

Niederschrift

über die 57. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 23.07.2019

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Einhellig, Christian Stadtrat
Frey, Franz Stadtrat
Graf von Rechberg, Max-Emanuel Stadtrat
Huber, Wolfgang Stadtrat
Linhart, Susanne Stadträtin
Pollinger, Josef Stadtrat

Stellvertreter

Klinger, Josef Stadtrat Vertretung für Herrn Peter Rothmoser
Offenwanger, Regina Stadträtin Vertretung für Herrn Dr. Ernst Böhm
ab TOP 2
Rothmoser, Josef, Dr. Zweiter Bürgermeister Vertretung für Herrn Josef Carpus
Singer, Roswitha Stadträtin Vertretung für Frau Christiane
Goldschmitt-Behmer

Schriftführer/in

Obermaier, Birgit

Verwaltung

Bauer, Christian zeitweise
Magdon, Yvonne zeitweise
Niedermaier, Josef zeitweise
Pätzold, Anna-Maria zeitweise

Entschuldigt:

Mitglieder

Böhm, Ernst, Dr. Stadtrat
Carpus, Josef Stadtrat
Fröhlich, Karl-Heinz, Dr. Stadtrat
Goldschmitt-Behmer, Christiane Stadträtin
Rothmoser, Peter Stadtrat

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 57. 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 zum Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses mit Garage und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 385/17 der Gemarkung Grafing (Lehrer-Reiter-Straße 1)
2. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/0 der Gemarkung Öxing (Thomas-Mayr-Straße 5)
3. Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 846/0 der Gemarkung Öxing (Mühlenstraße 33)
4. Bauantrag zu Ausbesserungsarbeiten und Dacherneuerung am bestehenden Stadel sowie Nutzungsänderung in Lagerräume und für private Kleintierhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/0 der Gemarkung Straußdorf (Filzhof 4)
5. Bauantrag zum Neubau einer Wohneinheit in einem Teilbereich der ehemaligen Tenne und Anbau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 964/0 der Gemarkung Elkofen (Mühlenstraße 48)
6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen (Bachhäusl; südlich des Grafenweges)
7. Vollzug des Baugesetzbuches;
Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet am "Kothmüllerweg";
Teileinstellung und Fortführung des Verfahrens beschränkt auf die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;
Billigung des Planungsentwurfes
8. Örtliche Bauvorschriften;
Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Grafing b.M. gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO n.F. über die Ausstattung von notwendigen Stellplätzen mit Elektroladestationen
9. Gemeindliche Entwässerungsanlagen;
Untersuchungsbericht über Überschwemmungssituation westlich der Elisabethstraße und der örtlichen Entwässerungsanlagen;
Erneuerung des Niederschlagswasser- bzw. Fremdwasserkanals (sog. Goldberg-Kanal) im Bereich der Giselastraße

10. Vollzug des BayStrWG;
Straßenrechtliche Einziehung des öffentlichen Feldweges Fl.Nr. 28 der Gemarkung Nettelkofen zwischen den Anwesen Nettelkofen 28 und 28a (östlich der Kreisstraße EBE 8, Straßenbestandsverzeichnis für Feld- und Waldwege Lfd.Nr. 102);
Einleitung des Einziehungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 2 BayStrWG
11. Gewässerausbau;
Ökologische Aufwertung des Wieshamer Baches an der Bergstraße;
Sanierung der Ufermauer, Rückbau gewässerfremder Ufersicherungen, Absturzbau, Böschungssicherung;
Maßnahmenbeschluss
12. Informationen
13. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bauantrag zum Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses mit Garage und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 385/17 der Gemarkung Grafing (Lehrer-Reiter-Straße 1)

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

Beantragt werden die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und die Errichtung von 6 Garagen.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht hinsichtlich ihrer Eigenart einem reinen Wohngebiet; die beantragte Wohnbebauung ist dort gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauN-VO allgemein zulässig.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes mit den Grundmaßen von 12 m x 16 m bei einer Wandhöhe von 6,30 Meter und einer Firsthöhe von 9,20 Meter. Diese Firsthöhe wird durch die Anhebung des Geländes im Bereich der Giebelseiten erreicht. Zusätzlich sollen noch 6 Garagen mit Stauraumstellplätzen errichtet werden, davon 5 Garagen an der Lehrer-Reiter-Straße, an der Südseite des Grundstücks.

Der Bebauungsrahmen der umliegenden Gebäude weist entsprechende Bauhöhen auf. So beträgt die Wandhöhe des östlichen Nachbarhauses ebenfalls 6,30 Meter und die Firsthöhe 9,20 Meter. Bereits bei der dortigen Bebauung (Fl.Nr. 385/6) musste das ursprünglich höher beantragte Gebäude auf diese Obergrenze des Einfügnungsrahmens reduziert werden.

Auch für das gegenständliche Gebäude ist dieser Einfügnungsrahmen hinsichtlich der Bauhöhe einzuhalten. Ein ursprünglich mit deutlich größeren Bauhöhen geplantes Vorhaben wurde bereits im Vorfeld als unzulässig erkannt; die Planung wurde auf den jetzt beantragten Umfang reduziert. Der Ausnahmefall, dass sich das Vorhaben trotz Überschreitung des Einfügnungsrahmens noch einfügen würde, liegt nicht vor.

Das Vorhaben und dessen Vorbildwirkung würden zu städtebaulichen Spannungen führen und die Bebauung nachhaltig in Unordnung bringen. Auch eine Abweichung (§ 34 Abs. 3a BauGB) hinsichtlich der Bauhöhe schließt sich aus, und zwar wegen der fehlenden Einzelfallsituation und auch wegen der fehlenden städtebaulichen Vertretbarkeit. So liegt das Vorhaben inmitten einer ansonsten hinsichtlich der Höhenentwicklung harmonischen Umgebungsbebauung, die überwiegend durch deutlich niedrigere Bauhöhen geprägt ist. Bereits die beantragte Bauhöhe, für die nur wenige Vorbilder vorhanden sind, erreicht die Grenze der städtebaulichen Vertretbarkeit.

Die Erker und Quergiebel sind hinsichtlich der Wandhöhe unbeachtlich, da sie als untergeordnete Wandteile zu beurteilen sind.

Das beantragte Gebäude überschreitet aber mit seiner Grundfläche von 210,42 m² (Hauptgebäude ohne Garagen) den Einfügingsrahmen. In der näheren Umgebung (Geviertbeobachtung und gegenüberliegende Bebauung) sind nur Gebäude mit einer Grundfläche von max. 180 m² vorhanden. Erst in der entfernten Umgebungsbebauung sind mit dem Gebäude Hesselfurter Straße 18/20 mit 210 m² und dem Gebäude Hesselfurter Straße 1 mit 217 m² auch Gebäude mit ähnlicher Grundflächengröße vorhanden.

Selbst wenn man dem Gebäude Hesselfurter Straße 18/20 trotz seines Abstands zum Baugrundstück noch prägende Wirkung beimisst, würde das Vorhaben dem Einfügingsgebot widersprechen. So verlangt das Einfügingsgebot eine Übereinstimmung mit einem baulichen Vorbild hinsichtlich aller für das Maß der baulichen Nutzung maßgeblichen Zulässigkeitsfaktoren. Es muss also ein gleichartiges Gebäude schon vorhanden sein (BVerwG 08.12.2016). Das Haus Hesselfurter Straße 18/20 weist aber nur eine Wandhöhe von 5,60 m auf und stimmt damit nur hinsichtlich der Grundfläche, nicht aber den übrigen Maßfaktoren mit dem Bauvorhaben überein. Das Vorhaben fügt sich damit hinsichtlich seiner Grundflächengröße nicht mehr ein.

Auch hinsichtlich des Verhältnisses der überbauten Flächen (Gebäudeflächen) zu den verbleibenden Freiflächen ist zu erkennen, dass der in der Umgebung noch sehr ausgeprägte Freiflächenanteil nicht erreicht wird. Hier ist es vor allem die – durch die Wohnungszahl bedingte – Anzahl der Stellplätze, die zu einer im Verhältnis zur Umgebung erhöhten Bebauungsdichte führt und den Einfügingsrahmen überschreitet.

Abweichung (§ 34 Abs. 3a BauGB):

Da die Bebauung der Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes dient, kann im vorliegenden Einzelfall vom Erfordernis des Einfügens unter den in § 34 Abs. 3a BauGB genannten Voraussetzungen abgewichen werden.

Die beantragte Bebauung ist in Abweichung vom Einfügingsgebot hinsichtlich der absoluten Grundfläche noch städtebaulich vertretbar und mit den privaten Interessen und sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar. Die Abweichung betrifft die Vorhabenzulassung nur in einzelnen und solchen Maßbestimmungsfaktoren, die (anders verhält es sich bei der Bauhöhe) keine städtebauliche Umstrukturierung zur Folge hat. Auch wenn vergleichbare Fallgestaltungen in der näheren Umgebung wiederholt auftreten können, ist damit das notwendige Einzelfallerfordernis noch begründbar und der mit dieser Regelung verbundene Ausschluss einer Umstrukturierung nicht zu befürchten.

Hinsichtlich des Verhältnisses der verbleibenden Freiflächen ist die Abweichung deshalb vertretbar, weil das Dach der Garagen als extensive Dachbegrünung ausgeführt wird und damit in seiner äußeren Wahrnehmung die Bebauungsdichte kompensiert.

Grundstückszufahrt:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit – auch die Erschließung – erfasst zwar die straßenrechtliche Gestattung der Grundstückszufahrten bzw. Stellplätze nicht. Die unbeanstandete Zulassung von Zufahrten im Baugenehmigungsverfahren verschafft aber ein geschütztes Vertrauen des Bauherrn (BayVGH 01.12.2009). Aus diesem Grunde bedarf die Zufahrtssituation einer näheren Betrachtung.

Im Bauantrag ist die Anlegung umfangreicher Zufahrtsbereiche für Stellplätze vorgesehen. Sowohl der reguläre Anliegergebrauch (Art. 14 BayStrWG), als auch der gesteigerte Anliegergebrauch (Art. 17 BayStrWG) begründen nur den Anspruch auf die grundsätzliche Erreichbarkeit des Grundstücks, aber nicht in beliebiger Breite, Art, Anzahl und Stelle. Straßenanlieger haben also kein uneingeschränktes Bestimmungsrecht hinsichtlich der Anlegung von Grundstückszufahrten. Zur Reglementierung können die Grundstückszufahrten gem. Art. 17 Abs. 5 BayStrWG im Einzelfall begrenzt werden.

Generelle Regelungen zum Schutz des öffentlichen Straßenraums vor einer unangemessenen Inanspruchnahme durch Stellplätze bzw. deren Zufahrten trifft auch die gemeindliche Stellplatzsatzung. Nach § 4 Abs. 6 ist für mehr als 4 (zusammenhängende) Stellplätze eine gemeinsame Zufahrt zu schaffen.

Geplant ist hier die Errichtung von 5 Garagen mit vorgelagerten Stauraum-Stellplätzen an der Südgrenze. Zusätzlich ist eine weitere Grundstückszufahrt entlang der Westgrenze (Nettelkofener Straße) vorgesehen. In diesem Umfang kann eine Abweichung von der Stellplatzsatzung zugelassen werden, da die Sicherheit und Leichtigkeit des (fließenden und ruhenden Verkehrs aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Bereich der Lehrer-Reiter-Straße dadurch nicht beeinträchtigt wird. So handelt es sich auch um ein Eckgrundstück, das über einen überlangen Anschluss an öffentliche Straßen verfügt (Atypik). So wäre eine Lösung mit aufgeteilten Stellplätzen zur Nettelkofener Straße und Lehrer-Reiter-Straße zulässig, jedoch dann mit nachteiligeren Folgen für die Verkehrssituation in der Nettelkofener Straße (Haupterschließungsstraße). Die notwendige Abweichung wird aber unter der Einschränkung erteilt, dass im Gegenzug die Zufahrt zur Nettelkofener Straße eine Breite von max. 5 m nicht überschreiten darf.

