstufung zum Feldweg empfohlen. Die Stadt Grafing b.M. hat vehement auf die wichtige Funktion dieser Straßenverbindung für das örtliche Straßennetz bestanden. Gleichzeitig hat die Stadt Grafing b.M. auch die Forderung erhoben, dass der Landkreis für die möglichen Kosten einzustehen hat, die im Falle einer Sicherung/Erneuerung der Bahnkreuzung auftreten, und zwar auch nach der Abstufung zur Gemeindeverbindungsstraße. Der bestehende Bahnübergang weist auch für die künftige Funktion als Gemeindestraße keinen verkehrssicheren Zustand auf, womit ein Gewährleistungsanspruch des Landkreises besteht. Hier hat der Landkreis dann auch seine Verantwortlichkeit erklärt. Entsprechende Regelungen enthält die Abstufungsvereinbarung.

In der nachfolgenden Beratung wurden Bedenken gegen die Abstufungsvereinbarung geäußert. Die Stadt Grafing b.M. hat hier eine Straße zu übernehmen, die auf absehbare Zeit zu erneuern ist. Der Landkreis ist deshalb zu verpflichten, die Straße selbst in absehbarer Zeit zu erneuern und dann in einem erneuerten Zustand der Stadt zu übergeben. Der vereinbarte Schadensausgleich bleibt weit hinter den zu erwartenden Kosten einer Straßenerneuerung zurück, womit ein erheblicher Kostenanteil bei der Stadt Grafing b.M. verbleibt.

Dem wurde seitens der Verwaltung entgegengehalten, dass lediglich ein Anspruch auf eine ordnungsgemäß erstellte und unterhaltene Straße besteht. Es besteht kein Anspruch auf eine neu ausgebaute Straße. Ausreichend ist ein Erhaltungszustand, der den gewöhnlichen Verkehrsbedürfnissen gerecht wird. Die Stadt hat nur Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen, die durch unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen begründet sind und die sich der Landkreis mangels ordnungsgemäßer Straßenunterhaltung erspart hat. Gewöhnliche Verbraucherscheinungen und altersbedingte Abnutzungen sind dagegen hinzunehmen.

Dieser Anspruch ist ausschließlich auf einen Geldbetrag gerichtet und erfasst also unterlassene Unterhaltungsrückstände. Es kann nicht verlangt werden, dass die Unterhaltungsmaßnahmen durch den Landkreis nachgeholt werden oder dieser sogar eine Generalsanierung (Erneuerung) durchführt.

Von ganz entscheidender Bedeutung ist dagegen die Übernahme des auf den Straßenbaulastträger fallenden Kostenanteils für die Sicherung der Bahnkreuzung, und zwar unabhängig vom Zeitpunkt der Durchführung.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat Kenntnis vom Inhalt der Abstufungsvereinbarung für die Kreisstraße EBE 8 im Abschnitt 140 zwischen der Seeschneider Kreuzung und Wiesham und beschloss einstimmig, nach kurzer Beratung, den Abschluss der Abstufungsvereinbarung mit Kostenregelung für die unterlassenen Unterhaltungsmaßnahmen.**

TOP 13

Vollzug des BayStrWG;

Antrag der CSU-Fraktion und des CSU-Ortsverbandes vom 15.12.2017 zur Benennung der Platzfläche an der Rotter Straße / Einmündung Mühlenstraße als "Öxinger Platz"

---

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

Im Gebiet des Bebauungsplans für den Bereich zwischen der Rotter Straße, Kellerstraße und Mühlenstraße („Braueigelande Wildbräu“ mit Anschlussbebauung) ist im Bebauungsplan der Bereich nördlich des Bauraums entlang der Rotter Straße als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

In der Realisierung des Vorhabens entstand ein großzügiger Platzbereich vor den Gebäuden, wobei die Gebäude bzw. die jeweiligen Eingänge in der Hausnummernvergabe entsprechend der tatsächlichen Erschließung der Rotter Straße zugeordnet wurden (Rotter Straße 12, 12a und 12b).

Mit Schreiben vom 15.12.2017, eingegangen am 28.12.2017, beantragten der CSU-Ortsverband Grafing und die CSU-Stadtratsfraktion, die Platzfläche mit dem Namen „Öxinger Platz“ zu benennen.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass durch die Entwicklungsgeschichte der Name Öxing, obwohl es der ehemals größere Ort war, im Ortsnamen „Grafing“ aufgegangen sei und heute nur noch die Öxinger Straße an den einstmaligen Nachbarort Grafings erinnere. Da der neu entstandene Platz auch örtlich im Bereich der Gemarkung Öxing und damit durchaus richtig liege, sei es angebracht die Neubenennung zu beschließen.

Zweck der Straßenbenennung nach Art. 52 BayStrWG und der Hausnummerierung ist es, das Auffinden der anliegenden Gebäude und Einrichtungen zu ermöglichen. Eine rasche und zuverlässige Orientierung muss erreicht werden, die insbesondere für Notfälle einen effektiven Einsatz des Rettungsdienstes und der Polizei gewährleistet und außerdem die amtliche Zustellung und den privaten Besucherverkehr erleichtert.

Bei der Namensfindung ist neben der Ordnungs- und Erschließungsfunktion auch die Pflege örtlicher Traditionen, die Ehrung verdienter Bürger oder die Erinnerung an Orts- und Flurnamen ein gedeckter Zweck. Gleichzeitig soll möglichst eine deutliche Unterscheidbarkeit durch das Vermeiden von Ähnlichkeiten der Benennungen innerhalb des Stadtgebietes angestrebt werden.

Vorliegend soll die Platzfläche benannt werden, eine Umbenennung der anliegenden und bereits der Rotter Straße zugeordneten Gebäude ist nicht beantragt und auch nicht geboten, da die Erschließung hier, insbesondere die Tiefgaragenzufahrt, über die Rotter Straße erfolgt. Eine Umbenennung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes würde nur einzelne Zugänge innerhalb des Baukörpers (Gebäudeflucht) betreffen, der Ordnungs- und Hinweisfunktion entgehen und eine Orientierung für den Unkundigen erschweren.

Da keine Gebäude oder Zugänge durch die Neubenennung betroffen sind und aufgrund des Bebauungsplans auch die Errichtung von weiteren Gebäuden auf der Platzfläche ausgeschlossen ist, besteht auch keine Verwechslungsgefahr mit vorhandenen Straßen im Stadtgebiet (hier: Öxinger Straße), die im Hinblick auf die Orientierungs- und Ordnungsfunktion unbedingt zu vermeiden wäre.

