



Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 52. 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. Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 44/3 der Gemarkung Öxing (Frühlingstraße 20)
2. Anträge auf Vorbescheid für das Grundstück Fl.Nr. 493/0 der Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Straße 12) für die Errichtung
  - a) eines Vierspänners mit Garagen sowie einer Hackschnitzelheizanlage
  - b) eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie einer Hackschnitzelheizanlage
3. Bauantrag zur Errichtung einer City-Star-Werbeanlage, 2-seitig freistehend auf dem Grundstück Fl.Nr. 320/2 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 32)
4. Wirtschaftsplan der Stadtwerke Grafing;  
Bericht über den Verlauf des 2. Halbjahres 2018
5. Vollzug des BauGB;  
Aufstellung des (einfachen) Bebauungsplanes "Sondergebiet Gartenhausgebiet Bachhäusl" ; Durchführung des ergänzenden Verfahrens (§ 214 Abs. 4 BauGB);  
Wiederholende öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB);  
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
6. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Aufstufung des ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 156 – westlicher Weg ins Gewerbegebiet – zur Ortsstraße
7. Vollzug des Kommunalabgabengesetzes (KAG);  
Ortskanalisation Wiesham;  
Änderung der Entwässerungssatzung (EWS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS);  
Erweiterung des Versorgungsbereiches auf den Ortsteil Wiesham
8. Informationen
9. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

#### **TOP 1**

**Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 44/3 der Gemarkung Öxing (Frühlingstraße 20)**

---

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Antragsunterlagen vorgestellt und erläutert. Demnach liegt das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach den Zulassungsvorschriften des § 34 BauGB.

## 1. Maß der baulichen Nutzung

### Absolute Grundfläche

Das beantragte Doppelhaus mit den Grundmaßen von 17,03 m × 18,87 m erreicht eine absolute Grundfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> (ohne Garagen) im Erdgeschoss. Durch verschobene Grundflächen zwischen Erd- und Obergeschoss ergeben sich geschossweise verschiedene Auskragungen und Rücksprünge. Im Obergeschoss entsteht eine Grundfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>. Bei verspringenden Geschossebenen ist für die Beurteilung der zulässigen Grundfläche auf das Geschoss abzustellen, das die größten horizontalen Abmessungen aufweist (Fickert/Fieseler, Rn. 4.2 zu § 19 BauNVO).

In der näheren Umgebungsbebauung finden sich mit den unmittelbar südlich anschließenden Gebäuden (Frühlingstraße 21–25) eine überbaute Grundfläche von ebenfalls ca. 240 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus am östlichen Ende des Kastenwirts Anger, ein ebenfalls noch prägendes Grundstück der näheren Umgebung, weist eine Grundfläche von 340 m<sup>2</sup> auf. Damit fügt sich das Vorhaben hinsichtlich seiner absoluten Grundfläche in die nähere Umgebungsbebauung ein.

### Bauhöhe

Das beantragte Bauvorhaben weist eine max. Wandhöhe von 6,56 m im Süden auf. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt durch Wandhöhen von max. 6,35 m (südliche Nachbarbebauung).

Eine geringfügige Überschreitung dieses Einfügerahmens (6,35 m) wurde bis zu einer Wandhöhe von ca. 6,50 m bei der Baugenehmigung für das nördliche Nachbargrundstück (Mühlenstraße 12, Fl.Nr. 44/2) als Einfügerkonform angesehen, ohne dass dadurch planungsbedürftige städtebauliche Missstände (städtebauliche Unordnung) entstehen. Aus den der Stadt vorliegenden Genehmigungsunterlagen ist jedoch eine exakte Bestimmung der dort tatsächlich entstandenen Wandhöhe nicht möglich. Hierauf kommt es aber letztendlich auch nicht entscheidend an, da dieses Gebäude zwar die Rahmenobergrenze hinsichtlich der Wandhöhe schafft, jedoch in der Grundfläche (ca. 200 m<sup>2</sup>) deutlich hinter dem jetzt beantragten Vorhaben zurückbleibt. So verlangt das Einfügergebot für das Maß der baulichen Nutzung (BVerwG 08.12.2016), dass ein Referenzgebäude in allen Maßfaktoren (hier also Höhe und Grundfläche) bereits vorhanden ist.

Auch für das jetzt beantragte Vorhaben kann allenfalls eine geringfügige Überschreitung der Wandhöhe (6,35 m) noch zugelassen werden, ohne dass dadurch städtebauliche Spannungen begründet werden. Beim Gebäude Mühlenstraße 12 begründete sich die Ausnahmesituation für die Rahmenüberschreitung wegen der dann nördlich sprunghaft höheren Bebauung. Im südlicheren Quartier ist die städtebauliche Situation eine andere, da sie eine veränderte Höhenentwicklung in einem bereits sehr kompakt bebauten Bestandsgebiet zur Folge haben würde (Vorbildwirkung).

Die Überschreitung des Einfügerahmens hinsichtlich der Bauhöhe um ca. 20 cm resultiert aus einer größeren Geschosshöhe (lichter Raumhöhe 2,96 m) und Geländeabgrabungen im östlichen bzw. südöstlichen Fassadenabschnitt. Mit geringfügigen Anpassungen der Raumhöhen und der Geländeabgrabungen kann die einfügermaßgebliche Regelwandhöhe von 6,35 m sehr einfach eingehalten werden.

Soweit die Überschreitungen der Wandhöhe nur in Teilen eines Gebäudes (max. 5 m / 1/3 Gesamtansicht) auftreten, bleiben diese hinsichtlich des Einfügergebotes unbeachtlich.

An der Nordostseite ist die Kellergarage vorgelagert. Hier ist unterer Bezugspunkt für die (nach außen wirksam sichtbare) Wandhöhe das (begrünte) Garagendach. Hier beträgt die maßgebliche Wandhöhe 5,50 m.

Gesondert zu betrachtende Firsthöhen entstehen aufgrund der Flachdachbauweise nicht.

#### Verhältnis der verbleibenden Freiflächen zur Umgebungsbebauung:

Hinsichtlich des Verhältnisses der überbauten Flächen zu den verbleibenden Freiflächen sind in der Umgebung bereits Gebäude vorhanden, die eine ähnliche Baudichte aufweisen (Mühlenstraße 15, Mühlenstraße 16, 18, 20, 22). Außerdem kommt es hier nicht auf die Grundstücksgrenzen an; durch den großen Gebäudeabstand zum nördlichen Nachbarhaus ist auch dieses Verhältnis entsprechend der Eigenart der Umgebung gewahrt.

## **2. Geländeabgrabungen**

Das Gebäude ist in einem deutlich bewegten Gelände geplant. Das Grundstück fällt zur Mühlenstraße um bis zu 2 m ab. Zur Straße hin besteht eine ca. 1 m hohe Stützmauer.

In Anpassung an diesen Geländeverlauf wird eine Doppelgarage (als Kellergarage) errichtet, die von der tieferliegenden Mühlenstraße erschlossen ist. Eine weitere Garage wird über die höherliegende Frühlingstraße an der Westgrenze des Grundstücks angefahren. Hier wird die Bebauung sehr vorteilhaft auf die Geländesituation angepasst.

Die vorgesehenen Geländeabgrabungen führen nicht zu Geländebeziehungen, die der Eigenart der näheren Umgebung widersprechen und fügen sich ebenfalls ein.

## **3. Hinweise:**

Für die Einfamilienhäuser entsteht ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen je Haus, die jeweils durch die Garagen, bzw. die Stauraumstellplätze nachgewiesen werden. Die südwestliche Grenzgarage überschreitet die zulässige Wandhöhe von 3 m geringfügig.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 44/3 der Gemarkung Öxing (Frühlingstraße 20) das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Maßgabe zu erteilen, dass eine Wandhöhe von ca. 6,35 m nicht überschritten wird.**

#### TOP 2

Anträge auf Vorbescheid für das Grundstück Fl.Nr. 493/0 der Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Straße 12) für die Errichtung

- a) eines Vierspänners mit Garagen sowie einer Hackschnitzelheizanlage
- b) eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie einer Hackschnitzelheizanlage

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

So werden für das Grundstück Vorbescheide für zwei Bebauungsvarianten beantragt, mit denen eine Entscheidung über folgende Einzelfragen begehrt wird:

**Bebauung mit einem 4-Spänner mit Garagen und einer Hackschnitzelheizung**

1. Ist es zulässig, entsprechend der dargestellten Planskizzen folgende Gebäude zu errichten:
  - 1.1 Ein Vierspänner mit Garagen auf der Fl.Nr. 493?
  - 1.2 Eine Hackschnitzelheizanlage auf der Fl.Nr 493?
2. Ist es zulässig, den Vierspänner mit folgenden Abmessungen zu errichten:
  - 2.1 Länge 32 m?
  - 2.2 Breite 11 m + 2 m (erdgeschossig für Garagen)?
  - 2.3 überbaute Fläche 376 m<sup>2</sup>?
  - 2.4 Wandhöhe 6,70 m?
  - 2.5 Firsthöhe 9,60 m?
3. Ist es zulässig, eine Hackschnitzelheizanlage mit folgenden Abmessungen zu errichten:
  - 3.1 Länge 8 m?
  - 3.2 Breite 8 m?
  - 3.3 Wandhöhe 5 m?
  - 3.4 Firsthöhe 6,70 m?
4. Ist es zulässig, Terrassen südlich des geplanten Gebäudes, außerhalb der Klarstellungssatzung, mit einer Tiefe von 3 m zu errichten?
5. Ist es zulässig, eine Zufahrt zu den integrierten Garagen mit einer Überschreitung des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung von 3 m zu errichten?

**Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und einer Hackschnitzelheizung**

1. Ist es zulässig, entsprechend der dargestellten Planskizzen folgende Gebäude zu errichten:
  - 1.1 Ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 493?
  - 1.2 Eine Hackschnitzelheizanlage auf der Fl.Nr 493?
2. Ist es zulässig, den Vierspänner mit folgenden Abmessungen zu errichten:
  - 2.1 Länge 32 m?
  - 2.2 Breite 14 m ?
  - 2.3 überbaute Fläche 448 m<sup>2</sup>?
  - 2.4 Wandhöhe 6,70 m?
  - 2.5 Firsthöhe 9,60 m?
3. Ist es zulässig, eine Hackschnitzelheizanlage mit folgenden Abmessungen zu errichten:
  - 3.1 Länge 8 m?
  - 3.2 Breite 8 m?
  - 3.3 Wandhöhe 5 m?
  - 3.4 Firsthöhe 6,70 m?
4. Ist es zulässig, für die Tiefgaragenabfahrt die Grenze der Klarstellungssatzung um ca. 1,50 m zu überschreiten, entsprechend der dargestellten Planskizzen?
5. Ist es zulässig, Terrassen südlich des geplanten Gebäudes, außerhalb der Klarstellungssatzung mit einer Tiefe von 3 m zu errichten?

**Reichweite eines Vorbescheids**

Art. 71 BayBO ermächtigt, vor Einreichung eines Bauantrags durch Vorbescheid einzelne Fragen eines Bauvorhabens zur Entscheidung zu stellen. Der jetzt vorgelegte Fragenkatalog geht weit über den Entscheidungsumfang eines Vorbescheids hinaus und begehrt letztendlich eine Vorentscheidung im Umfang einer Baugenehmigung (vereinfachtes Genehmigungsverfahren). Die Stadt Grafing b.M. prüft den Antrag im Umfang einer Bebauungsgenehmigung, also eines städtebaulichen Vorbescheides:

### **Bereichsabgrenzung**

Für das Grundstück sind noch zwei weitere Vorbescheide verfahrensanhängig (2 Doppelhäuser oder 4 Einfamilienhäuser), über die noch keine bauaufsichtliche Entscheidung getroffen ist. Aus Anlass dieser vorausgegangenen Vorbescheide wurde hinsichtlich der nicht eindeutigen Bereichszuordnung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB eine Klarstellungssatzung erlassen. Fraglich war, ob nicht das Grundstück in seiner Gesamtheit dem Außenbereich zugehört. Durch die Klarstellungssatzung wurde der dem Bebauungszusammenhang (Innenbereich; § 34 BauGB) zugehörige Grundstücksteil festgelegt. Dieser beschränkt sich letztendlich auf die Fläche des vorhandenen Gebäudes. Im Übrigen liegt das Gebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

#### **Wohngebäude**

Beide beantragte Vorhaben (Mehrfamilienhaus und Reihenhaus) liegen innerhalb des satzungsrechtlich bestimmten Innenbereiches und sind dort – die Beachtung des Einfügungsgebotes vorausgesetzt – gemäß § 34 BauGB zulässig.

#### **Tiefgarage**

Die Tiefgarage und deren Zufahrt liegen bereits teilweise im Außenbereich und sind dort gemäß § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig.

#### **Hackschnitzelheizgebäude**

Das selbständig geplante Heizgebäude liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Mangels Privilegierung ist es auch im Außenbereich unzulässig. Auch die Zulassung als sonstiges Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) scheidet aus. Nur bei **vorhandenen Gebäuden im Außenbereich** ist im Sinne einer übergeleiteten Bestandschutzregelung eine nachträgliche Errichtung von Biomasseheizanlagen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall möglich. Selbst dort ist unter Beachtung des größtmöglichen Außenbereichsschutzes (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB) vorrangig die Unterbringung im Baubestand zu prüfen. Anders verhält es sich – wie hier – bei Gebäuden im Innenbereich und vor allem bei der Neuerrichtung von Gebäuden. Hier ist es jederzeit möglich und auch notwendig, die Versorgungsanlagen innerhalb des bebaubaren Bereiches zu errichten. Ein Zurückgreifen auf den Bestandschutz kommt hier schon dem Grunde nach nicht in Betracht.

Das im bauplanungsrechtlichen Außenbereich beantragte Heizgebäude ist dort unzulässig, da öffentliche Belange (insbesondere die natürliche Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert) beeinträchtigt werden.

### **Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB):**

#### **Art der baulichen Nutzung:**

Die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung entspricht einem Dorfgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO). Die Errichtung von Wohngebäuden ist dort gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Angaben über die Anzahl der Wohneinheiten enthält der Bauantrag nicht. Wie in allen anderen dörflichen Ortsteilen wird zur Erhaltung der dörflichen Dorfstrukturen und zur Erhaltung und Fortentwicklung landwirtschaftlicher Betriebe ein Überhandnehmen der Wohnbebauung mittels Bebauungsplänen zur Wohnungszahlbeschränkung vorgesorgt. Die maßgebliche Grenze wird bei mehr als 8 Wohnungen erreicht. Hierauf wird vorsorglich hingewiesen.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Einfügungsrelevante Gebäude sind, neben dem (nachwirkenden) Bestandsgebäude, die in der unmittelbaren Umgebungsbebauung liegenden Anwesen St.-Anna-Straße 8 und 14 sowie Am Weiher 12 und 14. Der Einfügerahmen wird durch die dortige Bebauung bestimmt.

Bereits dem Hofgebäude Am Weiher 10 oder dem von den Antragsunterlagen bezeichneten Referenzobjekt St.-Anna-Straße 5 kommt keine Prägungswirkung mehr zu.

Zulässig ist bei zwei Vollgeschossen, eine max. Wandhöhe von 5,10 m, sowie eine max. Firsthöhe von 7,90 m. Die Wand- und Firsthöhen der Vorhaben überschreiten den Einfügerahmen deutlich und sind unzulässig.

Aufgrund der Nachwirkung des Gebäudebestandes für den Einfügerahmen ist aber eine Grundfläche bis zu 398 m<sup>2</sup> möglich. Diese absolute Grundfläche wird von dem beantragten Mehrfamilienhaus mit 448 m<sup>2</sup> deutlich überschritten. Die Überschreitung führt auch zu städtebaulichen Spannungen und ist auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, den Anträgen auf Vorbescheid für das Grundstück Fl.Nr. 493/0 der Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Straße 12) für die Errichtung**

- a) eines Vierspanners mit Garage sowie einer Hackschnitzelheizanlage
  - b) eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie einer Hackschnitzelheizanlage
- das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

#### **Hinweise:**

**Mangels näherer Angaben in den Antragsunterlagen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von mehr als 8 Wohnungen durch Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Beschränkung der Wohnungszahl beabsichtigt ist.**

#### TOP 3

Bauantrag zur Errichtung einer City-Star-Werbeanlage, 2-seitig freistehend auf dem Grundstück Fl.Nr. 320/2 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 32)

---

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt wurde die Errichtung einer doppelseitigen und beleuchteten Werbeanlage für Plakat-/Folienwerbung mit einer Werbefläche von 3,90 x 2,90 m (11 m<sup>2</sup>). Die Werbeanlage ist an einem Mast (Monofuß) auf einer Höhe von 2,5 m Höhe befestigt. Die Werbeanlage erreicht damit eine Gesamthöhe von 5,41 m.

Die Werbeanlage ist aufgrund ihrer Größe auch baugenehmigungspflichtig (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 a BayBO).

#### **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

Der beantragten Werbeanlage kommt aufgrund der hier beantragten Größe (BayVGH 07.07.2004) uneingeschränkt eine eigenständige bauplanungsrechtliche Relevanz zu. Die Planungsrelevanz begründet sich nicht nur aufgrund ihrer Größe, sondern auch wegen der Auffälligkeit (vgl. OVG NW 14.03.2006).

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung dient vorwiegend dem Wohnen und entspricht damit einem Allgemeinen Wohngebiet. Die am Aufstellungsort der Werbeanlage bestehende Tankstelle ist in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise (§ 4 Abs. 3 BauNVO) zulässig und stellt damit keine gebietsfremde Nutzung dar.

Das im Nordwesten liegende Brauereigelände ist kein Teil der umliegenden Baugebiete, sondern stellt aufgrund seiner Größe ein selbständiges Baugebiet (Gewerbegebiet) dar. Auch dem (mittlerweile ohnehin aufgegebenen) Landwirtschaftsbetrieb an der Tegernauer Straße kommt für die hier zu betrachtende Umgebungsbebauung keine Prägungswirkung mehr zu. Damit beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.

Werbeanlagen an einer Betriebsstätte zur **Eigenwerbung** stellen eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO dar und sind damit nach der Art der baulichen Nutzung stets zulässig. Anders verhält es sich bei der hier vorliegenden sog. **Fremdwerbungsanlage**. Bei dieser handelt es sich um eine selbständige gewerbliche Hauptanlage. Nach Angaben des Antragstellers soll in der Werbeanlage allgemeine Wirtschaftswerbung (Plakatwerbung) erfolgen, also Werbung ohne unmittelbaren Bezug zu dem auf dem Grundstück betriebenen Gewerbebetrieb (Tankstelle).