Stellplätze:

Für die geplanten 6 Wohneinheiten unter 100 m² Wohnfläche sind jeweils 1,5 Stellplätze notwendig. Somit insgesamt 9 Stellplätze.

Beantragt werden 12 Stellplätze – 6 Garagen und 6 Stauraumstellplätze.

Gem. § 3 Abs. 7 der Stellplatzsatzung werden Stauraumstellplätze bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten nicht anerkannt. Hiervon kann aber befreit werden, da hier je Wohnung eine Garage mit dazugehörigem Stauraumstellplatz errichtet werden. Damit werden - über das notwendige Maß hinaus - für jede Wohnung 2 Stellplätze geschaffen, die dann eine unmittelbare Zurechnung des Besucherstellplatzes (Stauraumstellplatz) ermöglichen.

Für die entstehenden 433,94 m² Wohnfläche sind 10,85, gerundet 11 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

In der anschließenden **Diskussion** befand ein Ausschussmitglied das Gebäude an der vorgesehenen Stelle und der beantragten Größe als zu wichtig. Auch wenn in der Nachbarschaft bereits Gebäude mit gleicher Bauhöhe vorhanden sind, wirke das Vorhaben mit seiner erhöhten Lage damit unverhältnismäßig groß. Diese Wahrnehmung wird durch die Garagen verschärft, die aufgrund ihrer Höhenlage einer „Kellergarage“ gleichkommen und somit hinsichtlich der Höhe nach außen wirksam werden.

Der Verwaltungsvertreter pflichtete bei, dass ein im Verhältnis zur Umgebung großer Baukörper entsteht. Das Vorhaben fügt sich auch aus diesem Grunde – wie ausgeführt wurde – nicht mehr ein und kann nur über eine Abweichung zugelassen werden. Dabei ist es aber nicht die kritisch beschriebene Bauhöhe, die hier den Rahmen verlässt, sondern die Grundfläche.

Die durch die Höhenlage und die Bauhöhe entstehende Wirkung ist zweifelsohne städtebaulich unbefriedigend; sie entspricht aber noch dem Einfügungsgebot. Das gemeindliche Einvernehmen ist aber kein Instrument, um eine städtebaulich unbefriedigende Bebauungsentwicklung zu korrigieren. Hier bliebe allein die Möglichkeit, im Rahmen des Abweichungsermessens (wegen der Gebäudegrundfläche) die städtebauliche Vertretbarkeit anders zu bewerten oder aber mittels Bebauungsplanaufstellung und Veränderungssperre andere städtebauliche Zielvorstellungen durchzusetzen. Angesichts des hohen Gewichts der Innenentwicklung in der Bauleitplanung wird einer Überplanung zur Beibehaltung einer kleinteiligen Bebauung nur bedingt gelingen.

Der Verwaltungsvertreter wies noch ergänzend darauf hin, dass in der letzten Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses von einer Behandlung des Bauantrages noch abgesehen wurde, da das dort beantragte Vorhaben noch größere Bauhöhen zum Inhalt hatte. Das Vorhaben wurde dann in seiner Höhe und auch der Gebäudebreite reduziert auf das jetzt beantragte Vorhaben.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage für die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 385/17 der Gemarkung Grafing (Lehrer-Reiter-Straße 1), das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Maßgabe zu erteilen:

Die Zufahrt an der Grundstückswestseite (Nettelkofener Straße) darf eine Breite von 5 m nicht überschreiten.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Frau Regina Offenwanger ist erschienen.

TOP 2

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 140/0 der Gemarkung Öxing (Thomas-Mayr-Straße 5)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Es wurde erklärt, dass mit dem Vorbescheid gem. Art. 71 BayBO eine Entscheidung über folgende Einzelfragen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 140 der Gemarkung Öxing beantragt ist:

1. Art der Nutzung

Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Wohnnutzung. Anstelle des abzubrechenden Altbestands (Lager- und Werkstattgebäude) soll ein Geschosswohnungsbau mit einem tiefergelegten, erdgeschossigen Stellplatz-Geschoss geschaffen werden. Ein Treppenhaus-Aufzugs-Turm erschließt die Laubengänge der einzelnen Geschossebenen und die Eingänge von ca. 11 Wohneinheiten.

Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung zu „Wohnzwecken“ gem. § 34 BauGB mit insgesamt ca. 11 neuen Wohneinheiten (in Geschosswohnungsbauweise) planungsrechtlich zulässig?

Stellungnahme

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung entspricht keiner Gebietsart der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB). So sind in der Umgebung sowohl wesentlich störende Gewerbebetriebe (Metallverarbeitende Werkstatt), Büros, Praxisräume, Ladengeschäfte und auch Wohngebäude vorhanden. Das Baugrundstück selbst wird zu gewerblichen Zwecken als Kfz-Handel genutzt. In dieser Gemengelage beurteilt sich die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB danach, ob das Grundstück bereits durch tatsächlich vorhandene Nutzungen gleicher Art geprägt ist. In der näheren Umgebung ist eine Wohnnutzung, sowohl auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Straßenseite (Fl.Nr. 139), als auch innerhalb des Baugevierts (Fl.Nr. 143) vorhanden und fügt sich damit auch auf dem Baugrundstück ein. Die Anzahl der Wohnungen ist dabei unerheblich. Damit ist auch das Wohnhaus mit 11 Wohneinheiten allgemein zulässig.

Besondere Beachtung kommt in der hier vorliegenden Gemengelage dem Gebot der Rücksichtnahme zu. So sind in der unmittelbaren Nachbarschaft und auch der übrigen Umgebung störende bzw. wesentlich störende Gewerbebetriebe vorhanden. Das Vorhaben liegt auch im Einwirkungsbereich der Ausfahrt des (großflächigen) Lebensmittelsupermarktes (REWE) bzw. dem Betriebsgelände Thomas-Mayr-Straße 4. Angaben über den Umfang die Lärmauswirkungen dieser Anlagen liegen nicht vor, ebenso wenig über die zugelassenen Betriebszeiten (Nachtbetrieb).

Aufgrund der Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe, die innerhalb der Anforderungen der TA-Lärm bestehen, kann eine Einhaltung der lärmtechnischen Anforderungen durchaus gelingen. Der Vorbescheid ist hier nicht in der Lage, die Beachtung des Rücksichtnahmegebots (an Gewerbebetriebe heranrückende Wohnbebauung) abschließend zu prüfen. Die Zulassung muss deshalb unter der Einschränkung erfolgen, dass das Vorhaben keinen unzumutbaren Lärmeinwirkungen ausgesetzt werden darf (Gebot der Rücksichtnahme).

2. Maß der Nutzung

Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Wohngebäude-Grundfläche von ca. 330 m² (450 m² einschl. Stellplatzunterbau, Erschließungs-Turm und Laubengänge) mit einer traufseitigen Wandhöhe von bis zu ca. 8,50 m grundsätzlich planungsrechtlich zulässig?

Des Weiteren vorgesehen ist ein jeweils an den Gebäudelängsseiten zurückgesetztes Laterngeschoss mit flachgeneigtem Pultdach (DN ca. 5–7°).

Daraus ergeben sich eine Traufhöhe im rückspringenden Dachgeschoss von ca. 10,70 m (= ca. Höhe Treppenhaus-Aufzugsanbau) sowie eine Firsthöhe von ca. 11,35 m (siehe Planskizzen).

Stellungnahme

Die Umgebungsbebauung ist durch stark unterschiedliche Bauweisen und Bauhöhen geprägt. Innerhalb der Baureihe des Gebäudes westlich der Thomas-Mayr-Straße sind die Gebäude in geschlossener Bauweise errichtet und weisen weitgehend einheitliche Wand- und Firsthöhe auf. Die gegenüberliegende Bebauung auf der Ostseite der Thomas-May-Straße ist mit einem kleinteiligen Wohnhaus, einer Gastwirtschaft nebst Lagergebäude (Brauerei) bebaut.

Das gewerbliche Gebäude Thomas-Mayr-Straße 4 (Wandhöhe 13 m) steht genauso wie die Kirche hinsichtlich der Bauhöhe auffällig im Kontrast zur übrigen Bebauung und ist als Unikat nicht prägend.

Vieles spricht dafür, hinsichtlich des Einfügerahmens der Bauhöhe und der Geschossigkeit allein auf die Gebäude der Bauzeile (Geviert) östlich des Wieshamer Baches abzustellen, sowie der Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich des Baugrundstücks. Die Baureihe westlich der Thomas-Mayr-Straße weist Wandhöhen von bis zu 7,60 m und Firsthöhen bis zu 10,50 m auf.

Hinsichtlich der Geschosshöhe ist darauf abzustellen, ob es sich bei den Dachgeschossen anhand der äußeren Wirkung um Vollgeschosse handelt. Dabei ist es sogar sehr zweifelhaft, ob das Dachgeschoss des Anwesens Rotter Straße 11 (höchstes Gebäude der Baureihe) als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Das mathematisch knapp unter der Vollgeschossgrenze liegende Dachgeschoss unter einem um 30° geneigten Satteldach wird nicht als Wohngeschoss genutzt. Auch die dortigen Dachgauben und die Kniestockfenster vermitteln nicht zwingend die Vollgeschosseigenschaft (vgl. auch VG München, 11.04.2016). Vieles spricht für die Zweigeschossigkeit der umliegenden Bebauung.

Jedenfalls fügt sich das beantragte Bauvorhaben bereits hinsichtlich der Bauhöhen bereits des 3. Vollgeschosses (8,50 m Wandhöhe) nicht mehr in die Umgebungsbebauung ein. Erst recht nicht für das geplante Staffelgeschoss mit einer Wandhöhe von 11,35 m. Gleiches gilt aber auch für die Anzahl der Vollgeschosse, die ein weiteres Einfügermerkmal zum Maß der baulichen Nutzung darstellen. Aufgrund der notwendigen Gesamtbetrachtung aller Maßfaktoren (BVerwG 08.12.2016), kann trotz der sich nur auf die Bauhöhe beschränkenden Fragestellung die Geschossentwicklung nicht außer Acht gelassen werden.

Hinzu kommt die beantragte Errichtung des Gebäudes ohne seitliche Abstandsfläche (geschlossene Bauweise). Hier kommt dem Gebot der Rücksichtnahme auch hinsichtlich der Höhenentwicklung besondere Bedeutung zu. Wesentliche Erhöhungen über die Bauhöhen der unmittelbaren Nachbargebäude hinaus verletzen das Rücksichtnahmegebot. Auch hier ist jedenfalls das 4. Geschoss (Staffelgeschoss) unzulässig.

Die absolute Grundfläche von ca. 330 m² des Hauptgebäudes ist indes unproblematisch. So beträgt etwa die Gesamtgrundfläche der baulich zusammenhängenden Gebäude auf Fl.Nr. 143 bereits 416 m². Das beantragte Vorhaben fügt sich hinsichtlich dieses Einfügermerkmals ein.

Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass sich das Vorhaben in der beantragten Höhe und Geschossigkeit nicht mehr einfügt. Ob ggf. bei einem Verzicht auf das 4. Vollgeschoss (Staffelgeschoss) die dann entstehende Wandhöhe von 8,50 m trotz Überschreitung des Einfügerahmens keine planungsbedürftigen Spannungen begründet, muss offen gelassen werden. Diese Veränderung verlässt die Grundkonzeption des Vorbescheids und ist damit nicht mehr Antragsgegenstand.

Jedenfalls scheidet eine Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB aus, da es sich um keine Erneuerung eines bestehenden Wohnhauses handelt (Abs. 3a Nr. 1b). Die Erneuerung mit gleichzeitiger Nutzungsänderung zu Wohnzwecken (Abs. 3a Nr. 1c) wäre nur auf den Baubestand beschränkt, erfasst aber nicht die hier vorgesehene Erweiterung (Neubau auf dem bisherigen Parkplatz).