Gleichzeitig ist die Platzfläche derzeit noch unbenannt bzw. der Rotter Straße zugeordnet, so dass eine Benennung ohne Eingriff oder Beeinträchtigung von Bürgerinteressen möglich ist. Hinsichtlich der Namensgebung liegen keine Alternativvorschläge vor, der Vorschlag ist jedoch aufgrund der Lage des Platzes in der Nähe der Gemarkungsgrenze (die entlang der jeweiligen Ostgrenze Münchener Straße – Lederergasse – Grenzstraße verläuft) geeignet und nachvollziehbar.

Eine Straßenbenennung ist nur für öffentliche Straßen und Verkehrsflächen möglich, das heißt es muss sich um gewidmete Straßen- oder Platzflächen handeln. Hier ist aber ausreichend, dass eine künftige Widmung gesichert angenommen werden kann; die Benennung kann also auch bereits vor der Widmung der Flächen erfolgen. Diese Voraussetzung ist hier gegeben, da die Zustimmung zur Widmung vorliegt und lediglich der Rechtsakt der Widmung noch vorzunehmen ist.

In der anschließenden Beratung sprach sich ein Ausschussmitglied dafür aus, den Platz nach unserer langjährigen französischen Partnerstadt „St. Marcellin“ zu benennen.

Die Argumente des Vorredners, einen Platz bzw. eine Straße nach „St. Marcellin“ zu benennen konnten im Gremium durchaus nachvollzogen werden. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss war sich aber letztendlich darüber einig, dass es noch mehrere Flächen gibt, die nach der Städtepartnerstadt benannt werden können. Bei einer Benennung nach „Öxinger Platz“ sollte der Platz jedoch auch im Bereich der Gemarkung Öxing liegen und dies wäre jetzt hier gegeben.

**Beschluss vorberaten:****Ja: 11 Nein: 1**

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:**

**Die Platzfläche vor den Gebäuden Rotter Straße 12a und 12b (Fl.Nr. 10/T der Gemarkung Öxing) ist gemäß Art. 52 Abs. 1 BayStrWG mit dem Straßennamen „Öxinger Platz“ zu benennen. Eine Umbenennung der Gebäude Rotter Straße 12a und 12b erfolgt nicht.**

## TOP 14

Stadtwerke Grafing;

Vorberatung des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke für das Wirtschaftsjahr 2018

---

Der Wirtschaftsplan der Stadtwerke Grafing für das Wirtschaftsjahr 2018 lag den Stadtratsmitgliedern vor. Vom Verwaltungsvertreter wurde das Wesentlichste kurz erläutert.

Die „Stadtwerke“ werden in Form eines so genannten Eigenbetriebs als ein rechtlich unselbstständiges Unternehmen der Stadt Grafing b.München geführt. Dies bedeutet, dass die Betriebsführung sich entsprechend der Eigenbetriebsverordnung nach kaufmännischen Aspekten ausrichtet und ergebnisorientiert ist. Nach § 13 der Eigenbetriebsverordnung hat der Eigenbetrieb vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Er besteht aus dem Erfolgsplan und dem Vermögensplan. Dabei müssen der Haushaltsplan der jeweiligen Kommune und der Wirtschaftsplan aufeinander abgestimmt werden. Der Wirtschaftsplan wird zusammen mit dem Haushaltsplan verabschiedet, kann aber bei erheblichen Abweichungen von den Ansätzen des Wirtschaftsplans geändert werden.

Eine Verbindung zwischen Haushaltsplan und Wirtschaftsplan besteht vor allem bei der Kreditaufnahme und der Ermächtigung zur Aufnahme von Kassenkrediten. Beides wird in der vom Stadtrat zu beschließenden Haushaltssatzung geregelt. Des Weiteren kann eine Entscheidung über die Gewinnabführung und den Verlustausgleich getroffen werden und die Höhe eines eventuellen Kredites zwischen Eigenbetrieb und Kommune aufgeführt werden.

Mit der Pflicht, einen Wirtschaftsplan aufzustellen, wird nicht nur die vergangenheitsorientierte Vermögenskontrolle, sondern auch die zukunftsorientierte Planungsrechnung des Eigenbetriebs aus dem Rechnungswesen der Kommune herausgelöst. Zuständig für die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan ist der Stadtrat, denn der Wirtschaftsplan ist eine Anlage zum Haushaltsplan.

**Das Wirtschaftsjahr 2018****1. Wasserversorgung 2018**

Der Erfolgsplan wird wieder ausgeglichen mit einer Höhe von 1,21 Mio. EUR geplant. Die Aufwendungen werden trotz Steigerung nicht über dieser Summe liegen. Eine Neukalkulation der Gebühren erfolgte im Wirtschaftsjahr 2016. Dabei wurde die Abschreibungsmethode umgestellt. Es stehen nun deutlich höhere Abschreibungen zur Verfügung.

Im aktuellen Wirtschaftsjahr sind wieder hohe Investitionen geplant, die mit 1,4 Mio. EUR über den Werten des Vorjahres liegen (2017: 1,29 Mio. EUR, 2016: 1,69 Mio. EUR, 2015: 1,58 Mio. EUR, 2014: 1,28 Mio. EUR).

Höchste Investitionen sind die Erschließung des Gewerbegebiets mit 300.000 EUR und die Leitungsverlegung in der Rotter Straße in Höhe von 200.000 EUR. Dazu kommen die Wasserleitungen in Eisendorf mit insgesamt 200.000 EUR. Für die Brunnen sind ebenfalls 150.000 EUR eingeplant.

Als Deckungsmittel stehen zum ersten Mal die Abschreibungen aus Wiederbeschaffungswerten zur Verfügung. Trotzdem muss ein Darlehen in Höhe von 1,05 Mio. EUR eingeplant werden. Aufgrund der Höhe an Investitionen kann nicht auf eine Darlehensaufnahme verzichtet werden. Laut Finanzplan gehen die Investitionen in den nächsten Jahren nur unwesentlich zurück, so dass auch weiterhin der Bedarf an Fremdfinanzierungsmitteln entsprechend hoch sein wird.

## 2. Abwasserbeseitigung 2018

Auch bei der Abwasserbeseitigung werden die Erträge ausreichen, um die Aufwendungen zu decken. In den vergangenen Jahren ist die Zahl der am Kanal angeschlossenen Anwesen gestiegen (im letzten Jahr Ortsteil Eisendorf). Insoweit werden auch hier die Erträge aus den Gebühren weiter ansteigen.