Als solche ist sie in reinen Wohngebieten ausnahmslos und in Allgemeinen Wohngebieten regelmäßig unzulässig. Einer ausnahmsweise Zulassung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO steht entgegen, dass Leuchtwerbung aufgrund ihrer optischen Auswirkungen besonders auffällig und für die Wohnartigkeit eines Baugebietes störend wirken (störender Gewerbebetrieb).

Selbst wenn man aber davon ausgeht, dass es sich um eine nicht störende Anlage handelt, liegen besondere Gründe für eine Ausnahme nicht vor. Vielmehr muss hier berücksichtigt werden, dass die dortige Tankstelle nur während der Tagzeit betrieben werden darf und es sich, um einen bloßen Tankbetrieb ohne Verkaufsshop handelt. Die Störwirkung der Tankstelle ist damit zeitlich begrenzt und als gering zu beurteilen. Die Werbeanlage ist dagegen gerade auch in der Nachtzeit in Betrieb und würde für das ansonsten von einer Wohnbebauung dominierten Umfeld eine gebietsfremde Wirkung hervorrufen. Der Erhaltung und dem Schutz der Wohnnutzung wird in der Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen, als den Interessen des Antragstellers auf Wirtschaftswerbung.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Hier muss sich das Vorhaben allein hinsichtlich ihrer Größenordnung in denjenigen Rahmen einfügen, der durch die umliegenden baulichen Anlagen (also auch der Gebäude) geschaffen wird. Maßstabbildend ist also nicht, ob vergleichbar große Werbeanlagen schon vorhanden sind, sondern ob sie im Verhältnis zur Größe der Umgebungsbebauung bleibt. In der Umgebung sind bereits Gebäude mit entsprechenden Höhen vorhanden, sodass sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung einfügt.

### **Werbeanlagensatzung**

Entscheidend ist aber die Abgrenzung von **Fremd- und Eigenwerbung** nach den örtlichen Regelungen für Werbeanlagen. Danach (§ 2 Abs. 1 lit. b Werbeanlagensatzung) ist Werbung an anderer Stelle als an der Stätte der Leistung – hier sogar enger definiert mit Betriebsgrundstück (anstelle Betriebsstätte) – unzulässig.

Weiter begrenzt die Werbeanlagensatzung aber auch deren zulässige Größe. Allgemein ist die Größe von Werbeschildern auf eine Höhe von 60 cm beschränkt. § 2 Abs. 3 der Werbeanlagensatzung privilegiert aber freistehende Werbeanlagen (namentlich Werbepylone und Werbetafeln) auf eine Höhe von 4 m und eine Breite von 1,20 m. Diese Größe wird hier ebenfalls deutlich überschritten. Es besteht auch keine atypische Situation, die eine derart deutliche Abweichung (Größe und Fremdwerbung) für die Werbetafel rechtfertigen könnte.



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

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung einer City-Star-Werbeanlage, 2-seitig freistehend auf dem Grundstück Fl.Nr. 320/2 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 32) das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.**

**Hinweis:**

**Durch die Lage an der Kreisstraße EBE 9 ist das Einvernehmen der Straßenbaubehörde erforderlich (Art. 24 Abs.1 Nr. 2 BayStrWG).**

## TOP 4

Wirtschaftsplan der Stadtwerke Grafing;  
Bericht über den Verlauf des 2. Halbjahres 2018

---

Die Beschlussvorlage wurde am 18.02.2019 in das Gremieninfo eingestellt. Die Sitzungsleiterin erteilte dem Stadtkämmerer das Wort. Dieser erläuterte die folgende Beschlussvorlage und schickte dabei voraus, dass im zweiten Halbjahr 2018 mehr Erträge erzielt wurden, als geplant:

Die Werkleitung ist verpflichtet, dem Werkausschuss über den Ablauf des Wirtschaftsplans zu unterrichten. In § 4 Abs.7 der Betriebssatzung wurde diese Berichtszeit auf 6 Monate festgelegt. Der Zwischenbericht soll Aufschluss über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der Erfolgspläne und über die Abwicklung der Vermögenspläne geben. Nach den bisherigen Zahlen für das Wirtschaftsjahr 2018 sind Erträge und Aufwendungen entsprechend dem Wirtschaftsplan eingetroffen.

Die für diesen Überblick aus der Buchhaltung ermittelten Zahlen beziehen sich auf den **31.12.2018**. Es kam zu keinen Vorkommnissen, die den Wirtschaftsplan entscheidend zuwiderlaufen und eine Reaktion der Werkleitung und des Werkausschusses erfordert hätten.

**1. Wasserversorgung**

Die Erlöse im Erfolgsplan mit 1.428.548,80 EUR liegen insgesamt 18% über dem Ansatz im Wirtschaftsplan von 1.210.000,- EUR. Die Aufwendungen betragen 1.336.927,04 EUR und liegen um 10% über dem Ansatz. Dadurch hat sich bei den laufenden Einnahmen und Ausgaben im Erfolgsplan ein Überschuss von 91.621,76 EUR ergeben. Dieser steht dem Investitionsplan zusätzlich zur Deckung von Investitionen zur Verfügung.

Im Vermögensplan wurden Investitionen in Höhe von 961.065,13 EUR abgewickelt. Dies sind knapp 68% der geplanten Investitionen in Höhe von 1.400.000 EUR. 804.868,78 EUR wurden für die Wasserleitungen aufgewendet. Zähler wurden für ca. 57.173,79 EUR ausgewechselt und der Kauf eines Grundstücks im Wasserschutzgebiet für 44.772,50 EUR vorgenommen. Für den neuen Caddy-Pkw des Wasserwerkes wurden 18.616,15 EUR ausgegeben. Die Tilgungen liegen bei 429.950,25 EUR.

**Wirtschaftspläne der Stadtwerke Wasser****Erfolgsplan**

Erträge	
Aufwendungen (mit Abschreibungen)	
<b>Ergebnis</b>	

**Vermögensplan**

Deckungsmittel	
Investitionen u. Tilgungen	
<b>Gesamtergebnis</b>	

	2018	31.12.2018
<b>Plan</b>		<b>Ist</b>
1.200.000 €		1.428.548 €
1.200.000 €		1.336.927 €
<b>0,00 €</b>		<b>91.621 €</b>
<b>Plan</b>		<b>Ist</b>
1.770.000 €		1.877.873 €
1.770.000 €		1.391.015 €
<b>0,00 €</b>		<b>486.858 €</b>

Bei den Deckungsmitteln im Vermögensplan wurde ein Darlehen in Höhe von 1.000.0000 EUR aufgenommen. Die Kreditemächtigung bei der Wasserversorgung lag bei 1.050.000 EUR.

Nr	Investitionsprogramm Wasser	2018	Ist
1	Grundstücksanschlüsse – laufend	30.000 €	48.532 €
2	Wasserleitungsneubau Dichau-Neudichau	150.000 €	105.686 €
3	Wasserleitungserneuerung Eisendorf	200.000 €	140.900 €
4	Wasserleitungserneuerung Am Feld	100.000 €	6.897 €
5	Wasserleitungserneuerung Rotter Straße	200.000 €	126.115 €
6	Erschließungsbeiträge Gewerbegebiet	300.000 €	183.438 €
7	Brunnen, Behälter	150.000 €	0 €
8	WSG Öxing, Ermittlung + geh. Erlaubnis	45.000 €	0 €
9	Notverbund Ebersberg Grundlagenermittlung	15.000 €	0 €
10	Ersatzbeschaffung Wasserzähler	20.000 €	57.174 €
11	Leitungskataster GIS	15.000 €	18.616 €
12	Ausstattung Wasserwerk	20.000 €	6.503 €
13	Fuhrpark / Ausrüstung	20.000 €	18.616 €
14	Kostenersatz Leitungsbau Kellerstraße	85.000 €	0 €
15	Wasserleitungsbau Gindlkofenerweg Ost	50.000 €	1.681 €
16	Oberelkofen	0	86.268 €
17	Sonstiges	0	36.023 €
	<b>Vermögensplan</b>	<b>1.400.000 €</b>	<b>836.449 €</b>

**2. Abwasserbeseitigung**

Bei der Abwasserbeseitigung liegen die Erlöse im Erfolgsplan des Wirtschaftsjahres 2018 zum 31.12.2018 bei 1.888.448,92 EUR (Plan: 1.790.000 EUR). Diese liegen damit um 5% über dem Plan. Anders als bei der Wasserversorgung setzen sich hier Erlöse nicht nur aus den Gebühreneinnahmen zusammen. Die Stadt leistet für die Straßenentwässerung ebenfalls einen Beitrag von fast 158.000 EUR. Die Gebühren reichen aus, um die Aufwendungen zu decken. Die Aufwendungen betragen 1.854.309,48 EUR. Es besteht ein Überschuss von 34.139,44 EUR im Erfolgsplan.