3. Dachgestaltung:

Kann als Dachformen Pult- oder auch Flachdächern, als bewusst eingesetztes Gestaltungsmittel zugestimmt werden?

Stellungnahme

Die Dach- und Gebäudegestaltung ist kein Einfügungsmerkmal. Damit sind alle angesprochenen Dachformen zulässig. Auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist mangels Fernwirkung des Vorhabens nicht zu erkennen.

4. Denkmalschutz:

Besteht aus Sicht des Denkmalschutzes Einverständnis zur vorgelegten Planung?

Stellungnahme:

Diese fachgesetzliche Zulassungsvoraussetzung ist nicht Gegenstand des gemeindlichen Einvernehmens.

5. Überbauungen/Abstandsflächen:

Die Tiefe der Abstandsflächen an den Traufseiten erstreckt sich bei einer Gebäudelänge über 16 m mit voll anzusetzender Wandhöhe (H) jeweils ca. 70 cm über die parallellaufenden Straßenmitten hinaus.

Die westseitigen Balkonvorbauten sind freihängend über dem Bachlauf positioniert (Wieshamer Bach; städtisches Gewässer).

Könnten entsprechende Befreiungen in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme

Abstandsflächenrecht (Bauordnungsrecht) ist nicht Gegenstand des gemeindlichen Einvernehmens. Aufgrund der atypischen Umgebungssituation mit Gebäuden geringer Abstandsflächen ist eine Abweichung für die Abstandsflächenüberschreitungen durchaus als situationgerecht anzusehen und damit nicht auszuschließen.

Der Wieshamer Bach als Gewässer 3. Ordnung steht in der Gewässerbaulast der Stadt Grafing. Davon zu trennen ist das Eigentum am Gewässergrundstück, das hier nicht bei der Stadt Grafing b.M. sondern den jeweiligen Eigentümern der Ufergrundstücke liegt. Eine Überbauung des Gewässers aus zivilrechtlicher Sicht ist nicht Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und damit auch nicht möglicher Entscheidungsinhalt eines Vorbescheides (Art. 68 Abs. 4 BayBO). Seitens der Stadt Grafing b.M. als Ufergrundstückseigentümer (Leonhardstraße) kann der Bebauung zugestimmt werden.

Bei den Balkonvorbauten handelt es sich um Anlagen in/an einem Gewässer, da dieser Anlagenbegriff auch Überbauungen von Gewässern erfasst (vgl. § 36 Satz 2 WHG). Sie bedürfen der Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG, da der Wieshamer Bach der durch Verordnung erweiterten Genehmigungspflicht nach § 20 Abs. 2 BayWG unterliegt. Diese Genehmigung wird durch die Baugenehmigung ersetzt und kann schon aus diesem Grunde zum Gegenstand eines Vorbescheides erklärt werden.

Soweit die Balkone in einer Höhe des 1. Obergeschosses angebracht werden und eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten, ist dadurch keine Erschwernis der Gewässerunterhaltung zu erkennen. Insoweit stehen gemeindliche Belange der Überbauung nicht entgegen.

Stellplätze

Für das Bauvorhaben könnten bis zu 17 (offene/halboffene) Stellplätze im aufgeständerten, tiefergelegten Erdgeschoss Platz finden, mit Ein- und Ausfahrt von bzw. zur Thomas-Mayr-Straße, als flächensparende KFZ-Abstellflächen. Die sich auf dem Grundstück erstreckende Hochwasser-Retentionsfläche könnte erhalten werden.

Ist eine solche Erdgeschoss-Nutzung grundsätzlich genehmigungsfähig?

Stellungnahme

Das Gebäude liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Wieshamer Bachs. Für die Bebauung ist eine Befreiung gem. § 78 Abs. 4 WHG notwendig. Es ist sicherzustellen, dass verlorene Retentionsraum entweder auf dem Grundstück, oder oberstromig wieder zur Verfügung steht und keine nachteilige Veränderung des Wasserabflusses eintritt. Diese Voraussetzungen bzw. die entsprechenden Nachweise sind noch zu erbringen. Mit der Beseitigung des Baubestandes wird der Retentionsausgleich weitgehend schon möglich sein. Auch stellt das Parkgeschoss eine hochwasserangepasste Bauausführung dar.

Hierfür ist die gesonderte Zulassung nach § 78 WHG zu beantragen. Bauplanungsrechtliche Gründe oder Ortsrecht (Stellplatzsatzung) stehen der beantragten Zulassung nicht entgegen.

Der Neubau des Mehrfamilienhauses wurde in der anschließenden Debatte als überdimensioniert kritisiert. Die beantragte Bebauung mit 4 Vollgeschossen steht im auffälligen Gegensatz zur umliegenden Bebauung und widerspricht offensichtlich dem Einfügungsgebot. Kritisch betrachtet wurde auch die Verkehrssituation mit der unübersichtlichen Innenkurve der Thomas-May-Straße/Kapellenstraße. Hier sind zusätzliche Sichtbeeinträchtigungen mit der Bebauung zu erwarten, die gerade wegen der Bedeutung der Straßen als Hauptschulweg vermieden werden müssen.

Der Verwaltungsvertreter wies darauf hin, dass die Rechtsordnung keine Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtflächen bei Kreuzungen/Einmündungen innerhalb der geschlossenen Ortslage kennt (Art. 29 BayStrWG). Für Ortsstraßen gelten auch keine allgemeinen Anbau-beschränkungen (Art. 24 BayStrWG). Soweit nicht durch örtliche Rechtsvorschriften (Bebauungsplan) die entsprechende Freihaltung verlangt wird, ist die Bebauung trotz einer denkbaren Verschlechterung der Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich zulässig und kann nicht verwehrt werden. Es bleibe nur der Weg über die Bebauungsplanaufstellung. Der Vertreter der Verwaltung erklärte im Gremium, dass der Eigentümer bereits in der Vergangenheit Grund für die Kurvenaufweitung abgetreten hat. Es ist auch erklärt worden, hier einer einvernehmlichen Verbesserung der Verkehrssicherheit nicht entgegenzustehen.

In der abschließenden **Diskussion** erkundigte sich ein Ausschussmitglied nach der geplanten Nutzungsart des Gebäudes.

Der Bauherr hat nach rechtlichen Vorgaben die Möglichkeit aus der Gemengelage alle vorhandenen Nutzungsarten frei zu wählen: Er kann das Gebäude wesentlich steuer- und gewerblich nutzen, kann freie Berufe darin ansiedeln oder er kann Wohnungen bauen. Dem Wunsch eines Ausschussmitgliedes entsprechend, eine Etage Gewerbe anzusiedeln, musste aus Verwaltungssicht eine Absage erteilt werden. Es besteht darauf keine Einflussmöglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Auch hier bleibt allein die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung der Bebauung. Sollte der Bau-, Werk- und Umweltausschuss den Wunsch haben, das Gebiet zu überplanen, also Bauleitplanung zu betreiben, dann gilt es aber auch das hohe Gewicht der Eigentumsbelange zu würdigen. Das aktuelle vorherrschende Motiv, die Wirtschaftskraft der Stadt durch die Verpflichtung zur teilweisen gewerblichen Nutzung zu stärken, wird hier nur schwer durchsetzbar sein. Die Verwaltung warnt in diesem Fall davor. Denn die Vollziehbarkeit müsste auch gutachterlich belegt werden und die Bebauungspläne müssten auch vollziehbar sein.

Vom Vertreter der Verwaltung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass Entwurfsverfasser und Bauherr mit dem Vorbescheid die Absicht verfolgen, in dieser in vielfältiger Weise komplizierten Rechtslage die Bebauungsmöglichkeiten abzuklären. Die erwähnten Konflikte sind den Beteiligten durchaus bekannt und bewusst. Der Vorbescheid wird als erste „Arbeitsgrundlage“ angesehen, um die vielzähligen Rechtsfragen prüfen zu können.

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr.140/0 der Gemarkung Öxing (Thomas-Mayr-Straße 5) das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

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

TOP 3

Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 846/0 der Gemarkung Öxing (Mühlenstraße 33)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt.

Die im Bestand ca. 340 m² (Grundfläche) große landwirtschaftliche Maschinenhalle soll durch eine neue Halle mit einer verkleinerten Grundfläche von ca. 210 m² ersetzt werden.

Es spricht vieles dafür, dass – abweichend von der bisher vorgenommenen Bereichszuordnung – der Bauort dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist. Nachdem landwirtschaftlichen Wohngebäude mittlerweile gesichert (BVerwG 05.04.2017) Prägungswirkung bei der Bereichszuordnung zukommt, ist auch der östlich zur Attel hin liegende Grundstücksbereich noch innerhalb des Bebauungszusammenhangs gelegen. Die Attel als natürliche Zäsur bewirkt hier die äußere Abgrenzung für die zwischen dem Wohnhaus und dem Gewässer liegende Fläche. Das beantragte Vorhaben fügt sich dort, insbesondere auch hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, uneingeschränkt ein.

Das Vorhaben ist aber auch dann zulässig, wenn der Bauort dem Außenbereich zugeordnet wird (§ 35 BauGB). Die beantragte Maschinenhalle als Ersatzbau für die bestehende Halle (genehmigt mit Baugenehmigung Az. 9/40 vom 28.06.1940 und Az. 373/1949 vom 08.07.1949) dient dem über Generationen geführten landwirtschaftlichen (Nebenerwerbs-)Betrieb und ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert. Weder hinsichtlich Größe, Lage, Gestaltung und Ausstattung bestehen Zweifel an der dienenden Funktion.

Da der beantragte Neubau am gleichen Standort im unmittelbaren Hofbereich errichtet werden soll, sind entgegengesetzte öffentliche Belange nicht erkennbar.

Hinweis

Das Vorhaben liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Attel und bedarf einer Abweichung gem. §§ 76, 78 Abs. 5 WHG. Bei der beantragten Erneuerung (Ersatzneubau) handelt es sich um eine Errichtung im Rechtssinne (§ 78 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 BauGB). Aufgrund des identischen Standortes für den Ersatzbau, sowie die Verringerung der überbauten Fläche schließen sich hochwasserrelevante Veränderungen gegenüber den bestehenden Verhältnissen aus.

Es ist davon auszugehen, dass sich im Falle des Ersatzbaus eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes auch der Ermessensspielraum für die Einzelfallgenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG auf einen Zulassungsanspruch verengt. Die wasserrechtliche Genehmigung ist gesondert zu beantragen und wird nicht durch die Baugenehmigung ersetzt.

Das Vorhaben liegt auch im 60-m-Bereich zur Attel als Gewässer 2. Ordnung und bedarf der Anlagene Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

Das Vorhaben liegt im Wasserschutzgebiet Aiterndorfer Brunnen, Zone IIIb. Auch hier stehen dem Vorhaben aufgrund der geringen Gründungstiefe der Fundamente von 1 m keine Ausschlussgründe entgegen. Über die notwendige Ausnahme (§ 4 Wasserschutzgebietsverordnung, § 52 Abs. 1 WHG) ist vom Landratsamt Ebersberg neben der Baugenehmigung zu entscheiden.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig und ohne Diskussion, dem Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 846/0 der Gemarkung Öxing (Mühlenstraße 33), das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4

Bauantrag zu Ausbesserungsarbeiten und Dacherneuerung am bestehenden Stadel sowie Nutzungsänderung in Lagerräume und für private Kleintierhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/0 der Gemarkung Straußdorf (Filzhof 4)

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt und erläutert. Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Beantragt werden die Dacherneuerung und die gleichzeitige Nutzungsänderung einer vormals zu landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Scheune für die private Kleintierhaltung.

Das Vorhaben dient offenkundig keinem landwirtschaftlichen Betrieb und ist damit nicht gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert zulässig.