Bei der Abwasserbeseitigung sind Investitionen in Höhe von 2,11 Mio. EUR notwendig, die aber unter denen des Vorjahres von 2,6 Mio. EUR liegen: 455.000 EUR für Eisendorf, 400.000 EUR für die Kläranlage und 700.000 EUR für die Erschließung des Gewerbegebiets Grafing-Schammach.

Bei der Abwasserbeseitigung ist der Bedarf an Fremdfinanzierungsmitteln mit 455.000 EUR deutlich niedriger, als bei der Wasserversorgung.

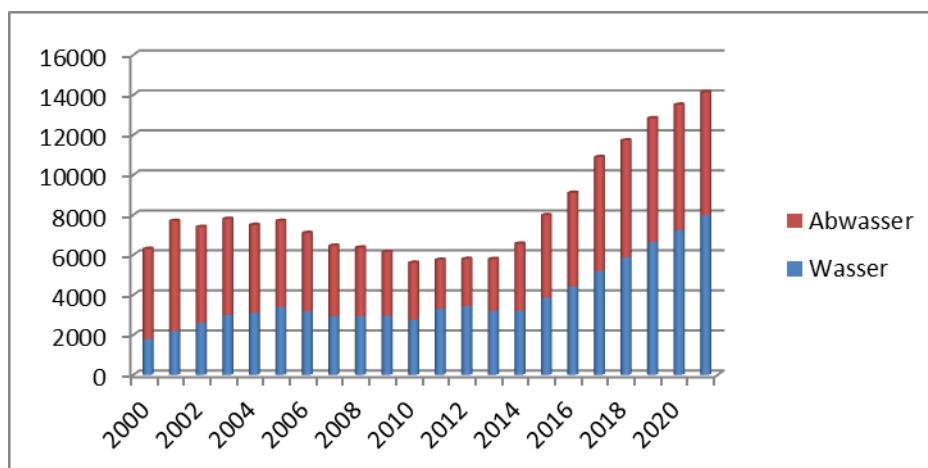
### Konsolidierte Wirtschaftspläne der Stadtwerke

|                                    | Plan               | Plan               | Plan               |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                    | Wasser             | Abwasser           | kumuliertes        |
| Erfolgsplan                        | 2018               | 2018               | Ergebnis           |
| Umsatzerlöse                       | 1.200.000 €        | 1.780.000 €        | 2.980.000 €        |
| sonstige betriebliche Erträge      | 10.000 €           | 10.000 €           | 20.000 €           |
| <b>Erlöse</b>                      | <b>1.210.000 €</b> | <b>1.790.000 €</b> | <b>3.000.000 €</b> |
| Aufwendungen für RHB               | 140.000 €          | 110.000 €          | 250.000 €          |
| Aufwendungen für bez. Leistungen   | 100.000 €          | 205.000 €          | 305.000 €          |
| Löhne und Gehälter                 | 220.000 €          | 210.000 €          | 430.000 €          |
| soziale Abgaben                    | 75.000 €           | 100.000 €          | 175.000 €          |
| Abschreibungen                     | 400.000 €          | 750.000 €          | 1.150.000 €        |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | 165.000 €          | 290.000 €          | 455.000 €          |
| Zinsen                             | 105.000 €          | 124.000 €          | 229.000 €          |
| sonstige Steuern                   | 5.000 €            | 1.000 €            | 6.000 €            |
| <b>Aufwendungen</b>                | <b>1.210.000 €</b> | <b>1.790.000 €</b> | <b>3.000.000 €</b> |
| <b>Jahresgewinn/Verlust</b>        | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |

|                             | Plan               | Plan               | Plan               |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                             | Wasser             | Abwasser           | kumuliertes        |
| <b>Vermögensplan</b>        | <b>2018</b>        | <b>2018</b>        | <b>Ergebnis</b>    |
| Abschreibungen              | 400.000 €          | 755.000 €          | <b>1.155.000 €</b> |
| Beiträge/Zuwendungen        | 320.000 €          | 1.200.000 €        | <b>1.520.000 €</b> |
| Darlehen                    | <b>1.050.000 €</b> | <b>455.000 €</b>   | <b>1.505.000 €</b> |
| Überschuss Erfolgsplan      | 0 €                | 0 €                | <b>0 €</b>         |
| <b>Deckungsmittel</b>       | <b>1.770.000 €</b> | <b>2.410.000 €</b> | <b>4.180.000 €</b> |
| Investitionen               | 1.400.000 €        | 2.110.000 €        | <b>3.510.000 €</b> |
| Tilgungen                   | 370.000 €          | 300.000 €          | <b>670.000 €</b>   |
| <b>Summe</b>                | <b>1.770.000 €</b> | <b>2.410.000 €</b> | <b>4.180.000 €</b> |
| <b>Jahresgewinn/Verlust</b> | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |

### Verschuldung Stadtwerke

|                                | 2018                | 2019                | 2020                | 2021                |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Verschuldung Wasser            | 5.879.898 €         | 6.649.898 €         | 7.254.898 €         | 7.990.898 €         |
| Verschuldung Abwasser          | 5.848.109 €         | 6.188.109 €         | 6.258.109 €         | 6.148.109 €         |
| <b>Verschuldung Stadtwerke</b> | <b>11.728.007 €</b> | <b>12.838.007 €</b> | <b>13.513.007 €</b> | <b>14.139.007 €</b> |



### Wirtschaftspläne der Stadtwerke: Wasser

|                               | Ist              | Plan               | Plan               |
|-------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Erfolgsplan</b>            | <b>2016</b>      | <b>2017</b>        | <b>2018</b>        |
| Umsatzerlöse                  | 951.772 €        | 1.140.000 €        | 1.200.000 €        |
| sonstige betriebliche Erträge | 7.317 €          | 18.000 €           | 10.000 €           |
| <b>Erlöse</b>                 | <b>959.089 €</b> | <b>1.158.000 €</b> | <b>1.210.000 €</b> |
| Aufwendungen für RHB          | 119.580 €        | 138.000 €          | 140.000 €          |
| bez. Leistungen               | 87.219 €         | 100.000 €          | 100.000 €          |
| Löhne und Gehälter            | 222.708 €        | 192.000 €          | 220.000 €          |
| soziale Abgaben               | 62.953 €         | 60.000 €           | 75.000 €           |
| Abschreibungen                | 235.000 €        | 380.000 €          | 400.000 €          |
| sonstige Aufwendungen         | 137.217 €        | 165.000 €          | 165.000 €          |
| Zinsen                        | 96.794 €         | 120.000 €          | 105.000 €          |