<b>Wirtschaftspläne der Stadtwerke Abwasser</b>	2018	31.12.2018
<b>Erfolgsplan</b>	<b>Plan</b>	<b>Ist</b>
Erträge	1.790.000 €	1.888.448 €
Aufwendungen	1.790.000 €	1.854.309 €
<b>Ergebnis</b>	<b>0 €</b>	<b>34.139 €</b>
<b>Vermögensplan</b>	<b>Plan</b>	<b>Ist</b>
Deckungsmittel	2.410.000 €	2.358.319 €
Investitionen u. Tilgungen	2.410.000 €	2.732.710 €
<b>Ergebnis</b>	<b>0 €</b>	<b>-374.391 €</b>

Im Vermögensplan sind Investitionen in Höhe von 2.017.964,72 EUR (95%) abgewickelt worden. Geplant waren Investitionen in Höhe von 2.110.000 EUR. Die Tilgungsleistungen liegen bei 714.746 EUR.

In die Kläranlage wurden insgesamt 251.086,95 EUR investiert. 1.687.104,23 EUR entfielen dabei auf Ausgaben für das Leitungsnetz. 48.283,75 EUR wurden für ein neues Fahrzeug aufgewendet. Weitere Maßnahmen sind aus dem Finanzplan ersichtlich.

Nr	Titel/Haushaltstelle	2018 Plan	2018 Ist
1	Leitungsbau Am Feld	100.000 €	15.818 €
2	Grundstücksanschlussleit. Herstellung Lfd.	30.000 €	9.488 €
3	Kanalsanierung allgemein	50.000 €	32.966 €
4	Kläranlage	500.000 €	251.968 €
5	Regenwasserkanal Goldberg	100.000 €	0 €
6	Kanalbau Straußdorf, Dichau – Baukosten	110.000 €	216.332 €
7	Erschließung Gewerbegebiet	700.000 €	463.414 €
8	Kanalbau Eisendorf	455.000 €	751.739 €
9	Fuhrpark	35.000 €	48.283 €
10	Kanalbau Gindlkofener Weg	50.000 €	2.000 €
11	Gis Aktualisierung	15.000 €	17.918 €
12	Oberelkofen	0 €	69.475 €
13	Sonstiges	0 €	57.073 €
14	Rotter Str.	0 €	29.988 €
	<b>Vermögensplan</b>	<b>2.110.000 €</b>	<b>1.966.462 €</b>

Bei der Abwasserbeseitigung bestand eine genehmigte Kreditermächtigung in Höhe von 455.000 EUR, die in Höhe von 400.000 EUR in Anspruch genommen wurde.

Im Ergebnis besteht bei den Stadtwerken zum 31.12.2018 ein Überschuss von 112.466 EUR.

Auf Nachfrage erklärte der Stadtkämmerer abschließend, dass in 2018 Rechnungen bezahlt wurden, deren Leistungen bereits 2017 erbracht wurden. So erklären sich die Ausgaben/Kosten etwa in Oberelkofen.

**zur Kenntnis genommen**

## TOP 5

Vollzug des BauGB;

Aufstellung des (einfachen) Bebauungsplanes "Sondergebiet Gartenhausgebiet Bachhäusl" ;

Durchführung des ergänzenden Verfahrens (§ 214 Abs. 4 BauGB);

Wiederholende öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB);

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

---

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

### 1. Grundlagen

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.

Planungsziel ist, die im Bereich von „Bachhäusl“ in den 1950er Jahren ungenehmigt entstandene Wochenendhaus- und Kleingartensiedlung künftig ausschließlich für die gärtnerische Freizeitnutzung, als sogenannte „Gartenhaussiedlung“ nutzbar zu machen. Eine Bebauung ist nur durch einfache Gartenhäuser zulässig. Nachdem eine Legalisierung der vorhandenen Nutzung ausgeschlossen ist, kann damit zumindest die Beseitigung und damit die vollständige Auflassung der bestehenden Anlagen vermieden werden. Die Grundstücke können dann wenigstens für gärtnerische Zwecke in zulässiger Weise genutzt werden. Dafür müssen die teilweise wohnartig ausgebauten größeren Gartenlauben bzw. Wochenendhäuser jedoch zwingend auf die künftig festgesetzte einfache Bauart und Größe zurückgebaut werden.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat nach 4-jähriger Verfahrensdauer den Bebauungsplan „Sondergebiet Gartenhausgebiet Bachhäusl“ am 14.06.2018, als Satzung beschlossen und den Satzungsbeschluss am 27.07.2018 bekanntgemacht.

### 2. Ergänzendes Verfahren

Aufgrund eines beachtlichen Formfehlers (§ 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) war der Bebauungsplan jedoch unwirksam. Der Stadtrat hat am 16.10.2018 deshalb beschlossen, zur Fehlerbehebung ein **ergänzendes Bebauungsplanverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB** durchzuführen und den Bebauungsplan rückwirkend zum 27.07.2018 in Kraft zu setzen. Hierfür wurde das Verfahren ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung wiederholt. Am Bebauungsplaninhalt wurde unverändert festgehalten.

Im ergänzenden Verfahren erfolgte jetzt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 05.11.2018 bis 07.12.2018. Die Unterlagen wurden während der allgemeinen Geschäftszeiten öffentlich ausgelegt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen auch im Internet eingestellt. Gleichzeitig (§ 4a Abs. 2 BauGB) erfolgt auch die wiederholende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Bei dem o.g. Beteiligungsverfahren wurden abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben vom:

- Landratsamt Ebersberg

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Deutsche Telekom

### **3. 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.

#### **3.1 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 16.01.2019, Az.: P-2016-2965)**

Die Stadt Grafing b.M. hat die eingegangenen Anregungen und Bedenken behandelt und den Satzungsbeschluss gefasst. Aufgrund eines Formfehlers wird das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt. Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

##### **Baufachliche Stellungnahme**

Aus baufachlicher Sicht werden keine weiteren Einwände oder Anregungen geäußert.

##### **Immissionsschutzfachliche Stellungnahme**

Die Ziffer 7 der Begründung wurde entsprechend der immissionsschutzfachlichen Anregungen neu gefasst. Weitere Anregungen oder Einwände sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht notwendig.

##### **Naturschutzfachliche Stellungnahme**

Zum Abwägungsbeschluss der Stadt Grafing nehmen wir, wie folgt Stellung:

Es ist weiterhin kritisch zu sehen, dass im Bebauungsplanverfahren weder die Eingriffsregelung, noch der gesetzliche Artenschutz im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG abgearbeitet wurden. Auf dem über 1,5 ha großen Planungsgebiet mit über 17, teils sehr unterschiedlich großen Grundstücken befinden sich zahlreiche alte Bäume, Still- und Fließgewässer, Feuchtwiesen und Trockenlebensräume, die dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 1 und 2 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG unterliegen und einer genaueren Bestandsaufnahme und Untersuchung bedürfen. Nach unserer fachlichen Einschätzung lässt die vorhandene Naturausstattung ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten, als sehr wahrscheinlich erscheinen.

Auch wenn die Anlage insgesamt bereits besteht, so darf nicht außer Acht gelassen werden, dass diese noch ungenehmigt errichtet wurde und eine rechtliche Legalisierung des ungenehmigten Bestandes nur durch umfangreiche Rückbauarbeiten und Neubauten möglich sein wird. Die nötigen Abrisse bzw. Um- und Neubauten werden auf den Grundstücken sehr wahrscheinlich den gesetzlichen Arten- und Biotopschutz tangieren. Bei allen zu respektierenden Bemühungen der Stadt zur Legalisierung der Gartenhausanlage, ist es aus unserer Sicht deshalb unumgänglich, eine arten- und biotopschutzrechtliche Prüfung auch als Grundlage für eine erfolgreiche Kompensation des mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffs für den gesamten Bebauungsplanbereich durchzuführen.

Die von der Stadt beschlossene Verlagerung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf das Einzelbaugenehmigungsverfahren ist außergewöhnlich und nicht zielführend im Sinne der im Verfahren gerade gewollten und geforderten Konfliktbewältigung von Bauen und Naturschutz. Nur bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung auf der Bebauungsplanebene kann eine zusammenhängende Ausgleichsfläche geschaffen werden, die einen tatsächlichen Nutzen für die Natur hat. Im Einzelbaugenehmigungsverfahren sind *nach der BayKompV*

*lediglich jeweils nur sehr kleine Ausgleichsflächen nötig und möglich, die noch dazu auf den eingezäunten Gartenhausparzellen angelegt werden sollen.*

*Diese Flächen würden sich somit nicht in freier Natur, sondern isoliert auf intensiv gärtnerisch und zu erholungszwecken genutzten Privatflächen befinden und kaum wirksam sein können. Die Bauleitplanung liegt in ureigener Zuständigkeit der Stadt und ist Aufgabe der Stadt. Ein Aufgabenübertrag im Rahmen der späteren Einzelbauverfahren ist ungeachtet der mangelnden Effektivität von der Unteren Naturschutzbehörde nicht leistbar und auch vom Gesetzgeber so nicht vorgesehen.*

Zur Bereinigung des naturschutzfachlich und rechtlich problematischen Verfahrens sehen wir als Grundvoraussetzung nur die Änderung des Flächennutzungsplanes mit vorausgehender artenschutzrechtlicher Prüfung.