Als sonstiges Vorhaben kann es aber gemäß § 35 Abs. 2 BauGB dann zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dabei werden die in § 35 Abs. 4 BauGB genannten öffentlichen Belange dem Vorhaben dann nicht entgegengehalten, wenn es die Voraussetzung der Begünstigung erfüllt:

- Die beantragte Sanierung des bestehenden Stadels unter gleichzeitiger Umnutzung in einen Pferdeunterstand wurde bereits vor 6 Jahren vom Rechtsvorgänger des Antragstellers beantragt. Nach Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens am 24.09.2013 wurde jedoch das Baugenehmigungsverfahren – wohl wegen des dann erfolgten Grundstücksverkaufs – nicht mehr zum Abschluss gebracht. Das Vorhaben wurde dann aber vom Rechtsvorgänger ohne Baugenehmigung größtenteils umgesetzt und soll jetzt nachträglich genehmigt werden.

- Wie bereits 2013 ausgeführt, ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB als Nutzungsänderung vormals landwirtschaftlicher Betriebsgebäude für die beantragte Nutzung als Nebengebäude (nicht aber für eine höherwertige Nutzung) begünstigt. So handelt es sich bei der Nutzung als Nebengebäude, um eine zweckmäßige Verwendung einer insoweit noch erhaltenswerten Bausubstanz in unmittelbarer Nähe der früheren Hofstelle. Der bauliche Zustand des Bestandsgebäudes war zum Zeitpunkt der baulichen Umsetzung noch nicht so weit geschädigt, dass es unter Bezugnahme auf den künftigen Nutzungszweck nicht mehr als baulich-technisch erhaltenswert anzusehen wäre.
- Die beantragten (und bereits durchgeführten) Umbauarbeiten lassen dabei erkennen, dass zwar wesentliche (auch tragende) Bauteile ersetzt, oder umgestaltet werden. Die äußere Gestalt der früheren Feldscheune ist jedoch nahezu uneingeschränkt erhalten geblieben.
- Die Eigenhaltung (keine Fremdtierhaltung) von Kleintieren in geringer Zahl ist auch im Hinblick auf die damit einhergehende Folgewirkung noch außenbereichsverträglich. Es handelt sich um eine Tierhaltung, wie sie gerade für das Wohnen im Außenbereich noch nutzungstypisch ist.
- Ob das Gebäude vor mehr als 7 Jahren in zulässiger Weise errichtet wurde, ist aufgrund des Anscheinsbeweises zu unterstellen. Zwar liegen für den gesamten Baubestand keine Genehmigungsunterlagen vor. Bereits auf Luftbildern aus 1973 ist das Nebengebäude (der Pultdachanbau ist hier nicht erkennbar) nachweislich existent. Da es insgesamt (mit Pultdachanbau) eine Größe von mehr als 100 m² Grundfläche aufweist, konnte es aber zu keiner Zeit genehmigungsfrei (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit. c BayBO) errichtet werden. Aufgrund des äußerlich erkennbaren Alters der Bausubstanz kann aber von einem historischen Altbestand ausgegangen werden. Auf eine dem Antragsteller zukommende Beweisführung kann deshalb verzichtet werden.
- Die landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens wurde vor ca. 18 Jahren aufgegeben. Dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes damit bereits mehr als 7 Jahre zurückliegt (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 lit. c BauGB), ist aber unerheblich. Diese Regelung ist - und zwar auch schon zum Zeitpunkt der baulichen Umsetzung - gemäß Art. 82 Abs. 5 BayBO durch Landesrecht ausgesetzt.
- Eine Verpflichtung zum Verzicht auf Neubebauung, als Ersatz für die aufgegebene Nutzung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. f BauGB ist nachzuholen.

Durch die Nutzung/Umbau der bestehenden Feldscheune, als Lager- und Tierunterstand werden auch keine sonstigen öffentlichen Belange beeinträchtigt. Das gilt trotz der Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Aßling (Kupfgrabenquelle) auch hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft (§ 35 Abs. 3 Nr. 6 BauGB).

Diese von den wasserrechtlichen Verbotsvorschriften unabhängigen (§ 29 Abs. 2 BauGB) Anforderungen sind hier gegeben, da aufgrund der geringen Größe des Vorhabens und der für die Belange des Grundwasserschutzes unschädlichen Nutzung (Lager und Kleintierhaltung) (insbesondere auch der geringen Größe der geplanten Kleintierhaltung) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig und ohne Diskussion, dem Bauantrag zu Ausbesserungsarbeiten und Dacherneuerung am bestehenden Stadel, sowie Nutzungsänderungen in Lagerräumen und für private Kleintierhaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 371/0 der Gemarkung Straußdorf (Filzhof 4), das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 5

Bauantrag zum Neubau einer Wohneinheit in einem Teilbereich der ehemaligen Tenne und Anbau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 964/0 der Gemarkung Elkofen (Mühlenstraße 48)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter in der Sitzung dem Gremium vorgestellt und erläutert.

Beantragt werden die Beseitigung der bestehenden Tenne und ein Ersatzbau mit einer Wohneinheit und einer Garage mit Dachterrasse.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB. Eine Privilegierung des Vorhabens als Betriebsleiter- bzw. Altenteilerhaus scheidet aber aus, da diese landwirtschaftlich privilegierten Wohnungen (Genehmigung des Austragshauses Mühlenstraße 50 mit Bescheid vom 21.07.176, Az 41/1330,75) vorhanden sind. Die Errichtung eines zweiten Altenteiler- oder Betriebsleiterhauses ist auch bei entsprechender Generationsfolge nicht zulässig (BayVGH 12.08.2016).

Die Errichtung einer weiteren Wohnung ist als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die stets beeinträchtigten öffentlichen Belange des widersprechenden Flächennutzungsplanes, der Widerspruch zur Eigenart der Landschaft und die Zersiedelungswirkung sind dem Vorhaben nur dann nicht entgegenzuhalten, wenn die Begünstigungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vorliegen.

Begünstigt ist nach danach nur die Nutzungsänderung vormals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Antragsinhalt ist aber die Beseitigung und anschließende Neuerrichtung. Hier eröffnet **§ 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB** (seit 2013) einen eigenen Begünstigungstatbestand, wonach in begründeten Einzelfällen auch eine Erneuerung von Gebäuden im Rahmen der Nutzungsänderung nach Abs. 4 Nr. 1 möglich ist. Worin im vorliegenden Fall die besonderen Gründe liegen, die im vorliegenden Einzelfall in Abweichung vom Grundfall der Nutzungsänderung (Abs. 4 Nr. 1) einen Ersatzbau rechtfertigen können, muss noch näher dargelegt werden. Jedenfalls allgemeingültige Gründe (unpassender Grundriss, Kostenverhältnis) reichen hierzu nicht. Verlangt wird (Einzelfall) eine atypische Besonderheit, die hier ohne gesonderte Darlegung der Gründe nicht zu erkennen sind.

Der Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB verlangt aber zusätzlich, dass das Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist. Soweit das für das Erscheinungsbild des vorliegenden Gebäude (Garage und Lager; Baugenehmigung 12.07.1969) überhaupt angenommen werden kann, verbietet es aber dann wiederum eine wesentliche bauliche Veränderung. Denn gerade die Erhaltungswürdigkeit eines Gebäudes rechtfertigt erst die Erneuerung, was schon systematisch eine wesentliche Veränderung des Gebäudes durch die Erneuerung ausschließt.

Anders als Abs. 4 Nr. 1 muss nicht die Bausubstanz des Gebäudes, sondern dessen äußeres Erscheinungsbild erhaltenswert sein. In beiden Fällen schließt sich schon gesetzessystematisch eine (mehr als geringfügige) Vergrößerung aus, wie sie der Bauantrag durch die wesentliche Änderung der Gebäudeausmaße vorsieht. So hat das bestehende Gebäude eine Breite von 5,50 m. Mit dem Bauantrag soll aber auch der überbreite Vordachbereich (4,50 m) auf der Ostseite miteinbezogen werden und der Neubau eine Breite von 8 m aufweisen. Hier würde ein „anderes Gebäude“ entstehen, das mit dem zu erhaltenden Gebäude nicht mehr wesensgleich ist und dessen Erscheinungsbild wesentlich verändert. Das wird auch durch die beantragte Gebäudegestalt sehr deutlich, die sich vom Erscheinungsbild des vorhandenen Bauwerks deutlich unterscheidet.

Bei der Neuerrichtung nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB dürfen gemäß § 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB nur geringfügige Erweiterungen (Größenveränderungen) entstehen. Die Erweiterung eines 5,8 m breiten Gebäudes auf 8 m geht weit über die Geringfügigkeitsgrenze hinaus.

Die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe b–g BauGB müssen unverändert vorliegen:

b) Wesentliche Wahrung der äußeren Gebäudegestalt (b)

Der zu beseitigende Gebäudeteil ist im Bestand im Erdgeschoss gemauert, im Obergeschoss mit einfacher Holzverschalung ausgeführt. Für den Ersatzbau ist im zu erneuernden Bereich ausschließlich eine Putzfassade vorgesehen. Außerdem ist der Einbau zusätzlicher Fenster vorgesehen.

Vor allem ist auch hier nochmals hervorzuheben, dass im Zuge der Erneuerung eine Vergrößerung der Gebäudeaußenmaße erfolgen soll. So weist das bestehende Gebäude, laut den vorliegenden Genehmigungsunterlagen, eine Breite von 5,80 m auf. Nach Osten hin besteht dann ein um 4,50 m ausladendes Vordach (Überdachung). Durch die Vergrößerung der Außenmaße gemäß Bauantrag auf 8 m, also unter der teilweisen Einbeziehung der bisherigen Überdachung, erfolgt aber eine wesentliche Änderung des Gebäudes, jedenfalls auch in der äußeren Gestalt.

Das gilt in gleicher Weise für die angebaute Garage mit Dachterrasse, die – allein schon durch die Mitbenutzung der Dachterrasse – eine Gestaltungseinheit bilden. Damit wird die äußere Gestalt in einer Weise verändert, die sich wesentlich vom Bestandsgebäude unterscheidet.

Zu § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe c):

Die 7-Jahres-Frist ist gem. § 245 b BauGB i.V.m. Art. 82 BayBO nicht anzuwenden.

Zu § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe d und e):

Die Hofstelle und auch die zur Erneuerung vorgesehenen Nebengebäude wurden vor mehr als 7 Jahren in zulässiger Weise errichtet. Das Gebäude liegt in unmittelbarer räumlich-funktionaler Nähe zur Hofstelle.

Zu § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe f):

Neben den bisher für Wohnzwecke zulässigen und bestehenden landwirtschaftlichen Wohnungen dürfen maximal drei Wohneinheiten zusätzlich entstehen. Diese Regelung führt dazu, dass bei noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben neben den zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Austragswohnung maximal 3 zusätzliche, freie Wohnungen entstehen dürfen, insgesamt je Hofstelle maximal 5 Wohnungen.

Bisher bestehen neben der Betriebsleiterwohnung ein Austragshaus (Mühlenstraße 50) und damit 2 Wohnungen. Die Wohnungsobergrenze ist nicht überschritten.

Zu § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe f):

Es muss die Verpflichtung übernommen werden, keine Neubebauung für den durch die Nutzungsänderung/Neubau beanspruchten Gebäudeteil vorzunehmen. Da das Gebäude vormals für 2 Garagen genutzt wurde, ist die gleichzeitige Errichtung einer neuen Garage als Ersatz für die jetzt für Wohnzwecke umgenutzte Garage ausgeschlossen.

Bei der Neuerrichtung nach § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB dürfen gemäß § 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB nur geringfügige Erweiterungen (Größenveränderungen) entstehen. Die Verbreiterung und der Anbau einer Garage (mit Dachterrasse) überschreitet die Geringfügigkeitsgrenze deutlich.

Sonstige, von § 35 Abs. 4 nicht ausgenommene öffentliche Belange sind durch das Wohngebäude nicht beeinträchtigt. Das gilt trotz der Lage im Wasserschutzgebiet (Zone IIIb) auch hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft (§ 35 Abs. 3 Nr. 6 BauGB). Aufgrund der Anschlusspflicht in die gemeindliche Abwasserkanalisation sind Beeinträchtigungen des Grundwasserschutzes nicht zu befürchten. Durch die Ausführung ohne Unterkellerung sind auch Einschränkungen der Deckschichten für den Grundwasserschutz nicht erkennbar.