|                             | Ist              | Plan               | Plan               |
|-----------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Erfolgsplan                 | 2016             | 2017               | 2018               |
| sonstige Steuern            | 1.157 €          | 3.000 €            | 5.000 €            |
| <b>Aufwendungen</b>         | <b>962.628 €</b> | <b>1.158.000 €</b> | <b>1.210.000 €</b> |
| <b>Jahresgewinn/Verlust</b> | <b>-3.539 €</b>  | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |

|                        | Ist                | Plan               | Plan               |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Vermögensplan          | 2016               | 2017               | 2018               |
| Abschreibungen         | 235.000 €          | 380.000 €          | 400.000 €          |
| Beiträge               | 157.268 €          | 530.000 €          | 320.000 €          |
| Darlehen               | <b>970.000 €</b>   | <b>1.140.000 €</b> | <b>1.050.000 €</b> |
| Überschuss Erfolgsplan | -3.539 €           | 0 €                | 0 €                |
| <b>Deckungsmittel</b>  | <b>1.358.729 €</b> | <b>2.050.000 €</b> | <b>1.770.000 €</b> |
| Investitionen          | 1.340.560 €        | 1.690.000 €        | 1.400.000 €        |
| Tilgungen              | 303.823 €          | 360.000 €          | 370.000 €          |
| <b>Summe</b>           | <b>1.644.383 €</b> | <b>2.050.000 €</b> | <b>1.770.000 €</b> |
| <b>Ergebnis</b>        | <b>-285.654 €</b>  | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |

### Finanzpläne der Stadtwerke: Wasser

|                               | Plan               | Plan               | Plan               | Plan               |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Erfolgsplan                   | 2018               | 2019               | 2020               | 2021               |
| Umsatzerlöse                  | 1.200.000 €        | 1.200.000 €        | 1.210.000 €        | 1.220.000 €        |
| sonstige betriebliche Erträge | 10.000 €           | 13.000 €           | 13.000 €           | 13.000 €           |
| <b>Erlöse</b>                 | <b>1.210.000 €</b> | <b>1.213.000 €</b> | <b>1.223.000 €</b> | <b>1.233.000 €</b> |
| Aufwendungen für RHB          | 140.000 €          | 145.000 €          | 145.000 €          | 145.000 €          |
| bez. Leistungen               | 100.000 €          | 105.000 €          | 110.000 €          | 115.000 €          |
| Löhne und Gehälter            | 220.000 €          | 225.000 €          | 230.000 €          | 235.000 €          |
| soziale Abgaben               | 75.000 €           | 60.000 €           | 60.000 €           | 60.000 €           |
| Abschreibungen                | 400.000 €          | 410.000 €          | 410.000 €          | 410.000 €          |
| sonstige Aufwendungen         | 165.000 €          | 165.000 €          | 165.000 €          | 165.000 €          |
| Zinsen                        | 105.000 €          | 100.000 €          | 100.000 €          | 100.000 €          |
| sonstige Steuern              | 5.000 €            | 3.000 €            | 3.000 €            | 3.000 €            |
| <b>Aufwendungen</b>           | <b>1.210.000 €</b> | <b>1.213.000 €</b> | <b>1.223.000 €</b> | <b>1.233.000 €</b> |
| <b>Jahresgewinn/Verlust</b>   | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |

|                       | Plan               | Plan               | Plan               | Plan               |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Vermögensplan         | 2018               | 2019               | 2020               | 2021               |
| Abschreibungen        | 400.000 €          | 410.000 €          | 410.000 €          | 410.000 €          |
| Beiträge              | 320.000 €          | 140.000 €          | 140.000 €          | 140.000 €          |
| <b>Darlehen</b>       | <b>1.050.000 €</b> | <b>1.140.000 €</b> | <b>975.000 €</b>   | <b>1.110.000 €</b> |
| Ergebnis Erfolgsplan  | 0                  | 0                  | 0                  | 0                  |
| <b>Deckungsmittel</b> | <b>1.770.000 €</b> | <b>1.690.000 €</b> | <b>1.525.000 €</b> | <b>1.660.000 €</b> |
| Investitionen         | 1.400.000 €        | 1.320.000 €        | 1.155.000 €        | 1.286.000 €        |
| Tilgungen             | 370.000 €          | 370.000 €          | 370.000 €          | 374.000 €          |
| <b>Summe</b>          | <b>1.770.000 €</b> | <b>1.690.000 €</b> | <b>1.525.000 €</b> | <b>1.660.000 €</b> |
| <b>Ergebnis</b>       | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |



**Nettoneuverschuldung: Wasser**

|               | <b>2018</b>      | <b>2019</b>      | <b>2020</b>      | <b>2021</b>      |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|               | <b>680.000 €</b> | <b>770.000 €</b> | <b>605.000 €</b> | <b>736.000 €</b> |
|               | 01.01.2018       | 01.01.2019       | 01.01.2020       | 01.01.2021       |
| Schuldenstand | 5.879.898 €      | 6.649.898 €      | 7.254.898 €      | 7.990.898 €      |