Im Rahmen eines qualifizierten Umweltberichtes im Flächennutzungsplanverfahren wäre dann die naturschutzrechtliche Betroffenheit zum gesetzlichen Biotop- und Feldgehölzschutz abzuarbeiten. Diese Verfahrensweise schafft Rechtssicherheit, Klarheit für die betroffenen Grundeigentümer und führt zu einem gebührenden Schutz der betroffenen Natur. Im Landkreis Ebersberg gibt es weitere illegal entstandene Gartenhausgebiete, sodass das Vorgehen in diesem Verfahren Bezugsfallcharakter haben wird.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

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

**Der Forderung nach einer vorherigen Änderung des Flächennutzungsplanes mit artenschutzrechtlicher Prüfung wird nicht entsprochen.**

#### **Flächennutzungsplan (Entwicklungsgebot)**

**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. Das Entwicklungsgebot verlangt kein kompromisslos, strenges Übereinstimmen, sondern lässt ein konzeptionelles Ableiten genügen. Geringfügige Ungenauigkeiten, die sich aus dem Stufensystem und der fortschreitenden Genauigkeit der Bauleitpläne ergeben, sind unerheblich.**

**Da das Plangebiet in seiner gesamten Ausdehnung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ widerspricht, kommt es für die Beurteilung, ob das Entwicklungsgebot noch gewahrt ist, auf das qualitative Gewicht der Abweichung im vorliegenden Einzelfall an. Als „Fläche für die Landwirtschaft“ werden nach der Konzeption des Flächennutzungsplanes der Stadt auch Flächen dargestellt, die nicht für eine bauliche Nutzung / Entwicklung vorgesehen sind. Diese Darstellung dient also nach der Grundkonzeption des örtlichen Flächennutzungsplanes dazu, die Siedlungsflächen von den übrigen Flächen abzugrenzen. So sind selbst größere Siedlungssplitter von einigem Gewicht (Schammach, Neudichau, Wiesham) im Flächennutzungsplan der Stadt, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit dieser Darstellung wird zum Ausdruck gebracht, dass ein Fortentwickeln dieser Flächen als (Wohn-)Siedlungsfläche nicht geplant ist. Planungswille ist aber nicht, dass diese Flächen zwingend 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 (Erholungsnutzung) war nicht beabsichtigt und ist es auch heute nicht. Ziel ist es vielmehr, diese Flächen für eine gärtnerische Nutzung (Freizeitnutzung) zu entwickeln, als sog. „Gartenhausgebiet“. Hier steht die gärtnerische Grundstücksnutzung der Flächen im Vordergrund. Diese besondere Nutzungsform ist kein grundlegender Widerspruch zur allgemeinen Funktion von Landwirtschaftsflächen. Die Störung der natürlichen Eigenart der Landschaft und die Erholungsfunktion ist eine deutlich geringere, als bei Erholungsgebieten (Kleingartenanlagen, Wochenendhausgebieten). Die geplante gärtnerische Nutzung steht einer landwirtschaftlichen Nutzung sehr nahe, welche etwa auch in Form des Erwerbsgartenbaus oder von Forstkulturen verschiedene Erscheinungsformen aufweist.

Nachdem mit der Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Flächennutzungsplan nicht zum Ausdruck gebracht wird, diese Flächen von jeglicher „landwirtschaftsfremden“ Nutzung auszuschließen, steht eine gärtnerische Nutzung dem Flächennutzungsplan nicht entgegen. Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) und bedarf auch nicht der Änderung. Diese Einwendung wird zurückgewiesen.

#### Artenschutz:

In der Stellungnahme wird erneut mitgeteilt, dass ein Vorkommen von durch das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht ausgeschlossen ist bzw. - abweichend von den früheren Stellungnahmen - sehr wahrscheinlich ist. Ein konkretes Vorkommen von besonderen oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten wird aber nicht benannt.

So kommt dem individuellen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) für den Bebauungsplan nur mittelbare Wirkung zu. § 44 BNatSchG verbietet konkrete Tathandlungen, nicht aber deren vorbereitende Planung. Ein Bebauungsplan berechtigt aber nicht zur unmittelbaren Umsetzung eines konkreten Vorhabens, sondern schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

In der Bauleitplanung muss deshalb – anders, als im Fachplanungsrecht oder im Baugenehmigungsverfahren – nicht bereits eine unter allen Gesichtspunkten umfassende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen werden. Hier ist ausreichend, anhand einer nach den Maßstäben praktischer Vernunft ausgerichteten Bestandsaufnahme zu prüfen, ob nach den vorliegenden Erkenntnissen der Vollzug des Bebauungsplanes zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern könnte. Dabei kommt der Gemeinde hinsichtlich der Frage, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu (BayVGH 18.01.2017).

Für das Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass weder konkrete Artenschutzvorkommen bekannt sind, noch das konkrete Ausmaß der künftigen Eingriffsvorhaben. So ist anders, als bei qualifizierten Bebauungsplänen der konkrete Standort eines Gebäudes nicht bekannt, da der Bebauungsplan keine Bauflächen festsetzt. Überwiegend ist der Artenschutz aber nicht durch die Errichtung, sondern erst durch den Rückbau der nicht bebauungsplankonformen Gebäude betroffen, da diese Gebäude ggf. Brutstätten oder Lebensraum für geschützte Arten sind.

Auch der Beseitigung von Bäumen können mögliche artenschutzrechtliche Verbote entgegenstehen. Hier ist aber zu beachten, dass eine Beseitigungspflicht ohnehin

nicht vom Bebauungsplan begründet werden kann und auch nicht Festsetzungsinhalt ist.

In dieser besonderen Konstellation ist es sachgerecht, die Konfliktlösung auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Das stellt die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes keinesfalls in Frage, denn der vom Bebauungsplan verfolgte Hauptzweck der gärtnerischen Bodennutzung ist stets zulässig. Dieser ist keineswegs davon abhängig, dass auch Gartenhäuser gebaut werden, oder bestimmte Grundstücksbereiche, aufgrund des Vorkommens seltener Pflanzenarten in der Bodennutzung unverändert bleiben müssen. Die in der Stellungnahme geforderte artenschutzrechtliche Prüfung, vor der Umsetzung von Baumaßnahmen (also im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren), ist damit sichergestellt. Auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird weiterhin verzichtet.

Anmerkung: Für den Planvollzug wurde mit dem Landratsamt Ebersberg vereinbart, dass von der Stadt aus Gründen der Verfahrensökonomie eine einfache artenschutzrechtliche Bestandserfassung durchgeführt wird. Das erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und vor Durchführung der Baugenehmigungsverfahren. Diese Erhebung dient als fachliche Grundlage für die rechtmäßige und zügige Abwicklung der Baugenehmigungsverfahren im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände. Damit ist eine individuelle artenschutzrechtliche Erhebung zu jedem einzelnen Bauantrag verzichtbar.

#### Eingriffsregelung

Die Stadt hält auch an ihrer bisher eingenommenen Haltung fest und verzichtet auf Regelungen über den naturschutzrechtlichen Eingriff in der Bauleitplanung. Da mit der Aufstellung einfacher Bebauungspläne im Außenbereich keine Bereichsänderung eintritt und gemäß § 30 Abs. 3 BauGB dortige Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, bleibt gemäß § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die Geltung der Vorschriften der §§ 14 bis 17 BNatSchG unberührt. Eine Entscheidung über den Ausgleich muss deshalb nicht zwingend nach § 18 Abs. 1 BauGB schon im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Hier kann nichts anderes gelten, als etwa bei Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 6 BauGB), die lediglich die Errichtung von Bauvorhaben begünstigen, jedoch nicht deren abschließende Genehmigungsgrundlage schaffen.

Diese Vorgehensweise ist auch sachgerecht, da mit dem Erlass eines einfachen Bebauungsplanes keine abschließende Beurteilung der Eingriffswirkung möglich ist. So ist im Gegensatz zu qualifizierten Bebauungsplänen der Standort von Gebäuden nicht vorgegeben und damit auch die Intensität des Eingriffs nicht bewertbar.

Hinzu kommt, dass der Ausgleichsumfang gering ist. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist gemessen an der Größenordnung der baulichen Anlagen gering und lässt sich innerhalb der Grundstücke durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ohne Schwierigkeit kompensieren (vgl. Mianzcyk/Nessler, Rn. 59 zu § 1 Bundeskleingartengesetz).

Entgegen der Stellungnahme ist es auch nicht hinderlich, wenn künftige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke liegen. So wäre es sogar als denkbar anzusehen, ein Gartenhausgebiet selbst als Ausgleichsfläche zu nutzen (vgl. Mianzcyk/Nessler, Rn. 60 zu § 1 Bundeskleingartengesetz). Das zeigt, dass jedenfalls der geringe Eingriff in Natur und Landschaft, der durch ein Gartenhausgebiet ausgelöst ist, innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes ausgleichbar ist und keine zusammenhängenden (Sammel-)Ausgleichsmaßnahmen erfordert.