Das Vorhaben setzt sich auch nicht unzumutbaren Umwelteinwirkungen aus (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Die beantragte Wohnbebauung rückt nicht näher an die Kläranlage heran, als bestehende Wohnbauvorhaben. Somit schließt sich eine erhöhte Rücksichtnahmepflicht aus. Hinzu kommt, dass der Schutzanspruch gegenüber Immissionen (hier Lärmeinwirkungen aus den Belüftungsanlagen der Kläranlage) im Außenbereich reduziert ist. Im Gegensatz zur reinen Wohnbebauung am Kothmüllerweg, die an der Grenze des erforderliche Schutzabstands liegt, sind hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus der Kläranlage zu erkennen (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB), die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Weitere Hinweise:

- Es entsteht ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen, die auf dem Grundstück gesondert ausgewiesen werden müssen.
- Das Baugrundstück liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet Dobelgebiet/Atteltal; der Grundstücksteil der für das Vorhaben beansprucht wird liegt jedoch nicht im Schutzgebiet.
- Das Vorhaben liegt im Wasserschutzgebiet für die Aiterndorfer Brunnen, Schutzzone IIIb.
- Das Vorhaben liegt innerhalb des 60m-Bereichs zur Attel (Gewässer 2. Ordnung) und bedarf der Anlagengenehmigungspflicht (Art. 20 BayWG).

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig nach kurzer Diskussion, dem Bauantrag zum Neubau einer Wohneinheit in einem Teilbereich der ehemaligen Tenne und Anbau einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 964/0 der Gemarkung Elkofen (Mühlenstraße 484), das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

1. Nachweis der besonderen Gründe, die eine Nutzungsänderung ausschließen und die Erneuerung rechtfertigen (§ 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB).
2. Reduzierung auf die Größe des vorhandenen Baubestand (ausgenommen geringfügige Erweiterungen) und Wahrung der äußeren Gestalt (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 b BauGB).
3. Erklärung des Verzichts auf Ersatzbauten (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 f BauGB) und Wegfall der beantragten Garage.

TOP 6

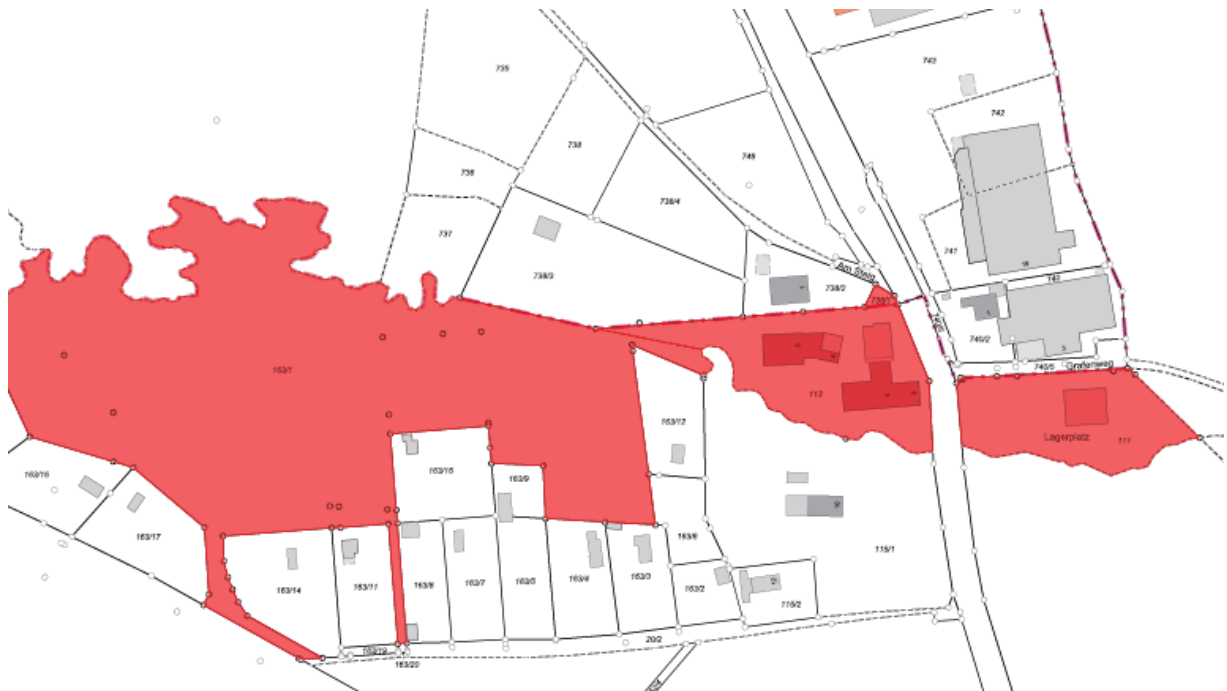
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Erlas einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB für das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen (Bachhäusl; südlich des Grafenweges)

Die Beschlussvorlage wurde ins Gremieninfo eingestellt. Der Vertreter der Verwaltung erläuterte den Sachverhalt.

A) Grundlagen

Im Siedlungsbereich „Bachhäusl“ wurden am 26.10.2017 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 veräußert.



Die Stadt Grafing b.M. hat dabei die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts (Art. 39 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG) für die Grundstücke Fl.Nrn. 111 (vollständig), 113 (Uferstreifen) und vor allem der Fl.Nr. 163/1 (vollständig) erklärt und die Ausübung des Vorkaufsrechts beim Landratsamt Ebersberg beantragt. Aufgrund der Entschädigungspflicht der Stadt Grafing b.M. als Vorkaufsbegünstigten war in diesem Zusammenhang unter anderem die für die Wertermittlung zentrale Frage der bauplanungsrechtlichen Bereichszuordnung zu klären.

Bis dahin wurde die aus 5 Wohnhäusern bestehende Ansiedlung „Bachhäusl“ von den Baubehörden dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass für die Bereichszuordnung nur solchen Gebäuden prägende Wirkung zukommt, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Die Gebäude der sich an die Wohngebäude im Südwesten anschließenden Gartenhaussiedlung (festgesetztes Sondergebiet) sind also für die Bereichsabgrenzung ohne Bedeutung. Das gilt auch für die dort in unzulässiger Weise für das Dauerwohnen genutzten „Wochenendhäuser“, da diese rechtswidrige Nutzung nicht hingenommen und bauaufsichtlich unterbunden wurde.

Nach der Rechtsauffassung der Stadt Grafing b.M. spricht aber zwischenzeitlich alles dafür, dass mit der in den letzten Jahrzehnten eingetretenen baulichen Entwicklung durch das Gewerbegebiet Haidling-Süd (Errichtung des Lidl-Marktes und der Metzgerei/Schlachthaus) der frühere Siedlungssplitter Bachhäusl jetzt dem Innenbereich zugewachsen ist. Mit dieser Bebauung wurde die Lücke geschlossen, die vormals Bachhäusl von dem räumlich abgesetzten Ortsteil (Gewerbegebiet Haidling) abgetrennt hat. Mit der jetzt durchgängigen Bebauung wird auch für die Ansiedlung Bachhäusl der Eindruck der Zusammengehörigkeit und der Geschlossenheit vermittelt. Der Aiblinger Straße (Staatsstraße St 2089) kommt aufgrund ihrer geringen Breite und aufgrund der Verkehrsbedeutung dabei keine trennende Wirkung mehr zu. Die geschlossene Bebauung auf der östlichen Straßenseite prägt damit auch die Bebauung westlich der Straße und vermittelt den Eindruck der städtebaulichen Zusammengehörigkeit. Damit besteht jetzt ein gesetzlicher Bebauungsanspruch (§ 34 BauGB).

In der Konsequenz dieser neueren Erkenntnisse hat die Stadt Grafing dann auch die Ausübung des Vorkaufsrechts eingeschränkt auf diejenigen Grundstücksteile, die nicht mehr dem Innenbereich zugehören. Die Fl.Nrn. 111 und 113 wurden also ausgenommen und das Vorkaufsrecht auf die weitläufige Grünfläche (Fl.Nr. 163/1 mit 15.500 m²) reduziert, die an einem Bachlauf anliegt. Leider ist das Vorkaufsrecht dann aber aufgrund einer Fristversäumnis des Landratsamtes Ebersberg nicht ordnungsgemäß ausgeübt worden. Der Bescheid des Landratsamtes Ebersberg über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom 05.03.2018 musste dann am 25.06.2019 wieder aufgehoben werden.

B) Planungserfordernis

Nachdem der jetzige Eigentümer für die vorhandene Wohnbebauung (Westseite St 2089) eine Nachfolgenutzung anstrebt, wurde von der Stadt aufgrund der festgestellten Innenbereichszugehörigkeit die Erforderlichkeit zur Bauleitplanung gesehen (§ 1 Abs. 3 BauGB), um die geordnete städtebauliche Entwicklung von Bachhäusl sicherzustellen.

So entsteht mit der Innenbereichszuordnung ein verschärfter Immissionskonflikt. Einer Wohnbebauung im Innenbereich (Allgemeines Wohngebiet) im unmittelbaren Nahbereich zur gewerblichen Bebauung östlich der Aiblinger Straße, kommt ein höherer Schutzanspruch zu, als eine Wohnbebauung im Außenbereich. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann für den gewerblichen Lärmkonflikt (und auch den Verkehrslärm von Straße und Bahn) eine abgewogene Lösung gefunden werden.

Es könnte dort eine weniger stöempfindliche Gebietsart (Mischgebiet oder urbanes Wohngebiet) in der 1. Baureihe entwickelt werden oder bei Wohnbauflächen (WA) entsprechende Vorkehrungen für Lärmeinwirkungen festgesetzt werden (z.B. Verbot von Wohnungen mit Belüftungen zur Gebäudeostseite). Zum anderen wird aber die Bebauung auf der Westseite der St 2089 auch von der gewerblichen Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite geprägt und ermöglicht damit auch eine gewerbliche Nutzung. Auch diese Nutzung, die für die dortigen städtebaulichen Strukturen am verträglichsten wäre, gilt es zu berücksichtigen.

Besondere Aufmerksamkeit kommt dabei dem östlich der Staatsstraße St 2089 liegenden Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen zu, das bisher als gewerblicher Lagerplatz genutzt wurde. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dobelgebiet und Atteltal“. Anfänglich hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Auffassung vertreten, aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes dieses Grundstück nicht in den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung einzubeziehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans würde nach dort vertretener Ansicht den Zielen des Landschaftsschutzes zuwiderlaufen.

Diese Auffassung hat der Stadtrat dann in der Sitzung vom 06.02.2018 korrigiert und auch für das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Gründe: Nachdem die o.g. Bereichszuordnung für den Siedlungsbereich „Bachhäusl“ auch vom Landratsamt Ebersberg geteilt wird, bestehen keine Zweifel, dass auch das Grundstück Fl.Nr. 111 am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Diese Zuordnung zum Innenbereich gilt dabei unabhängig von der Zulässigkeit bzw. der Funktion des dortigen Baubestands. Zwar endet der Bebauungszusammenhang grundsätzlich mit dem Abschluss des letzten (für den dauernden Personenaufenthalt dienenden) Gebäudes. Einzelne Anschlussflächen sind aber dann dem Innenbereich noch zugehörig, wenn sie durch natürliche Hindernisse eine Abgrenzung erfahren (BVerwG 22.04.1966). Der Wald und der Bachlauf stellen in der hier gegebenen Fallsituation ein entsprechendes natürliches Hindernis dar, die für eine Zuordnung des Grundstücks Fl.Nr. 111 in seiner ganzen Fläche zum Innenbereich sprechen.

Das gilt erst Recht dann, wenn der Stadel und der Lagerplatz in zulässiger Weise errichtet wurden. Die Zulässigkeit der dort bestehenden Bebauung (Scheune) und die Lagerplatznutzung sind aber nicht unumstritten. Für die Feldscheune wurde am 24.06.1986 eine Baugenehmigung 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.