**Investitionsprogramm Wasser**

| Nr. |  | <b>2018</b>        | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> |
|-----|--|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1   | Grundstücksanschlüsse – Laufend                | <b>30.000 €</b>    | 30.000 €    | 30.000 €    |             |
| 2   | Wasserleitungsneubau Dichau / Neudichau        | <b>150.000 €</b>   |             |             |             |
| 3   | Wasserleitungserneuerung Eisendorf             | <b>200.000 €</b>   |             |             |             |
| 4   | Wasserleitungserneuerung Am Feld               | <b>100.000 €</b>   | 200.000 €   | 100.000 €   |             |
| 5   | Wasserleitungserneuerung Rotter Straße         | <b>200.000 €</b>   | 200.000 €   |             |             |
| 6   | Erschließungsbeiträge Gewerbegebiet            | <b>300.000 €</b>   |             |             |             |
| 7   | Brunnen (Ausstattung, Instandhaltung)          | <b>150.000 €</b>   |             |             |             |
| 8   | WSG Öxing, Ermittlung + geh. Erlaubnis         | <b>45.000 €</b>    |             |             |             |
| 9   | Notverbund Ebersberg Grundlagenermittlung      | <b>15.000 €</b>    |             |             |             |
| 10  | Ersatzbeschaffung Wasserzähler                 | <b>20.000 €</b>    | 20.000 €    | 20.000 €    | 20.000 €    |
| 11  | Leitungskataster GIS                           | <b>15.000 €</b>    |             |             |             |
| 12  | Ausstattung Wasserwerk                         | <b>20.000 €</b>    | 20.000 €    | 20.000 €    | 20.000 €    |
| 13  | Fuhrpark / Ausrüstung                          | <b>20.000 €</b>    |             |             |             |
| 14  | Kostenersatz Leitungsbau Kellerstraße          | <b>85.000 €</b>    |             |             |             |
| 15  | Wasserleitungsbau Gindlkofener Weg Ost         | <b>50.000 €</b>    |             |             |             |
| 16  | Wasserleitungsbau Wiesham                      |                    | 200.000 €   | 200.000 €   |             |
| 17  | Wasserleitungserneuerung Lena-Christ-Straße    |                    | 180.000 €   |             |             |
| 18  | Wasserleitungserneuerung Rotter Straße - Ost   |                    | 270.000 €   |             |             |
| 19  | Wasserleitungserneuerung Bürgerlingstraße      |                    | 200.000 €   |             |             |
| 20  | Wasserleitungserneuerung Pienzenauer Straße    |                    |             | 200.000 €   |             |
| 21  | Wasserleitungserneuerung Heubergweg            |                    |             | 80.000 €    |             |
| 22  | Wasserleitungserneuerung Bgm.-Schwaiger-Straße |                    |             | 225.000 €   | 200.000 €   |
| 23  | Wasserleitungserneuerung Nettelkofen - GBFH    |                    |             | 150.000 €   |             |
| 25  | Wasserleitungserneuerung Korbinian-Wild-Straße |                    |             | 130.000 €   |             |
| 26  | Leitungsverlegung Ostumfahrung                 |                    |             |             |             |
| 27  | Leitungsverlegung Rottenfußler / Wagenhuber    |                    |             |             |             |
| 28  | Wasserleitungserneuerung Hammerschiede         |                    |             |             | 100.000 €   |
| 29  | Wasserleitungserneuerung Straußdorf            |                    |             |             |             |
| 30  | Wasserleitungserneuerung Wasserburger Straße   |                    |             |             |             |
| 31  | Wasserleitungserneuerung Klausenweg            |                    |             |             | 336.000 €   |
| 32  | Wasserleitungserneuerung Hochriesstraße        |                    |             |             | 160.000 €   |
| 33  | Wasserleitungserneuerung Birkenholz            |                    |             |             | 300.000 €   |
| 34  | Wasserleitungserneuerung Goethering            |                    |             |             | 150.000 €   |
|     | <b>Vermögensplan</b>                           | <b>1.400.000 €</b> | 1.320.000 € | 1.155.000 € | 1.286.000 € |

**Wirtschaftspläne der Stadtwerke: Abwasser**

|                               | Ist                | Ist                | Plan               | Plan               |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Erfolgsplan</b>            | <b>2015</b>        | <b>2016</b>        | <b>2017</b>        | <b>2018</b>        |
| Umsatzerlöse                  | 1.421.991 €        | 1.544.575 €        | 1.750.000 €        | 1.780.000 €        |
| sonstige betriebliche Erträge | 4.552 €            | 14.323 €           | 10.000 €           | 10.000 €           |
| <b>Erlöse</b>                 | <b>1.426.543 €</b> | <b>1.558.898 €</b> | <b>1.760.000 €</b> | <b>1.790.000 €</b> |
| Aufwendungen für RHB          | 114.090 €          | 120.855 €          | 105.000 €          | 110.000 €          |
| bez. Leistungen               | 191.052 €          | 207.314 €          | 205.000 €          | 205.000 €          |
| Löhne und Gehälter            | 189.215 €          | 191.180 €          | 210.000 €          | 210.000 €          |
| soziale Abgaben               | 86.089 €           | 88.546 €           | 100.000 €          | 100.000 €          |
| Abschreibungen                | 543.555 €          | 550.000 €          | 730.000 €          | 750.000 €          |
| sonstige Aufwendungen         | 217.583 €          | 212.720 €          | 290.000 €          | 290.000 €          |
| Zinsen                        | 114.927 €          | 102.675 €          | 119.000 €          | 124.000 €          |
| sonstige Steuern              | 1.691 €            | 575 €              | 1.000 €            | 1.000 €            |
| <b>Aufwendungen</b>           | <b>1.458.202 €</b> | <b>1.473.865 €</b> | <b>1.760.000 €</b> | <b>1.790.000 €</b> |
| <b>Jahresgewinn/Verlust</b>   | <b>-31.659 €</b>   | <b>85.033 €</b>    | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |

|                        | Ist                | Ist                | Plan               | Plan               |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vermögensplan</b>   | <b>2015</b>        | <b>2016</b>        | <b>2017</b>        | <b>2018</b>        |
| Abschreibungen         | 543.555 €          | 550.000 €          | 730.000 €          | 755.000 €          |
| Beiträge/Zuwendungen   | 501.294 €          | 1.307.916 €        | 918.000 €          | 1.200.000 €        |
| Darlehen               | <b>650.000 €</b>   | <b>977.000 €</b>   | <b>1.300.000 €</b> | <b>455.000 €</b>   |
| Überschuss Erfolgsplan | -31.659 €          | 85.033 €           | 0 €                | 0 €                |
| <b>Deckungsmittel</b>  | <b>1.663.190 €</b> | <b>2.919.949 €</b> | <b>2.948.000 €</b> | <b>2.410.000 €</b> |
| Investitionen          | 1.577.740 €        | 2.615.219 €        | 2.658.000 €        | 2.110.000 €        |
| Tilgungen              | 261.867 €          | 270.047 €          | 290.000 €          | 300.000 €          |
| <b>Summe</b>           | <b>1.839.607 €</b> | <b>2.885.266 €</b> | <b>2.948.000 €</b> | <b>2.410.000 €</b> |
| <b>Ergebnis</b>        | <b>-176.417 €</b>  | <b>34.683 €</b>    | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |

**Finanzpläne der Stadtwerke: Abwasser**

|                               | Plan               | Plan               | Plan               | Plan               |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Erfolgsplan</b>            | <b>2018</b>        | <b>2019</b>        | <b>2020</b>        | <b>2021</b>        |
| Umsatzerlöse                  | 1.780.000 €        | 1.810.000 €        | 1.810.000 €        | 1.810.000 €        |
| sonstige betriebliche Erträge | 10.000 €           | 10.000 €           | 10.000 €           | 10.000 €           |
| <b>Erlöse</b>                 | <b>1.790.000 €</b> | <b>1.820.000 €</b> | <b>1.820.000 €</b> | <b>1.820.000 €</b> |
| Aufwendungen für RHB          | 110.000 €          | 114.000 €          | 114.000 €          | 114.000 €          |
| bez. Leistungen               | 205.000 €          | 205.000 €          | 205.000 €          | 205.000 €          |
| Löhne und Gehälter            | 210.000 €          | 215.000 €          | 215.000 €          | 215.000 €          |
| soziale Abgaben               | 100.000 €          | 100.000 €          | 100.000 €          | 100.000 €          |
| Abschreibungen                | 750.000 €          | 770.000 €          | 770.000 €          | 770.000 €          |
| sonstige Aufwendungen         | 290.000 €          | 290.000 €          | 290.000 €          | 290.000 €          |
| Zinsen                        | 124.000 €          | 125.000 €          | 125.000 €          | 125.000 €          |

|                             |                    |                    |                    |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| sonstige Steuern            | 1.000 €            | 1.000 €            | 1.000 €            | 1.000 €            |
| <b>Aufwendungen</b>         | <b>1.790.000 €</b> | <b>1.820.000 €</b> | <b>1.820.000 €</b> | <b>1.820.000 €</b> |
| <b>Jahresgewinn/Verlust</b> | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |

|                        | Plan               | Plan               | Plan               | Plan               |
|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Vermögensplan          | 2018               | 2019               | 2020               | 2021               |
| Abschreibungen         | 755.000 €          | 770.000 €          | 770.000 €          | 770.000 €          |
| Beiträge/Zuwendungen   | 1.200.000 €        | 580.000 €          | 480.000 €          | 350.000 €          |
| <b>Darlehen</b>        | <b>455.000 €</b>   | <b>680.000 €</b>   | <b>410.000 €</b>   | <b>230.000 €</b>   |
| Überschuss Erfolgsplan | 0 €                | 0 €                | 0 €                | 0 €                |
| <b>Deckungsmittel</b>  | <b>2.410.000 €</b> | <b>2.030.000 €</b> | <b>1.660.000 €</b> | <b>1.350.000 €</b> |
| Investitionen          | 2.110.000 €        | 1.690.000 €        | 1.320.000 €        | 1.010.000 €        |
| Tilgungen              | 300.000 €          | 340.000 €          | 340.000 €          | 340.000 €          |
| <b>Summe</b>           | <b>2.410.000 €</b> | <b>2.030.000 €</b> | <b>1.660.000 €</b> | <b>1.350.000 €</b> |
| <b>Ergebnis</b>        | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         | <b>0 €</b>         |

### Nettoneuverschuldung: Abwasser

|               | 2018             | 2019             | 2020            | 2021              |
|---------------|------------------|------------------|-----------------|-------------------|
|               | <b>155.000 €</b> | <b>340.000 €</b> | <b>70.000 €</b> | <b>-110.000 €</b> |
|               | 01.01.2018       | 01.01.2019       | 01.01.2020      | 01.01.2021        |
| Schuldenstand | 5.848.109 €      | 6.188.109 €      | 6.258.109 €     | 6.148.109 €       |

### Investitionsprogramm Abwasser

| Nr. |                               | 2018        | 2019        | 2020        | 2021        |
|-----|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1   | Leitungsbau Am Feld           | 100.000 €   | 200.000 €   | 100.000 €   |             |
| 2   | Leitungsbau Glonner Straße    |             |             |             |             |
| 3   | Grundstücksanschlusl. lfd.    | 30.000 €    | 50.000 €    | 50.000 €    |             |
| 4   | Kanalsanierung allgemein      | 50.000 €    | 150.000 €   | 150.000 €   | 300.000 €   |
| 5   | Kläranlage: Ausstattung       | 65.000 €    |             |             |             |
| 6   | Kläranlage: Klärschlamm       | 200.000 €   |             |             |             |
| 7   | Kläranlage: Maschinenteknik   | 200.000 €   |             |             |             |
| 8   | Regenwasserkanal Goldberg     | 100.000 €   | 200.000 €   | 280.000 €   |             |
| 9   | Kläranlage Fuhrpark           |             |             |             |             |
| 10  | Kanalbau Straußdorf Baukosten | 110.000 €   |             |             |             |
| 11  | Kanalbau Stautner             |             |             |             |             |
| 12  | Kanalverlegung Ostumgehung    |             |             |             |             |
| 13  | Planungskosten Haidling       |             |             | 200.000 €   | 200.000 €   |
| 14  | Erschließung Gewerbegebiet    | 700.000 €   | 450.000 €   |             |             |
| 15  | Kanalbau Dichau / Neudichau   |             |             |             |             |
| 16  | Kanalbau Oberelkofen          |             |             |             |             |
| 17  | Kanalbau Eisendorf            | 455.000 €   |             |             |             |
| 18  | Kanalbau Wiesham              |             | 330.000 €   | 330.000 €   |             |
| 19  | Fremdwassersanierung          |             | 200.000 €   | 200.000 €   | 500.000 €   |
| 20  | Fuhrpark                      | 35.000 €    | 100.000 €   |             |             |
| 21  | Kanalbau Gindlkofener Weg     | 50.000 €    |             |             |             |
| 22  | GIS Aktualisierung            | 15.000 €    | 10.000 €    | 10.000 €    | 10.000 €    |
|     | Vermögensplan                 | 2.110.000 € | 1.690.000 € | 1.320.000 € | 1.010.000 € |

Im Anschluss äußerte sich ein Ausschussmitglied zum Schuldenstand. Der Redner sah keine Möglichkeit, die übermäßige Verschuldung in den nächsten Jahren zurückzuführen.

In der weiteren Beratung wurde von einem Ausschussmitglied zur Senkung des Schuldenstands vorgeschlagen, bei der Neukalkulation der Abwassergebühren eine Grundgebühr zur Deckung der fixen Kosten mit einzuführen. Der Verwaltungsvertreter nahm den Gedanken für die Neukalkulation gerne auf, bezweifelte aber, ob eine Grundgebühr positive Auswirkungen auf den Schuldenstand hat.

Weitere Diskussionspunkte waren der Straßenausbau „Am Feld“ und die bevorstehende Abschaffung der Straßenausbaubeiträge. Daneben wurde gefragt, ob die Verkaufserlöse für das Gewerbegebiet bereits im Plan berücksichtigt sind und ob es für die Entwicklung der Verschuldung bereits Prognosen über das Jahr 2020/2021 hinaus gibt. Diese wird durch die höheren Abschreibungen langsam sinken, wenn das Investitionsvolumen nicht zu hoch sein wird.