**Damit ist das Baugenehmigungsverfahren uneingeschränkt in der Lage, den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu regeln.**

**In dieser Konstellation ist die gesetzliche Vorverlagerung der Eingriffsregelung in das Bebauungsplanverfahren nicht verpflichtend und der Konflikttransfer in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren gerechtfertigt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist damit im künftigen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.**

**Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend zu überarbeiten!**

### **3.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (Schreiben vom 03.05.2018, Az.: AELF-F2-4612-2-69)**

**Die Stellungnahme vom 03.05.2018 wurde vollinhaltlich und unverändert auch im erneuten Beteiligungsverfahren vorgebracht:**

Bei den durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen ist auf ausreichende Abstandsflächen zu achten, um einerseits Gefahren für den Wald (z.B. Feuergefahr, Wurzelverletzungen oder Abgraben des Wassers) und andererseits vom Wald ausgehende Gefahren für Leib und Leben (z.B. durch Baumwurf oder Astbruch) zu minimieren. Ein ausreichender Sicherheitsabstand zur der mit Wald im Sinne des BayWaldG bestockten Flurnummer 162/2 ist bei den Gartenanlagen nicht überall gegeben. Gartenhäuschen stehen teilweise nur im Abstand von ca. 15 m, die Gartenanlagen (Rasen, Beete etc.) schließen nur durch einen Waldweg abgetrennt direkt an. Auch wenn hier keine dauerhafte Anwesenheit von Personen anzunehmen ist, ließen sich die vom Wald ausgehenden Gefahren nur durch größere Abstandsflächen oder durch bautechnische Maßnahmen zusätzlich einschränken.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

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

**Hinsichtlich der bereits am 03.05.2018 vorgebrachten Stellungnahme wird auf die Behandlung durch den Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 14.06.2018 verwiesen und das dortige Prüfungs- und Abwägungsergebnis unverändert beibehalten.**

[Beschlussfassung 14.06.2018: Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, für die im Jahr 1959 illegal entstandene Wochenendhaus- und Kleingartensiedlung die rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Nutzung als Gartenhausgebiet zu schaffen. Jegliche wohnartige Ausstattung und Nutzung ist ausgeschlossen, ebenfalls die Erweiterung. Ausdrücklich sind auch Feuerstätten ausgeschlossen. Somit sind „planmäßige“ Risiken für die südlich angrenzenden Waldflächen entsprechend gering.

Die bestehenden Gartenhäuser im Plangebiet wurden weitgehend an den Nordgrenzen der Grundstücke errichtet und halten somit einen ausreichenden Abstand zum Waldrand ein. Lediglich auf der Fl.Nr. 162/2 besteht ein Gartenhaus im Windwurfbereich zu Waldflächen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist dann für alle (bestehenden) Gartenhäuser und sonstigen baulichen Anlagen (nachträglich) ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Aufgestellt wird ein einfacher Bebauungsplan, womit die künftigen Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB (als Außenbereichsvorhaben) zu beurteilen sind. Festsetzungen über den Standort von Gebäuden (Gartenhäuser) trifft der Bebauungsplan nicht, womit auch künftig

ein Vorhaben ggf. aufgrund einer konkreten Baumwurfgefahr gemäß Art. 4 Abs. 1 BayBO im Baumwurfbereich ausgeschlossen werden kann. Die konkrete Zulassungsprüfung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Dabei steht die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes keinesfalls in Frage, denn der vom Bebauungsplan verfolgte Hauptzweck der gärtnerischen Bodennutzung ist stets zulässig. Dieser ist keineswegs davon abhängig, dass auch Gartenhäuser gebaut werden. Somit sind auch Änderungen des Bebauungsplans nicht veranlasst.]

### **3.3 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 wurde die vormals ergangene Stellungnahme vom 09.01.2017 erneut vorgebracht:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. 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: 11 Nein: 0**

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

**Hinsichtlich der bereits am 09.01.2017 vorgebrachten Stellungnahme wird auf die Behandlung durch den Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 30.01.2018 verwiesen und das dortige Prüfungs- und Abwägungsergebnis unverändert beibehalten.**

[Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 30.01.2018: Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die illegal entstandene Gartenhaus- / Wochenendhaussiedlung in reduzierter und eingeschränkter Form - künftig als Gartenhaussiedlung - 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.]

### **3.4 Amtliche Änderungen**

Bei der Prüfung der bereits vorliegenden Bauanträge für das Gartenhausgebiet hat sich gezeigt, dass einzelne Festsetzungen aus Gründen der Normbestimmtheit noch einer näheren Konkretisierung bedürfen. Nachfolgende Änderungen des Bebauungsplaninhaltes haben klarstellende Wirkung und führen nicht zu einer Wiederholung der Beteiligungsverfahren.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

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

#### **3.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Mehrfach wurde die Forderung vorgetragen, innerhalb des Gartenhausgebietes auch Bienenhäuser zu errichten. Bienenhäuser sind im bauplanungsrechtlichen Außenbereich über die erwerbsmäßige Imkerei (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) hinaus gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 bzw. § 35 Abs. 2 BauGB unter bestimmten engen Voraussetzungen (vgl. Bekanntmachung des Innenministeriums vom 19.09.1974) zulässig. Bei der Konzeption des Bebauungsplanes wurde für dieses Vorhaben unterstellt, dass die Imkerei im Rahmen der gärtnerischen Nutzung zulässig ist und Bienenhäuser im Rahmen der festgesetzten Maßobergrenze von 30 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden dürfen. Diese Bebauungsmöglichkeit geht damit sogar deutlich über die Raumgröße hinaus, die bei einer Zulassung eines Bienenhauses nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich wäre. Darüber hinaus sind aber auch noch Bienenfreistände ausdrücklich für zulässig erklärt.

Aus Bestimmtheitsgründen bedarf es einer klarstellenden Regelung hinsichtlich der Zulässigkeit dieser Nutzungsform (Imkerei) im Gartenhausgebiet. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass diese Begünstigung der Bienenhaltung nicht missbräuchlich dazu genutzt werden kann, um unter Berufung auf diese Nutzung zusätzliche Gebäude neben den Gartenhäusern zu errichten und damit die zugelassene Flächenbegrenzung zu erweitern.

So ist in den sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) die Art der Nutzung nicht wie bei den gesetzlichen Gebietstypen von der BauNVO vorgegeben (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1, 2 BauNVO), sondern ist durch den Bebauungsplan selbst festzulegen. An die Normbestimmtheit sind hier besondere hohe Ansprüche zu stellen, denen die bisherige Formulierung nicht gerecht geworden ist. Künftig wird ausdrücklich ergänzt, dass die (vollständige oder teilweise) Nutzung der Gartenhäuser zum Zwecke eines Bienenhauses zulässig ist. Im Weiteren wird der nicht gesetzlich definierte Begriff des Bienenfreistandes satzungsrechtlich definiert. Damit wird ausgeschlossen, dass - entgegen dem Planungswillen - ggf. unter der Bezeichnung als „Bienenfreistände“ mehrere „Bienenhäuser“ auf einem Grundstück bzw. zusätzlich zu den Gartenhäusern entstehen. A.3.1 erhält deshalb folgende Fassung:

**3.1: Zulässig sind:**

- a) die gärtnerische Nutzung der Grundstücke zu Freizeitwecken (keine gewerbliche Gartennutzung)

b) Gartenhäuser zur Unterbringung von Gartengeräten und als Wetterschutz; die Nutzung der Gartenhäuser als Bienenhaus (mit Schleuder-, Lager und Arbeitsraum) ist zulässig. Gartenhäuser in diesem Sinne sind kleine, eingeschossige und nicht unterkellerte Gebäude in einfacher baulicher Ausführung ohne Feuerungsanlagen und Abgasanlagen (Kamine) und ohne wohnartige Ausstattung. Toiletten (Aborte) sind zulässig, wenn sie nur einen Außenzugang aufweisen (keine Türverbindung zum Innenraum des Gartenhauses).

c) Folgende sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen:

- Beeteinfassungen,
- Hochbeete,
- Kompostanlagen,
- Obstspalier,
- Bienenfreistände / Bienenunterstände (begehbare Einhausungen von Bienenbeuten ohne Lager- und Arbeitsfläche)
- Gartenwege (auch als Zu- und Umgang der Gartenhäuser) mit wasserdurchlässigem Belag (kein Pflaster etc.) und einer Breite von max. 1 m

3.2: Unzulässig ist insbesondere:

- a) jede Nutzung der Gartenhäuser und der Freiflächen (z.B. durch Aufstellung von Wohnwagen und Wohnmobilen) zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt und zur Übernachtung
- b) alle sonstigen baulichen Anlagen, insbesondere

- Glasgewächshäuser
- Garagen, Carport
- befestigte Stellplätze (ausgenommen Befestigung mit Schotterrasen)
- Pergolen
- Markisen
- Lager- und Abstellplätze
- Gastanks
- Holzlegen und Holzlager (auch Holzstapel)
- Masten und Antennen
- Gartenmauern
- Außenkeller
- Schwimmbecken
- Terrassen (ausgenommen im Vordachbereich der Gartenhäuser als Freisitze untergeordneter Größe)

### 3.4.2 Grundflächenzahl

Klarzustellen ist ferner die Regelung über das Maß der baulichen Nutzung. Die dort festgesetzte zulässige Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> ist als Summenmaß für alle baulichen Anlagen festzusetzen, die bei der Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Hier bedarf es der Klarstellung

zwischen den sog. „Hauptanlagen“ im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO und den Nebenanlagen. Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO sind nach der Funktion des gegenständlichen Bebauungsplanes allein die Gartenhäuser. Um aber gleichzeitig auch Raum zu geben für die nach dem Bebauungsplan zugelassenen Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauVO: Stellflächen, Gartenwege, Bienenfreistände etc.) bedarf es insoweit einer erweiterten Regelung. Bisher stehen dafür nur 15 m<sup>2</sup> (50 v. H. der festgesetzten Grundfläche; § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) zur Verfügung. Dieser Festsetzungswiderspruch ist aufzulösen.