Die rechtlichen Grenzen der Landschaftsschutzgebietsverordnung Dobelgebiet-Atteltal sind für die Bereichsabgrenzung dagegen unbeachtlich. Maßgeblich sind alleine die nach außen wahrnehmbaren Verhältnisse.

Durch die zulässige bauliche Nutzung und der Innenbereichslage wird eine Neubebauung auf der Grundlage der Veränderungsverbote der Landschaftsschutzgebietsverordnung schwerlich verweigert werden können. Bei der für eine entsprechende Abweichung anzustellenden Ermessensausübung sind zum einen die Eigentumsbelange und die bereits vorhandene Bebauung einzustellen. Eine Neubebauung kann damit nach objektiver Einschätzung der Rechtslage durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht (jedenfalls nicht entschädigungslos; vgl. BVerwG 24.02.1978) verhindert werden.

Mit der Bauleitplanung könnte aber zumindest eine Beschränkung der Bebauung auf den nördlichen Grundstücksteil der Fl.Nr. 111 sichergestellt werden und der Uferbereich zum Gewässer geschützt werden. Dabei muss jedoch der Normkonflikt zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplans mit der höherrangigen Landschaftsschutzgebietsverordnung gelöst werden. Die Zulässigkeit einer Baulandausweisung setzt deshalb voraus, dass eine entsprechende Befreiung für die vom Bebauungsplan geschaffene Bebauungsmöglichkeit im Bebauungsplanverfahren von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt wird („objektive Befreiungslage“; BVerwG 09.02.2004). Anzumerken ist dabei, dass die Stadt Grafing b.M. schon in früherer Zeit (2003) die Einbeziehung in das Gewerbegebiet Haidling-Süd vergeblich versucht hat.

Diese Grundsatzfrage ist im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Von wesentlicher Bedeutung wird die Entscheidung der Stadt Grafing sein, in welchem Umfang das Grundstück Fl.Nr. 111 künftig baulich genutzt werden soll. Bisher wurde die Bebauung 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 auch in zulässiger Weise. Im Umfang der Baugenehmigung vom 24.06.1986 würde eine mittels Bebauungsplan zugelassene bauliche Nutzung die Belange des Landschaftsschutzes nicht verschärfen.

Der südlich der vorhandenen Bebauung liegende Grundstücksteil, insbesondere der Uferstreifen an der Südseite, schließt sich für eine bauliche Nutzung nach Auffassung der Verwaltung jedoch aus. Diese Flächen können durch Festsetzungen im Bebauungsplan als Grünflächen/Gewässerflächen vor baulicher Inanspruchnahme geschützt werden.

Der Stadtrat hat am 06.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans wie folgt gefasst:

- 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). Planungsziel ist eine hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung am Baubestand orientierte Baulandausweisung.**
- 3. Abweichend vom Empfehlungsbeschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 30.01.2018 wird auch das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen in die Bauleitplanung nach Nrn. 1 und 2 zur Ausweisung als gewerbliche Baufläche einbezogen; der südliche Grundstücksteil ist aus Gründen des Landschafts- und Gewässerschutzes von einer baulichen Nutzung freizuhalten.**

Der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan wurde im Zusammenhang mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ortsüblich bekanntgemacht. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im örtlichen Amtsblatt am 26.07.2019 bekanntgemacht.

C) Antrag auf Vorbescheid für eine gewerbliche Bebauung (Geschäftsgebäude):

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 25.06.2019 (TOP 10) zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Geschäftsgebäudes mit Verkaufsfläche im Erdgeschoss und Büros im Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen (Grafenweg 2) das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

Zur Sicherung der Planungsziele der am 06.02.2018 beschlossenen Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung des Gewerbegebiets Haidling-Süd und für die Wohngebietsausweisung in „Bachhäusl“ wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig der Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und die Antragstellung auf Zurückstellung des Baugesuchs (§ 15 BauGB) beschlossen. Die Zurückstellung wurde dann am 12.07.2019 beantragt.

Folgende Planungsziele und -interessen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt und sind durch die maßgeblichen Schutzinstrumente (Veränderungssperre /Zurückstellung des Baugesuchs) zu sichern. Der Vorbescheidsantrag steht diesen Zielen entgegen:

- So ist zum einen der Konflikt mit den Belangen des Naturschutzes zu lösen. Ohne entsprechende Nutzungsbeschränkungen durch satzungsrechtliche Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung des ökologisch sensiblen Uferbereichs zu befürchten. Hier ist es nicht ausreichend, die Freihaltung dieser Flächen im Vorbescheid zu regeln. Mangels negativer Bindungswirkung des Vorbescheides besteht kein Hinderungsgrund, diesen Grundstücksteil nicht etwa – durch spätere Änderungen – in einer dem Landschaftsschutz bzw. des Uferschutzes des dortigen Bachlaufes unzuträglichen Weise zu nutzen (Terrasse, Aufstellfläche etc.).
- Einer planerisch abgewogenen Lösung bedürfen auch das Risiko der Baumwurfgefahren und der Konflikt einer Waldbrandgefahr. Hier sind ggf. Beschränkungen der Nutzungsarten zu prüfen. Da Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO nicht mehr am Prüfprogramm der Baugenehmigung teilnehmen, ist das bauaufsichtliche Zulassungsverfahren nicht mehr unbedingt ausreichend, um hier eine situationsgerechte Lösung zu schaffen.
- Eine zwingende Lösung bedarf es auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. So ist nicht gesichert auszuschließen, dass das Grundstück auch durch die Wohnbebauung auf der Westseite der St 2089 geprägt wird. In dieser Gemengelage kann das Grundstück ggf. auch zu Wohnzwecken bebaut werden. Das gilt es allein schon zum Schutz des benachbarten Gewerbegebietes zwingend auszuschließen.
- Andererseits sind für eine mögliche gewerbliche Nutzung auch Vorkehrungen zu treffen, um wiederum unzumutbare Störungen der Wohnbebauung westlich der Straße (St 2089) auszuschließen.
- Auch gilt es, die zur Verbreiterung des Grafenwegs um mindestens 1 m, einer Vergrößerung der Wendefläche am Ostende des Grafenwegs und zur Errichtung eines Geh- und Radwegs nach Oberelkofen notwendigen Verkehrsflächen zu sichern. Allein die Freihaltung dieser Flächen im bauaufsichtlichen Verfahren verschafft den Baulastträgern keine rechtlichen Grundlagen, diese Grundstücke auch zu beschaffen. Durch Festsetzung als Straßenflächen im Bebauungsplan entsteht dagegen ein Übernahmeanspruch (§ 40 BauGB) und schafft auch die möglichen Rechtsgrundlagen für im äußersten Fall notwendigen Enteignungsmaßnahmen (§ 85 BauGB).

- Eine Bebauung unmittelbar bis an die geplante Straße heran ist städtebaulich nicht hinnehmbar. Hier ist ein angemessener Straßenabstand einzuhalten.

Seitens der Verwaltung wurde in der Sitzung am 25.06.2019 erklärt, dass den Antragstellern die vorgenannten Konflikte und Zulassungshindernisse bekannt sind. Insbesondere die vom Stadtrat am 06.02.2018 beschlossene Aufstellung eines Bebauungsplans für die Erweiterung des Gewerbegebiets Haidling-Süd auf Fl.Nr. 111. Mit dem Vorbescheid soll nunmehr die zügige Durchführung der Planung angestoßen werden. Ausgelöst durch den Vorbescheid ist die Stadt Grafing b.M. angehalten, zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre zu erlassen (§ 14 BauGB). Bis zur Wirksamkeit der Veränderungssperre (keine Ausgabe des Amtsblatts in der Sommerzeit und damit keine Veröffentlichungsmöglichkeit) war die Zurückstellung des Baugesuchs zu beantragen (§ 15 BauGB). Da das Inkrafttreten der Veränderungssperre zeitlich erst später möglich ist (27.09.2019) ist, könnte bis dahin (§ 75 VwGO) ein möglicher Entschädigungsanspruch aufgrund verzögerter Bearbeitung des Baugesuchs entstehen.

Erklärtes Ziel der Antragsteller ist es, dann in Abstimmung mit der Stadt Grafing b.M. durch vertragliche Vereinbarungen die künftigen Planungsziele soweit abzusichern, dass die Bebauung durch Abweichung von der Veränderungssperre zugelassen werden kann (§ 14 Abs. 2 BauGB).

D) Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre

Wegen der Lage des Baugrundstückes Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen innerhalb des Bebauungszusammenhangs und des damit grundsätzlichen Bebauungsanspruchs (§ 34 BauGB) würde eine Genehmigung des beantragten Vorhabens die Umsetzung der vom Bebauungsplan verfolgten Ziele erheblich erschweren oder sogar unmöglich machen.

Zur Sicherung der Planung kann gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen werden. Dadurch wird erreicht, dass keine den Planungszielen widersprechenden Bauvorhaben während der Zeit des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zugelassen oder ausgeführt werden. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 14 BauGB liegen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans vor. Der Aufstellungsbeschluss und die nachfolgenden Beschlussfassungen bestimmen auch bereits die inhaltlichen Planungsziele in dem notwendigen Mindestmaß, um das Erfordernis der Planungssicherung durch die Veränderungssperre zu rechtfertigen.

Da der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans noch unklar ist und ein aktuelles Sicherheitsbedürfnis derzeit auch nur für das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen besteht, wird der Geltungsbereich der Veränderungssperre auf diesen Teilbereich beschränkt.

Der Geschäftsordnung der Stadt Grafing b.M. (§ 2 Nr. 8 Buchstabe a und c sowie § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe b) nach, obliegt die Entscheidung über die Aufstellung (Erlass, Änderung, Ergänzung und Aufhebung) von Bebauungsplänen und Satzungen über den Erlass von Veränderungssperren dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließenden Ausschuss. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist dem Stadtrat zur Billigung vorzulegen.

In der folgenden **Diskussion** wurde die Notwendigkeit hinterfragt, da der Bauherr erklärter Weise bereit ist, den o.g. Forderungen der Stadt Grafing b.M. zu entsprechen. Hierzu wurde erklärt, dass derzeit – abgesehen von der Erschließung – ein Genehmigungsanspruch besteht und das Landratsamt Ebersberg folglich verpflichtet werden kann, die Genehmigung zu erteilen.

Diese Genehmigung würde sich gegenüber dem späteren Bebauungsplan durchsetzen. Aufgrund der Komplexität ist aber eine abschließende Beurteilung der künftigen Planinhalte nicht absehbar. Die Planungsmöglichkeiten wären damit eingeschränkt. Wie schon dargestellt, geht es aber auch um die rechtliche Sicherung beispielsweise der Uferflächen und der Verkehrsflächen, die erst noch zum Abschluss gebracht werden müssen. Das wird regelmäßig nicht innerhalb von 3 Monaten möglich sein. Das Sicherungsbedürfnis besteht ungeachtet der erklärten Kooperationsbereitschaft des Eigentümers.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

1. Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig und nach kurzer Diskussion, gemäß § 16 BauGB folgende Satzung:

**Satzung
über die Veränderungssperre
für das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen
vom**

Die Stadt Grafing b.M. erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Zu sichernde Planung

Für das Grundstück Fl.Nrn. 111 der Gemarkung Elkofen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll die geordnete bauliche Nutzung als gewerbliche Baufläche unter besonderer Berücksichtigung der Lage im Landschaftsschutzgebiet, der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und des Lärmschutzes gegenüber der naheliegenden Wohnbebauung geregelt werden.

Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen. Das Grundstück liegt im Ortsbereich „Bachhäusl“ auf der Ostseite der Staatsstraße St 2089 und südlich des „Grafenweges“. Das Grundstück wird derzeit als Lagerplatz genutzt.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Entschädigung

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

(3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet in Kraft getreten ist.