**Beschluss vorberaten:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und Vorberatung wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss dem Stadtrat einstimmig empfohlen, den Wirtschaftsplan für die Stadtwerke für das Wirtschaftsjahr 2018 als Anlage zum Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2018 zu beschließen.**

Anwesend 11

Frau Roswitha Singer, Vertreterin für Ausschussmitglied Frau Christiane Goldschmitt-Behmer, hat entschuldigt die Sitzung verlassen. An der weiteren Sitzung nahm Herr Josef Biesenberger als Vertreter für Frau Christiane Goldschmitt-Behmer an der Sitzung teil. Das Ausschussmitglied Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich hat den Sitzungssaal verlassen.

TOP 15

Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);  
Kanal- und Wasserleitungsbau im "Schammacher Weg";  
Mehrkosten und Abrechnung Fertigstellung Deckenbau

---

Die Beschlussvorlage wurde am 23.01.2018 in das Gremieninfo eingestellt. Von der Vertreterin des technischen Bauamtes wurde der Inhalt erklärt.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung vom 18.11.2014 (TOP 9) die Erschließung des neuen Bauhofgeländes und der Gärtnerei Köstler an das Abwasser und Wassernetz.

In der Sitzung vom 28.07.2015, TOP 20 (genehmigter Bauentwurf), war vorgesehen, den Schammacher Weg im Bereich des Leitungsgrabens wieder herzustellen (Einbau einer Tragschicht) und nach Beendigung der Bauarbeiten am Bauhof die Straße insgesamt mit einer Deckschicht als Profilausgleichsschicht zu überziehen. Dies wurde als kostengünstigste Lösung beschlossen. Die Vergabe an die Firma Rudolf Mayer aus Griesstätt erfolgte in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses am 15.12.2015.

Mit der Sitzung vom 24.01.2017 des Bau-, Werk- und Umweltausschusses wurden die Nachtragskosten in Höhe von brutto 80.713,04 EUR gebilligt.

Nach der Fertigstellung des Bauhofgeländes wurde im Oktober/November 2017 die Deckschicht hergestellt.

Die nun eingereichte und geprüfte Schlussabrechnung für die Deckschicht beläuft sich auf eine Höhe von brutto 37.229,22 EUR. Damit wird die beauftragte Auftragssumme um brutto 16.797,98 EUR (2,54 v.H.) überschritten.

|                                       |                        |
|---------------------------------------|------------------------|
| Hauptauftragssumme                    | 580.982,51 EUR         |
| <u>Nachtragssumme</u>                 | <u>80.713,04 EUR</u>   |
| <b>Auftragssumme gesamt brutto</b>    | <b>661.695,55 EUR</b>  |
| SR Abrechnung Kanal                   | 199.835,89 EUR         |
| SR Abrechnung Wasser                  | 283.435,20 EUR         |
| TSR Abrechnung Straße                 | 157.993,22 EUR         |
| <u>SR Abrechnung Deckenbau</u>        | <u>37.229,22 EUR</u>   |
| <b>Abrechnungssumme gesamt brutto</b> | <b>678.493,53 EUR</b>  |
| Auftragssumme gesamt brutto           | 661.695,55 EUR         |
| <u>Abrechnungssumme gesamt brutto</u> | <u>-678.493,53 EUR</u> |
| <b>Überschreitung Auftragssumme</b>   | <b>- 16.797,98 EUR</b> |

Die Überschreitung um 2,54 v.H. ergibt sich vorrangig aus der erneuten Baustelleneinrichtung und den Mehrmassen von Hauptauftragspositionen im Bereich Straßenbau (Straßenbreite, Bankett).

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde einstimmig die Schlussabrechnung in Höhe von brutto 37.229,22 EUR für die Deckenbaufertigstellung „Schammacher Weg“ zur Kenntnis genommen und die entstandene Überschreitung der Auftragssumme in Höhe von brutto 16.797,98 EUR gebilligt.**

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich nahm an der Sitzung wieder teil.

TOP 16

Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);  
Kanalisation und Wasserleitungsbau Dichau und Neudichau;  
Schlussabrechnung Bauleistungen

---

Die Beschlussvorlage wurde am 25.01.2018 in das Gremieninfo eingestellt. Von der Vertreterin des technischen Bauamtes wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

In seiner Sitzung vom 21.10.2014 hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss den Bauentwurf für die Kanalisierung und den Wasserleitungsbau der Ortsteile Dichau und Neudichau gebilligt und die Durchführung beschlossen. Der Zuwendungsbescheid für die Maßnahme ging am 12.11.2014 bei der Stadt Grafing b.M. ein. Die Bauleistungen wurden am 16.12.2014 vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss an die Firma Würzinger Tiefbau e.K. aus Johanniskirchen vergeben.

Im Zuge der Bauausführung wurde als zusätzliche Leistung die Verlegung der Trinkwasserleitung (125 lfm) aus privaten in den öffentlichen Grund mit einer Auftragssumme in Höhe von brutto 27.422,13 EUR beauftragt (Nachtrag 1). Für die Erneuerung von stark beschädigten Betonborden erfolgte zudem ein Auftrag in Höhe von brutto 5.320,20 EUR (Nachtrag 2).

Die Nachtragsvergaben (Nachtrag 1 und 2) erfolgten im Verfügungsrahmen der Ersten Bürgermeisterin.

Die Brutto-Auftragssummen stellen sich wie folgt dar:

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Los 1 Dichau                       | 1.008.093,48 EUR        |
| Los 2 Neudichau                    | 505.468,25 EUR          |
| Summe Hauptauftrag                 | 1.513.561,73 EUR        |
| Nachtrag 1 (Verlegung TW-Leitung)  | 26.873,69 EUR           |
| Nachtrag 2 (Erneuerung Betonborde) | 5.320,20 EUR            |
| <b>Summe Gesamtauftrag</b>         | <b>1.545.755,62 EUR</b> |

Die Leistungen wurden 2017 abgenommen. Die Schlussrechnungen aller Teilgewerke lagen zum 30.08.2017 vor, die Dokumentation wurde im November 2017 vollständig eingereicht.

Die geprüften Schlussrechnungen stellen sich folgt dar (brutto):

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| Los 1 Dichau                   | 1.147.930,53 EUR        |
| Los 2 Neudichau                | 442.164,26 EUR          |
| <b>Summe Schlussrechnungen</b> | <b>1.590.094,79 EUR</b> |

Damit ergibt sich eine Überschreitung der Gesamtauftragssumme um brutto 44.339,17 EUR (2,87 v.H.).