A. 4.1 wird hinsichtlich der zulässigen Grundfläche, wie folgt, geregelt:

**GR: 30 m<sup>2</sup>** Grundfläche, je Baugrundstück in Quadratmetern als Höchstmaß für die Gartenhäuser nach A.3.1 Buchstabe b.

Vordächer mit besonderer Funktion (Terrassenüberdachung / Freisitz, Überdachung von Abstellplätzen etc.) sind auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf für Gartenwege gem. A.3.1 Buchstabe c und Stellflächen um bis zu 100 v. H. überschritten werden, für sonstige Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. nach

### 3.4.3 Grünordnung

In den Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) in A.9 des Bebauungsplanes ist zum einen klarzustellen, dass die dort getroffenen Pflanzvorgaben (Art der Pflanzen) nicht nur für das festgesetzte Mindestpflanzgebot gilt, sondern für alle Pflanzungen. Außerdem ist das Verbot bestimmter Pflanzenarten rechtlich unzulässig, da § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nur eine Positivliste erlaubt (BayVGH 23.04.2013). Auch die Anrechnung bestehender Pflanzungen ist zu regeln. A.9 erhält folgende klarstellende Fassung:

9.1 (unverändert)

9.2 (unverändert)

9.3 Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Baugrundstück) sind mindestens ein autochthoner (standortheimischer) Baum und drei autochthone (standortheimische) Sträucher gemäß der Pflanzliste 9.4 zu pflanzen. Dabei sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: für Bäume: vHei, 150-200; für Sträucher vStr, 60-100. Bestehende Pflanzungen werden auf die Pflanzverpflichtung angerechnet.

9.4. Pflanzliste

Zulässig sind folgende Baumarten: (unverändert)

Zulässig sind folgende Straucharten:

Standortheimische Wildstraucharten und Nutzstraucharten; dazu zählen nicht: Thuja, Koniferen, Kiefern, Buchsbaum und sonstige Nadelsträucher und Ziersträucher

Hecken sind nur als Wildstrauchhecke zulässig. Hecken sind in Reihe und grenznah (3 m) gepflanzte Gehölze jeder Art; Hecken mit Nadelgehölze sind unzulässig.

9.5 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der erstmaligen Erteilung einer Baugenehmigung für eine Bebauung oder gärtnerische Nutzung

durchzuführen. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

#### 4. Verfahrensbeschluss:

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

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

- 4.1 Der Bebauungsplanentwurf Sondergebiet „Gartenhausgebiet Bachhäusl“ vom 24.09.2018 für die Grundstücke Fl.Nrn. 715/3 und 738/3 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 113/T, 163/10, 163/13, 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, 290/2 und 162/2/T der Gemarkung Elkofen, gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gleichzeitig wird die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan unter den dort noch vorzunehmenden Änderungen, entsprechend der vorgenannten Entscheidungsgründen beschlossen.

- 4.2 Den Betroffenen ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Ergebnis über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen mitzuteilen.

- 4.3 Der Bebauungsplan wird gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 27.07.2018 in Kraft gesetzt. Der Beschluss des Bebauungsplanes und die rückwirkende Inkraftsetzung zum 27.07.2018 sind gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 und 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB sind zu beachten.

- 4.4 Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und auf Verlangen ist über den Inhalt Auskunft zu geben; ergänzend sind die Unterlagen gemäß § 10a BauGB im Internet und – sobald verfügbar – über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

- 4.5 Gemäß der Bedingungsfestsetzung (A.5) ist die Zulässigkeit der festgesetzten baulichen Anlagen und Nutzungen erst dann wirksam, wenn der dem Bebauungsplaninhalt widersprechende Bestand beseitigt oder zurückgebaut wird. Die Verwaltung hat dafür die städtebaulichen Verträge mit den detaillierten Rückbau- und Beseitigungsverpflichtungen umzusetzen. Dafür sind jetzt die Grundstückseigentümer aufzufordern, innerhalb von 2 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) für sämtliche bauliche Anlagen zu beantragen und zwar für die dann unverändert zulässigen Anlagen sowie die

erst durch den vereinbarten Rückbau an den Bebauungsplan anzupassenden Vorhaben. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. h BayBO und damit die Verfahrensfreiheit, kommt nicht zur Anwendung, da es sich um keine gesetzliche Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt. Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 lit. e BayBO kommt erst nach der erstmaligen Genehmigung für die Gartennutzung zur Anwendung.

- 4.6 Die Verwaltung hat in Vollziehung der städtebaulichen Verträge durchzusetzen, dass die Arbeiten zum Rückbau bzw. zur Beseitigung innerhalb von 6 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Bei Nichterfüllung ist die Ersatzvornahme im Wege der Leistungsklage durchzusetzen oder hilfsweise durch bauaufsichtliche Zwangsmaßnahmen (Landratsamt Ebersberg).
- 4.7 Mit der vollständige Durchführung der Arbeiten bzw. der Ersatzvornahmen ist dann die aufschiebende Bedingung des Bebauungsplanes erfüllt und die bauliche Nutzung zulässig.
- 4.8 Für das Monitoring zum Bebauungsplan (§ 4c BauGB) wird die Verwaltung beauftragt:
- a) die Erstellung einer das Plangebiet umfassenden Artenschutzfassung, um die rechtmäßige Umsetzung der städtebaulichen Verträge (insb. Rückbau von Gebäuden und Beseitigung von Gehölzen) sicherzustellen
  - b) im Rahmen jährlicher Ortseinsichten und Bilddokumentation die Einhaltung des Bebauungsplanes zu überwachen. Für Verstöße ist umgehend die bauaufsichtliche Ahndung einzuleiten.

Der Vertreter der Verwaltung stellte noch einmal ganz deutlich klar, dass zur Durchsetzung und Sicherung des Bebauungsplaninhaltes dauerhafte Kontrollen durchgeführt werden. Eine sukzessive Veränderung des Gartenhausgebietes und vor allem eine schleichende Umwandlung zu wohnartigen Nutzungen gilt es zwingend und kompromisslos zu verhindern.

#### TOP 6

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Aufstufung des ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 156 – westlicher Weg ins Gewerbegebiet – zur Ortsstraße

---

Die Beschlussvorlage wurde am 18.02.2019 in das Gremieninfo eingestellt. Von der Sitzungsleiterin wurde zur Ausführung des Tagesordnungspunktes das Wort an den Verwaltungsvertreter übergeben:

Mit Widmungsverfügung vom 12.03.2009 wurde der ausgebaute öffentliche Feld- und Waldweg „westlicher Weg ins Gewerbegebiet“ (Fl.Nr. 629/22 Gemarkung Nettelkofen), als öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 156 in das Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Grafing b.M. eingetragen. Die Widmung wurde am 25.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Weg wurde im Zuge der Erschließungsarbeiten des Gewerbegebiets Schammach - BA I (Am Schammacher Feld) erstmals hergestellt. Er ist im ursprünglichen Bebauungsplan

(1998), als öffentliche Verkehrsfläche (4,5 m Breite) festgesetzt mit der Funktion als (ausgebauter) Feldweg. Entsprechend dieser planerischen Verkehrsfunktion erfolgte dann auch am 12.03.2009 die Widmung des Weges.

Die ihm zugeordnete Verkehrsfunktion hat der Feldweg jedoch zu keiner Zeit erfüllt. Die Zufahrt für das östlich angrenzende (einzigen) Feldgrundstücks wurde nicht über diesen Weg abgewickelt. Seit der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 629/65 Gemarkung Nettelkofen (Am Schammacher Feld 39 – „Zeugen Jehovas“ – Fertigstellung im Mai 2012) dient der Weg bereits ausschließlich der Erschließung.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ vom 14.04.2015 wurde dann eine Verbreiterung der Straßenfläche um 2 m festgesetzt und gleichzeitig die Stichstraße Fl.Nr. 629/87 eingezogen. Der Straße auf Fl.Nr. 629/22 wurde damit auch die Erschließungsfunktion für das Grundstück Fl.Nr. 629/23 zugewiesen und aufgrund des entsprechenden Ausbauzustandes der Straße auch entsprechend ausgefüllt.

Aufgrund der geänderten Verkehrsbedeutung, die der Weg bereits seit seiner Herstellung im Jahr 1999 erfüllt, ist er jetzt zur Ortsstraße umzustufen (Art. 7 BayStrWG). An dieser Verkehrsbedeutung ergeben sich auch durch die jetzt laufenden Erschließungsmaßnahmen für die Erweiterung des Gewerbegebietes keine Änderungen. Vielmehr dient der Weg dann auch künftig die innere Verbindungsstraße mit Erweiterungsgebiet und bestätigt sich die Verkehrsfunktion als Ortsstraße. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde der bereits erstmalig endgültig hergestellte Weg jetzt auch nochmals verbreitert (Straßenausbaumaßnahme).