2. Die Satzung über die Veränderungssperre ist gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

TOP 7

Vollzug des Baugesetzbuches;

Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet am "Kothmüllerweg";
Teileinstellung und Fortführung des Verfahrens beschränkt auf die bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB;

Billigung des Planungsentwurfes

Die Beschlussvorlage wurde in das Gremieninfo eingestellt. Der Vertreter der Verwaltung stellte den Tagesordnungspunkt in der Sitzung vor.

Das mit Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2006 eingeleitete Bebauungsplanverfahren für die Ausweisung einer einreihigen Wohnbebauung entlang des Kothmüllerweges wurde mangels Einigung der betroffenen Grundstückseigentümer über den Abschluss der städtebaulichen Verträge (insbesondere der Abtretung der Erschließungsflächen) wieder eingestellt.

Das Verfahren wird nur noch für den nördlichen Geltungsbereich fortgesetzt, der die beiden bereits bebauten Grundstücke Fl.Nrn. 879/2 und 879/22 der Gemarkung Grafing umfasst. Hierzu hat der Stadtrat in der Sitzung vom 16.10.2018 nach Vorberatung in der Sitzung des Bauausschusses am 02.10.2018 folgende verfahrensleitende Beschlüsse gefasst:

- Das Bebauungsplanverfahren „Kothmüllerweg“ wird beschränkt auf den Geltungsbereich der Grundstücke Fl. Nr. 885/T (Straße), 879/2 und 879/22 der Gemarkung Öxing.
- Das Verfahren wird künftig im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Verfahrensüberleitung).
- Für das Bebauungsplanverfahren wird angesichts des vorausgegangenen Verfahrensverlaufs auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) verzichtet.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend dem Beschluss des Stadtrats vom 16.10.2018 überarbeitet, so dass jetzt der Bebauungsplan mit seinem geänderten Inhalt gebilligt und zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) bestimmt werden kann (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem bereits am 27.07.2010 gefassten Auslegungsbeschluss beschränken sich neben dem veränderten Geltungsbereich allein auf die Anpassung der Wandhöhen an den vorhandenen Baubestand (A.3.4) und den Wegfall der Wohnungszahlbeschränkung (A.4.2).

Angemerkt wurde, dass aufgrund der Umstellung des Verfahrens (Bebauungsplan der Innenentwicklung) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB entfällt. Weiter entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichts.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

- 1. Nach Sachvortrag billigte der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig und ohne Diskussion den Entwurf des Bebauungsplans „Kothmüllerweg“ in der Fassung vom 16.10.2018 für die Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).**
- 2. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).**
- 3. Nach § 4a Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gemeinsam durchgeführt wird.**

TOP 8

Örtliche Bauvorschriften;

Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Grafing b.M. gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO n.F. über die Ausstattung von notwendigen Stellplätzen mit Elektroladestationen

Die Beschlussvorlage wurde am 19.07.2019 in das Gremieninfo eingestellt. Den Tagesordnungspunkt stellte der Vertreter der Verwaltung vor und erläuterte den Sachverhalt.

Mit Wirkung zum 01.09.2018 wurde die BayBO geändert. Dabei erfolgte auch eine Ergänzung der Ermächtigungsnorm für Ortsvorschriften (Art. 81 BayBO), wonach künftig auch Regelungen über die Errichtung von Elektroladestationen getroffen werden können.

Die Gemeinden sind damit berechtigt, durch örtliche Satzungen (hier: Stellplatzsatzung) auch die Verpflichtung über die entsprechende Ausstattung der notwendigen Stellplätze zu regeln.

Entsprechende zusätzliche Reglementierungen für das Bauen und damit auch der (nicht ganz unwesentlichen) Baukosten sind abzuwägen mit dem öffentlichen Interesse, die Infrastruktur für die Versorgung von Elektrofahrzeugen zu schaffen und damit auch eine nachhaltige Nutzung von Bauvorhaben sicherzustellen. Die individuelle Ausstattung von Kfz-Stellplätzen kann hier im überwiegenden Teil der Baufreiheit den einzelnen Bauherren überlassen werden.

Anders verhält es sich aber etwa bei Wohnanlagen, insbesondere bei begründetem Wohneigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz, bei denen die nachträgliche Installation von Elektroladestationen sowohl bautechnisch, als auch eigentumsrechtlich erschwert oder sogar unmöglich ist. Gegebenenfalls sind sogar zusätzlich Vorkehrungen des Netzbetreibers notwendig, die bei einer nachträglichen Ausstattung nur unter erschwerenden Aufwendungen möglich sind. Vor allem bei Bauträgervorhaben ist der künftige Wohnungskäufer zum Zeitpunkt eines bestimmten Baufortschrittes oftmals nicht mehr in der Lage, auf eine entsprechende Ausstattung mit Elektroladestationen einzuwirken.

Für Mehrfamilienhäuser ab einer bestimmten Größenordnung (z.B. ab 10 Wohneinheiten) wird es deshalb als verhältnismäßig angesehen, durch örtliche Bauvorschriften die Ausstattung für die Errichtung von Elektroladestationen vorzuschreiben.

Folgende Änderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Grafing b.M. vom 02.11.2016 werden vorgeschlagen:

In § 4 wird folgender Abs. 8 ergänzt:

Bei der Errichtung von Gebäuden, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden, sind ab einer Anzahl von 15 notwendigen Stellplätzen bei jedem Stellplatz die baulichen Voraussetzungen für die nachträgliche Errichtung einer Elektroladestation vorzusehen, die mindestens den Anforderungen als Normladedepot für Elektroautos gemäß §3 der Ladesäulenverordnung in der Fassung vom 09.03.2016 (BGBl. I S. 457) erfüllen. Normladedepot ist ein Ladepunkt, an dem Strom mit einer Ladeleistung von höchstens 22 Kilowatt an ein Elektromobil übertragen werden kann.

Als bauliche Voraussetzungen werden mindestens verlangt

- a) die Errichtung von selbstständigen Leerrohren von den jeweiligen Stellplätzen bis zum Hausanschlussraum
- b) die ausreichende räumliche Dimensionierung des Hausanschlussraumes für die Errichtung nachträglicher Stromzähler
- c) eine hinsichtlich der Versorgungsleistung ausreichend dimensionierte Hausanschlussleitung

In der anschließenden Beratung wurde über die Obergrenze von 22 KW diskutiert. Dass es einer Obergrenze bedarf, gilt aus zwei wesentlichen Gründen. Zum einen können die örtlichen Stromversorger die Stromlieferung für eine größere Anzahl Ladestationen von über 22 KW nur mit erhöhtem Aufwand bewerkstelligen. Oftmals ist dann sogar eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Dabei ist eine Ladestation bis 22 KW völlig ausreichend, um über eine normale Steckdose das Aufladen eines Elektroautos über die Nachtzeit zu ermöglichen. Zum Zweiten soll eine übermäßige Verteuerung des Wohnungsbaus vermieden werden. Erklärtes Regelungsziel ist es vor allem, die Grundanforderungen zu schaffen, um auch im Bereich von größeren Mehrfamilienhäusern (nachträglich) die Installation von Ladesäulen zu schaffen und damit Hinderungsgründe für die Anschaffung eines elektrisch betriebenen Fahrzeuges auszuschließen.

Ein Ausschussmitglied hat mit einem Beispiel anschaulich darauf hingewiesen, dass die Infrastruktur der Gegenwart noch lange nicht den Anforderungen der zu erwartenden Elektromobilität entsprechen wird. Es sei nur der Anfang in einer sich stetig wandelnden Zeit.

Beschluss vorberaten:**Ja: 11 Nein: 0****Nach Sachvortrag und ausführlicher Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:****Der Stadtrat beschließt folgende Satzung zur Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Grafing b.M. in der Fassung vom 02.11.2016:**

Satzung zur 1. Änderung der
Stellplatzsatzung der Stadt Grafing b.M.

Vom

§ 1

Die Stellplatzsatzung der Stadt Grafing b.M. vom 02.11.2016 wird wie folgt geändert:

In § 4 wird folgender Absatz 8 angefügt:

(8) Bei der Errichtung von Gebäuden, die auch zu Wohnzwecken genutzt werden, sind ab einer Anzahl von 15 notwendigen Stellplätzen bei jedem Stellplatz (ausgenommen Besucherstellplätze) die baulichen Voraussetzungen für die nachträgliche Errichtung einer Elektroladestation vorzusehen, die mindestens den Anforderungen als Normladedepunkt für Elektroautos gemäß § 3 der Ladesäulenverordnung in der Fassung vom 09.03.2016 (BGBl. I S. 457) erfüllen. Normladedepunkt ist ein Ladepunkt, an dem Strom mit einer Ladeleistung von höchstens 22 Kilowatt an ein Elektromobil übertragen werden kann.

Als bauliche Voraussetzungen werden mindestens verlangt

- a) die Errichtung von selbstständigen Leerrohren von den jeweiligen Stellplätzen bis zum Hausanschlussraum
- b) die ausreichende räumliche Dimensionierung des Hausanschlussraumes für die Errichtung nachträglicher Stromzähler
- c) eine hinsichtlich der Versorgungsleistung ausreichend dimensionierte Hausanschlussleitung

§ 2

Die Satzung tritt mit dem der Bekanntmachung am folgenden Tag in Kraft.

TOP 9**Gemeindliche Entwässerungsanlagen;****Untersuchungsbericht über Überschwemmungssituation westlich der Elisabethstraße und der örtlichen Entwässerungsanlagen;****Erneuerung des Niederschlagswasser- bzw. Fremdwasserkanals (sog. Goldberg-Kanal) im Bereich der Giselastraße**

Die Erste Bürgermeisterin führte in den Tagesordnungspunkt ein und übergab dann das Wort an den Vertreter der Verwaltung. Dieser stellte den Sachverhalt mit Untersuchungsbericht vor.

Im Bereich westlich der Elisabethstraße und beim Kindergarten St. Elisabeth sind seit Herbst 2018 großflächige Vernässungen der Grundstücke aufgetreten, insbesondere auch in den Freiflächen des Kindergartens. Dort sind Teile der Spielflächen nicht mehr nutzbar.

Durch den Verwaltungsvertreter wurde auch an den Wasserschaden am erst kurz vorher neu bezogenen Kindergarten im Jahr 2013 erinnert, der durch mehrtägigen Dauerregen und des aufstauenden Grundwassers entstanden ist. Bereits in der Sitzung des BWUA am 19.11.2013 wurde damals die Prüfung von Schutzmaßnahmen beschlossen.

Nach geologischen Untersuchungen wurde 2016 eine Untersuchung des sog. Goldberg-Kanals vorbereitet, von dessen Existenz die Verwaltung lange Zeit keine Kenntnis hatte. Dieser Kanal war in früherer Zeit nach Berichten von Zeitzeugen ein offener Graben zur Entwässerung der Senke westlich der Elisabethstraße. In den 1950er Jahren mit der dann einsetzenden Bebauung wurde der Graben verrohrt. Diese Kanalleitung verläuft südlich der Marienstraße in Privatgrundstücken und führt – ebenfalls durch Hausgärten und teilweise unter Wohnhäusern – dann nach Süden zur Giselastraße.

In den 1970er Jahren wurde der Kanal dann ab der Giselastraße im öffentlichen Straßengrund neu verlegt. Nach Aussagen von früheren Beschäftigten, die in den 1970er Jahren bei Kanalisierungsarbeiten mitwirkten, war bei den dortigen Anwesen keine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung möglich, waren die Sickergruben ständig überstaut und entstanden regelmäßig örtliche Überschwemmungen.

Die Stadt Grafing hat dann zur Behebung der Problematik in der Giselastraße (ab Haus-Nr. 6) einen Regenwasserkanal errichtet. Der Kanalbau erstreckte sich von der Giselastraße bis zur Gerhart-Hauptmann-Straße, von dort nach Norden bis zum Haus 8 (Fl.Nr. 421/8), von dort über die beiden privaten Hausgärten (Fl.Nrn. 421/8 und 421/5) bis zur Straße „Goldberg“. Dort wurde der neu errichtete Kanal an einen bereits bestehenden Kanalschacht angeschlossen, der in den Urtel-Fehlbach südlich der Bahnhofstraße einleitet. Eine Verbindung mit dem sog. Melak-Kanal besteht aber nicht. Eine Sicherung der damals in den Privatflächen errichteten Kanäle erfolgte nicht.