Die Erhöhung der Kosten begründet sich ausschließlich mit Massenmehrungen im Straßenbau. Im Bereich der Kreuzung Staatsstraße St 2080 bis zur Baumgartenmühle und bis zur Orteinfahrt Dichau zeigten sich während der Bauzeit erhebliche Rissbildungen in Straßenbereichen, die ursprünglich nicht für eine Erneuerung vorgesehen waren. Die Asphalt-Oberfläche konnte nicht mehr erhalten werden und war zwingend erneuerungsbedürftig. Die vorgefundenen Schäden waren auch nicht von der Baumaßnahme selbst verursacht, sondern alters- und verschleißbedingt bzw. der einfachen Bauweise geschuldet.

Aufgrund der über die 10%-Regelung des § 2 Abs. 3 VOB/B hinausgehenden Mehrung und auch der Erweiterung des Leistungsumfangs wurde diese Zusatzleistung als Dringlichkeitsentscheidung auf der Grundlage des vereinbarten Einheitspreises gemäß § 2 Abs. 5 VOB/B vereinbart.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde einstimmig die vorgestellte Schlussabrechnung in Höhe von brutto 1.590.094,79 EUR für die Abwasserbeseitigung und den Wasserleitungsbau im Rahmen der Kanalisierung der Ortsteile Dichau und Neudichau zur Kenntnis genommen und die Nachtragsleistungen (Mehrkosten) in Höhe von brutto 44.339,17 EUR gebilligt.**

## TOP 17 Informationen

---

Von der Ersten Bürgermeisterin wurde der Bau-, Werk- und Umweltausschuss über folgende Punkte informiert:

- Durch das Flachdach der Dreifachturnhalle trat Regen in die Halle ein. Nach Begutachtung durch die Firma Pollinger konnten die Schäden zwischenzeitlich repariert werden. Man ging davon aus, dass es sich um einen Hagelschaden handelt, der sich im Laufe der Jahre zu einem Loch ausgewachsen hat.
- Von der Unteren Verkehrsbehörde wurde eine Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 70 km/h) auf der neuen Umgehung von Grafing im Zuge der St 2080 im Bereich des Ortsteils Engerloh abgelehnt. Der Landrat wandte sich nun schriftlich an die Regierung von Oberbayern und ersucht um eine Lösung. Die Erste Bürgermeisterin hat dem Gremium den Inhalt des Schreibens zitiert: „Die Bewohner der Siedlung beschwerten sich verständlich massiv bei der Stadt Grafing b.M. über die Lärmbelastung durch die neue Straße. Ich kann dies auch gut nachvollziehen. Früher herrschte hier absolute Ruhe und nun führt eine übergeordnete Straße relativ nahe vorbei. Auch liegt die Straße in der Hauptwindrichtung. Die errechneten Lärmwerte für Engerloh liegen um ca. 10 dB(A) unter den Grenzwerten für Lärmschutzmaßnahmen. Das Staatliche Bauamt Rosenheim sieht sich daher außerstande, hier Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.“

Die Stadt Grafing beantragt nun eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h, um die Lärmbelastung zu verringern. Die Untere Straßenverkehrsbehörde hier im Hause sieht keine Rechtsgrundlage für diese Maßnahme, da die Voraussetzungen des § 45 Abs. 9 StVO wohl leider nicht vorliegen.

Nun meine Bitte bzw. mein Antrag an Sie:

Könnte es die Regierung von Oberbayern mittragen, wenn wir, vielleicht auch nur vorübergehend, eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h anordnen (Probetrieb). Es könnten dann auch die tatsächlichen Lärmwerte vorher/nachher gemessen werden. Diese Möglichkeit der Klarstellung, dass unter realem Betrieb die tatsächlichen Lärmwerte bei verschiedenen Geschwindigkeiten gemessen werden können und nicht nur unter fiktiven Voraussetzungen durchschnittliche Werte berechnet und herangezogen werden, ist eine wichtige Grundlage, um einerseits Vertrauen und Transparenz zu schaffen und andererseits die richtigen Entscheidungen (Lärmschutz oder dauerhaftes Tempolimit) für die Zukunft zu treffen. Ich kann jeden Bürger verstehen, der die Methodik der theoretischen Durchschnittsberechnungen als intransparent und unrealistisch qualifiziert, wenn er selber unter dem realen Lärm leidet und beispielsweise nicht mehr schlafen kann.

Mir ist bewusst, dass es sich hier wegen der Rechtslage um eine besondere Bitte handelt. Mir liegt jedoch sehr viel daran, dass den Bürgern aus Engerloh geholfen werden kann. In der Hoffnung auf eine für uns positive Entscheidung verbleibe ich mit den besten Grüßen aus Ebersberg.“

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm das Schreiben des Landrates lobend zur Kenntnis.

## TOP 18

## Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

- Erneut wurde in der heutigen Sitzung von einem Ausschussmitglied nachgefragt, wann die Auflagen zur Parkplatzgestaltung hinsichtlich der Nutzungsänderung der bestehenden Mälzerei in ein Bürogebäude (Caritas) im Wildbräuhaus (Bahnhofstraße 1) vom Eigentümer erfüllt werden.
- Ein Stadtratsmitglied wurde aus der Bürgerschaft daraufhin angesprochen, dass aufgrund des Sturms im Döbelwald einige Wege nicht mehr begehbar sind. Das Stadtratsmitglied fragte nach, ob die Schäden seitens des Bauhofes beseitigt werden können.
- In einem Redebeitrag wurde bemängelt, dass der „Öxinger Platz“ nicht barrierefrei ausgebaut wurde. Zwischenzeitlich ist auf Höhe des Friseurs sogar eine Frau gestürzt. Der Redner bat die Verwaltung umgehend, Handläufe an den Treppen anzubringen. Ein weiteres Ausschussmitglied bat die Verwaltung, über den fehlenden barrierefreien Ausbau am „Öxinger Platz“ im Amtsblatt Grafing-Aktuell nochmals Stellung zu nehmen, da dies bereits zu erheblichen Diskussionsbedarf in der Öffentlichkeit führt.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 03.12.2018  
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann  
Schriftführer/in

| Referat 1 | Referat 2    | Referat 3 | Referat 4<br>Verwaltung   | Referat 4<br>Technik |
|-----------|--------------|-----------|---------------------------|----------------------|
| Nz.:      | Nz.:         | Nz.:      | Nz.:                      | Nz.:                 |
| TOPNr.    | TOPNr.<br>14 | TOPNr.    | TOPNr.<br>1–13, 17 und 18 | TOPNr.<br>15 und 16  |