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig gem. Art. 7 Abs. 1 BayStrWG) die Aufstufung des bisherigen öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. 156 „westlicher Weg ins Gewerbegebiet“ zur Ortsstraße.**

#### TOP 7

Vollzug des Kommunalabgabengesetzes (KAG);

Ortskanalisation Wiesham;

Änderung der Entwässerungssatzung (EWS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS);

Erweiterung des Versorgungsbereiches auf den Ortsteil Wiesham

---

Die Beschlussvorlage wurde am 18.02.2019 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt:

Nachdem im Jahr 2013 die Zuwendungsrichtlinien (RZWaS) geändert und für die Abwasserkanalisation nur noch bis 31.12.2015 bewilligt wurden, war die Stadt Grafing b.M. zur Kanalisation aller außenliegenden Ortsteile (ausgenommen Nettelkofen) gezwungen. In einer Kanalbauoffensive wurden seit dieser Zeit die Orte Burgholz, Straußdorf, Neudichau, Dichau, Oberelkofen und zuletzt Eisendorf kanalisiert. Nach Verlängerung der Zuwendungsfrist ist jetzt im Jahr 2019 auch noch Wiesham an die Abwasserkanalisation anzuschließen.

Die Vergabe der Bauleistungen für Wiesham ist für den Mai 2019 geplant, sodass dann im Sommer (vss. ab Juni 2019) mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.



Rechtliche Voraussetzung ist dabei die Begründung eines satzungsrechtlichen Benutzungs- und Abgabenverhältnisses für Wiesham. Hierfür ist die Regelung des räumlichen Geltungsbereichs sowohl in der Stammsatzung (§ 1 Abs. 1 der Entwässerungssatzung – EWS), als auch der Abgabensatzung (§ 1 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung – BGS-EWS) zu ändern.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**a) Änderung der Entwässerungssatzung (EWS)**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, als Empfehlung an den Stadtrat folgende Satzung zur Änderung der Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.München:**

**4. Satzung zur Änderung der  
Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage  
der Stadt Grafing b.München  
(Entwässerungssatzung – EWS)**

Auf Grund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nr.1 und 2 und Abs. 2 und 3 der Gemeindeordnung (GO) sowie Art. 34 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erlässt die Stadt Grafing b. München folgende Satzung:

**§ 1**

Die Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.München vom 02.10.2012 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 17.01.2017 wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

**§ 1**

Öffentliche Einrichtung

(1) Die Stadt betreibt zur Abwasserbeseitigung nach dieser Satzung eine Entwässerungsanlage als öffentliche Einrichtung

1. für das Stadtgebiet Grafing b.München,
2. für den Ortsteil Grafing-Bahnhof,
3. für den Ortsteil Untereckhofen,
4. für den Ortsteil Gindlkofen,
5. für den Ortsteil Schammach, der auch das Gewerbegebiet Grafing-Schammach mit den umliegenden Einzelanwesen einschließlich der Anwesen westlich der Bahnlinie zwischen der Glonner Straße (EBE 13) und dem Urtelbach umfasst,
6. für den Ortsteil Engerloh,
7. für den Ortsteil Pierstling,
8. für den Ortsteil Nettelkofen,
9. für den Ortsteil Straußdorf,
10. für die Anwesen im Bereich der Straßen „Am Gaschberg“, „Dichauer Weg“, „Rosenheimer Straße“ und das Anwesen „Loch“,
11. für den Ortsteil Dichau,
12. für den Ortsteil Neudichau mit Ausnahme der nördlich der Kreisstraße EBE 9 gelegenen Anwesen,

13. für den Ortsteil Oberelkofen,
14. für den Ortsteil Eisendorf und
15. für den Ortsteil Wiesham.

## **§ 2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

### **b) Änderung der BGS-EWS:**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, als Empfehlung an den Stadtrat folgende Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.München:**

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

Aufgrund der Art. 2, 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes -KAG- (BayRS 2024-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 GVBl. S. 264, geändert durch Gesetze vom 24. Dezember 1993 GVBl. S. 1063, vom 8. Juli 1994 GVBl. S. 553, vom 26. April 1996 GVBl. S. 152, vom 27. Dezember 1996 GVBl. S. 541, vom 9. Juni 1998 GVBl. S. 293, vom 24. Juli 1998 GVBl. S. 424, vom 24. April 2001 GVBl. S. 140, vom 25. Juli 2002 GVBl. S. 322 (FN BayRS 2024-1-I), vom 26. Juli 2004 GVBl. S. 272; vom 22. Juli 2008 GVBl. S. 460, ber. S. 580, vom 25. Februar 2010 GVBl. S. 66, vom 08. April 2013 GVBl. S. 174, vom 05. März 2013 GVBl. 242, vom 08. Juli 2013 GVBl. S. 404, vom 11.03.2014 GVBl. S. 70, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- erlässt die Stadt Grafing b.München folgende Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS):

### **§ 1**

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.München vom 13.10.2004, zuletzt geändert durch die 10. Änderungssatzung vom 11.12.2017 wird wie folgt geändert:

§ 1 erhält folgende Fassung:

#### **§1**

Die Stadt erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der Entwässerungseinrichtung einen Beitrag für folgende Gebiete:

1. für das Stadtgebiet Grafing b.München,
2. für den Ortsteil Grafing-Bahnhof,
3. für den Ortsteil Unterekofen,
4. für den Ortsteil Gindlkofen,
5. für den Ortsteil Schammach, der auch das Gewerbegebiet Grafing-Schammach mit den umliegenden Einzelanwesen einschließlich der Anwesen westlich der Bahnlinie zwischen Glonner Str. (EBE 13) und dem Urteilbach umfasst,

6. für den Ortsteil Engerloh,
7. für den Ortsteil Pierstling,
8. für den Ortsteil Nettelkofen,
9. für den Ortsteil Straußdorf,
10. für die Anwesen im Bereich der Straßen „Am Gaschberg“, „Dichauer Weg“, „Rosenheimer Straße“ und das Anwesen „Loch“,

11. für den Ortsteil Dichau,
12. für den Ortsteil Neudichau mit Ausnahme der nördlich der Kreisstraße EBE 9 gelegenen Anwesen,
13. für den Ortsteil Oberelkofen,
14. für den Ortsteil Eisendorf und
- 15 für den Ortsteil Wiesham.

## § 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### TOP 8 Informationen

---

Von der Ersten Bürgermeisterin wurden die Kosten für den Breitbandausbau bekannt gegeben. Sie ging dabei auf eine Anfrage aus einer vergangenen Sitzung ein.

#### **Hochrechnung:**

- Alle drei Wirtschaftlichkeitslücken zusammen: Es wurden 1,1 Mio Euro in den Breitbandausbau investiert.
- 285 Haushalte wurden angeschlossen.
- Dies ergibt im Schnitt etwa 3.900 EUR pro Haushalt.
- Die Fördersumme, ausgehend von der maximalen Förderung im dritten Verfahren beläuft sich auf 835.000 EUR.
- Es bleibt für die Stadt ein Eigenanteil von 295.000 EUR. Bei 285 Haushalten macht dies im Durchschnitt ca. 1.000 EUR pro Haushalt den die Stadt Grafing finanzieren muss.

Dieses bayerische Förderprogramm lässt sich nur auf die Außenbereiche anwenden. Es soll gewährleisten, dass die Außenbereiche attraktiv werden. Die Randgebiete werden dann sogar mit 100 MBit besser versorgt werden, als Teile des städtischen Gebietes. Die Telekom würde ohne die Deckung der Wirtschaftlichkeitslücke allerdings das Außennetz nicht ausbauen. Im Innerstädtischen Bereich wird der Ausbau dagegen forciert. Die Stadt muss keine Zuzahlungen leisten. Diesen Ausbau finanziert die Telekom selbst über die Beiträge der Haushalte.

Aus der Mitte des Gremiums kam die Anfrage, wie viel Mbit für den Stadtbereich vorgesehen sind. Außerdem wurde nach dem Standort des Telekom-Schranks gefragt. Voraussichtlich wird dieser seinen Platz am Anwesen Marktplatz 12 (vormals Lentner) finden.

Zweites Thema war „Tempo-30 in der Rotter Straße“. Die Sitzungsleiterin informierte das Gremium darüber, dass ein Gespräch im Landratsamt dazu stattgefunden hatte.

Das Ergebnis: Tempo-30 in der Rotter Straße ist möglich. Rechtskonform kann dies nur erreicht werden, indem die Rotter Straße offiziell zur Gemeindestraße abgestuft wird. Begründung: Autofahrer aus Rott kommend die etwa Richtung Grafing Bahnhof wollen, müssen nicht mehr durchs Zentrum. Der Verkehr verläuft über die Umgehungsstraße. Damit wäre Grafing im Innerstädtischen Bereich frei von klassifizierten Straßen. Dann entscheide die örtliche Straßenverkehrsbehörde letztlich über Tempobeschränkungen.

So kann der Stadtrat zukünftig auf der Rotter Straße ab dem Öxinger Platz bis zum Stadtzentrum Tempo 30 anordnen. Dasselbe könnte auch für die Griesstraße gelten.

Der Verwaltungsvertreter wies darauf hin, dass es sinnvoll sei, ein einheitliches Konzept für alle zentrumsnahen Ortsstraßen auszuarbeiten. Außerdem müsse eine einvernehmliche Abstufung vorgenommen werden. Die Vorbereitungszeit schätzte er auf mindestens drei Monate ein. Gegen Ende des Jahres könnte voraussichtlich Tempo 30 im Innenstadtbereich erzielt werden.

TOP 9

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

-keine-

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Ernst Böhm ist erschienen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 17.04.2019  
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

Birgit Obermaier  
Schriftführer/in

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

TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 4	TOPNr.	TOPNr. 1,2,3,5,6	TOPNr. 7
--------	--------	-------------	--------	---------------------	-------------