In der Vergangenheit war der stark beschädigte Kanal offenbar noch bedingt durchlässig, was ausreichte, um die Senke dauerhaft weitgehend trocken zu halten. Ursache des steigenden Grundwassers ist auch nach Einschätzung der beigezogenen Geologen, dass der bis zum Vorjahr noch funktionierende Ableitungskanal offenbar jetzt ganz verschlossen ist. Der Grund ist nicht bekannt. Spekulativ könnten es private Bauarbeiten (wobei im Trassenverlauf nicht erkennbar der Fall) gewesen sein, oder auch Bodensetzungen, die zum Leitungsbruch geführt haben.

Es wurde jetzt eine neuerliche Bestandsermittlung durchgeführt und der Niederschlagswasserkanal hierfür einer Video-Befahrung unterzogen; Das wurde zuletzt 2014 durchgeführt. Der Niederschlagswasserkanal im öffentlichen Straßengrund der Giselastraße ist nach dem Befahrungsergebnis überwiegend in einem guten baulichen Zustand bzw. können die geringen Schäden mit wenig Aufwand ertüchtigt werden. Der Verlauf ab dem Feldeinlauf über die Privatgrundstücke in der Marienstraße bis zur Einmündung in der Giselastraße konnte jedoch überhaupt nicht befahren werden. Die Hoffnung, dort die Verschlussstelle zu lokalisieren und ggf. in Abstimmung mit den Eigentümern Sofortmaßnahmen einleiten zu können, hat sich damit zerschlagen. Eine Öffnung des innerhalb von Privatgärten verlaufenden Kanals ohne konkretere Anhaltspunkte lässt sich nach Ansicht der Beteiligten nicht rechtfertigen. Der Aufwand steht nicht im Verhältnis zum ungewissen Erfolg und dem ohnehin nicht dauerhaft dort zu erhaltenden Kanal. So ist es aufgrund der fehlenden rechtlichen Sicherung (Dienstbarkeiten) ausgeschlossen, den Kanal innerhalb der Privatgrundstücke zu erneuern. Ein Neubau (Verlegung) ist deshalb auf längere Sicht immer notwendig.

Abzuwarten ist aber, in welchem Umfang eine Wasserableitung möglich ist. Eine Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen wird Begrenzungen unterliegen, da eine Verschärfung der Überschwemmungsgefahr im Bereich der Stadtmitte (Urtelbach) ausgeschlossen werden muss. Hier liegt das erste Hauptproblem. So ist die Wassereinleitung in den Urtelbach so auszurichten, dass die Abflussleistung der Urtel ausreichend ist.

Hier ist damit zu rechnen, dass nur eine gedrosselte Abführung des sich bei Starkregen in der Senke anstauenden Regenwassers abgeleitet werden kann. Ob dann ggf. Objektschutzmaßnahmen am Kindergarten (vgl. Sitzung des Stadtrates am 07.05.2019 Top 5) vollständig entfallen können, ist deshalb abzuwarten. Allein den Kindergarten zu schützen, ist jedoch nicht zielführend, da aufgrund der jetzigen Verhältnisse auch eine Vielzahl an Kellern umliegender Wohnhäuser wegen des aufstauenden Grundwassers Vernässungsschäden aufweisen. Auch die Freiflächen des Kindergartens sind mittlerweile nicht mehr nutzbar.

Nach dem aktuellen Untersuchungsstand wird überlegt, den Kanal in der Giselastraße bis zur Elisabethstraße (Kindergarten) zu verlängern (ca. 150 m). Die noch 2014 überlegte Erneuerung des gesamten Kanals wird vorerst nicht für erforderlich angesehen, da der Kanal im vorhandenen Teilstück in der Giselastraße nach Osten hin noch in einem brauchbaren Zustand ist.

Südlich des Kindergartens soll auf gleicher Höhe wie derzeit an der Marienstraße dann ein Einlaufschacht errichtet werden. Dorthin wird auf der Grundlage der natürlichen Drainagewirkung des Unterbodens dann eine Entwässerung des dortigen Geländes möglich sein, ggf. sind auch Drainageleitungen noch zu prüfen, wie sie handelsüblich bei Felddrainagen eingesetzt werden.

Die notwendigen wasserrechtlichen Ermittlungen des Einzugsgebietes und des verträglichen Drosselabflusses sind unumgänglich für die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis, die für die bestehende Kanableitung in den Urtelbach leider nicht existiert (Einleitung von alters her).

Zweites zentrales Problem ist das Finanzierungskonzept. So dienen gemeindliche Regenwasserkanäle ausschließlich der Einleitung von Niederschlagswasser (das von bebauten / befestigten Flächen anfallende Regenwasser). Die Einleitung von Drainagewasser (landwirtschaftlicher Flächen) ist ebenso wenig zulässig, wie die Einleitung von Grundwasser oder Stauwasser (vgl. § 15 EWS). Eine Zulassung wäre gegebenenfalls systemwidrig und deshalb nur möglich, wenn ein Kanal eigener Art (Fremdwasserkanal) errichtet wird. Da es sich um eine technisch mit dem übrigen Kanalnetz nicht verbundener Kanalleitung handelt, ist die Bildung einer selbständigen technischen Einrichtung möglich.

Folgende Maßnahmen sind zur Planung des Niederschlagswasserkanals bzw. auch der notwendigen Objektschutzmaßnahmen notwendig:

- a. Projekteinleitung (Maßnahmenbeschluss)
- b. Baugrunduntersuchung in der Giselastraße
- c. Planung des Regenwasserkanals (bis Leistungsphase 5; Genehmigungsplanung)
- d. Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren (Einleitung in den Urtelbach)
- e. Ergebnisabhängig: Notwendigkeit/Umfang von Objektschutz für Kindergarten
- f. Entscheidung über Umsetzung (Durchführungsbeschluss)

In der **Diskussion** wurde hinterfragt, ob die Einleitung ggf. hydraulische Probleme im Urtelbach verursachen kann. Diese Einleitung existiert ja schon seit unvordenklicher Zeit. Hierzu wurde erklärt, dass die Existenz des Kanals lange Zeit nicht bekannt war und auch keine wasserrechtliche Erlaubnis dafür besteht. Es sind also keine Daten vorhanden, in welchem Umfang hier Fremdwasser oder Niederschlagswasser eingeleitet wird. Auch der tatsächliche Abfluss war durch den seit vielen Jahren stark beschädigten und nur bedingt durchlässigen Kanal im nordwestlichen Abschnitt nur untergeordnet.

Natürlich ist das gesamte Teilgebiet als natürliches Einzugsgebiet des Urtebaches stets relevant gewesen. Mit einer kanalisierten Einleitung erhöhen sich aber die Abflussgeschwindigkeit und damit die Abflusswirksamkeit bei Hochwasser. In dieser Form ist der Kanal bisher nicht in den Berechnungen für den Hochwasserschutz einbezogen worden.

Zwar wurde der Kanal in den 1970er Jahren von der Stadt errichtet. Die Existenz war der Verwaltung aber lange Zeit unbekannt. So wurde bei der Ortskanalisation des Goldbergs vor ca. 10 Jahren dem Kanal keine Bedeutung beigemessen. Damals hätte der Kanal sehr viel einfacher saniert/erneuert werden können. Vielmehr wurde der Fremdwasserkanal sogar durch den Schmutzwasserkanal gequert und beschädigt.

Abschließend wurde erklärt, dass die technische Lösung für die Entwässerung der Senke westlich der Elisabethstraße und damit wieder eine sukzessive Trockenlegung nach heutiger Einschätzung sehr einfach ist – durch den Bau eines neuen Ableitungskanals im westlichen Abschnitt (Giselastraße). Die Ermittlung der Genehmigungsvoraussetzungen erfordert dagegen einen sehr hohen Aufwand hinsichtlich der hydraulischen Verträglichkeit. Noch nicht abschließend beurteilt werden können die satzungs- und abgabenrechtlichen Fragen, also die Einbeziehung in die Entwässerungssatzung (oder die Bildung einer selbständigen Entwässerungsanlage) und die Erhebung von Beiträgen/ Gebühren. Auch noch offen ist, ob damit ein Objektschutz am Kindergarten vermieden werden kann.

Anfangs steht jetzt die Entscheidung an, in die Vorbereitung (Planung) eines Ableitungskanals einzutreten. Lösungsalternativen sind nicht zu erkennen. Der jetzige Zustand mit der Absenkung des Wasserstandes und Einleitung in den Schmutzwasserkanal kann nicht mehr über eine längere Zeitdauer hingenommen werden.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Die Realisierbarkeit des Neubaus des Niederschlagswasserkanals vom Kindergarten Elisabethstraße bis zum bestehenden Kanal in der Giselastraße ist zu untersuchen (Maßnahmenbeschluss).

Mit der Planung der Maßnahmen ist, zunächst bis zur Leistungsphase 5, das Ing.Büro RoPlan aus Rosenheim aufgrund der bereits geleisteten Voruntersuchungen und des Zusammenhangs mit der Objektschutzmaßnahme des Kindergartens zu beauftragen (stufenweise Beauftragung).

Zur Grundlagenermittlung ist eine Baugrunduntersuchung im Bereich der Leitungstrasse in der Giselastraßen durchzuführen.

Die Möglichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung ist mit den Wasserrechtsbehörden abzustimmen.

Nach Vorliegen der Entscheidungsgrundlagen über die rechtliche und technische Umsetzbarkeit des Kanals sowie der Finanzierung ist dann gesondert über die Realisierung zu entscheiden (Vorbehalt der Durchführung).

TOP 10

Vollzug des BayStrWG;

Straßenrechtliche Einziehung des öffentlichen Feldweges Fl.Nr. 28 der Gemarkung Nettelkofen zwischen den Anwesen Nettelkofen 28 und 28a (östlich der Kreisstraße EBE 8, Straßenbestandsverzeichnis für Feld- und Waldwege Lfd.Nr. 102);

Einleitung des Einziehungsverfahrens gemäß § 8 Abs. 2 BayStrWG

Die Beschlussvorlage wurde am 18.07.2019 in das Gremieninfo eingestellt. Der Vertreter der Verwaltung stellte den Tagesordnungspunkt vor.

Im Rahmen der Erstanlegung (Art. 67 BayStrWG) wurde die als „Weg in Nettelkofen“ bezeichnete Straßenfläche mit der Fl.Nr. 28 der Gemarkung Nettelkofen in das Straßenbestandsverzeichnis für öffentlichen Feld- und Waldwege eingetragen. Der Weg gilt mit der Bestandskraft der Eintragung als gewidmet (Art. 67 Abs. 4 BayStrWG). Das Wegegrundstück ist im Eigentum der Stadt Grafing.

Der Weg zweigt von der Kreisstraße EBE 8 an der Ostseite ab und verläuft auf einer Länge von 55 m bis zum Grundstück Fl.Nr. 27 der Gemarkung Nettelkofen und endet dort. Der Weg dient als Zufahrt zu dem landwirtschaftlichen Altenteilerhaus auf der Fl.Nr. 29 Gemarkung Nettelkofen und als Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück Fl.Nr. 27 Gemarkung Nettelkofen.

Eine straßenrechtliche Sicherung der Zufahrt für das Altenteilerhaus ist nicht erforderlich, da die Zusammengehörigkeit mit der gesichert erschlossenen Hofstelle wegen der Privilegierungsvoraussetzungen ohnehin verlangt ist (und auch dinglich gesichert wurde); die ordnungsgemäße straßenmäßige Erschließung des Hofgrundstücks ist damit ausreichend auch für das Altenteilerhaus. Letztendlich dient der Weg nur der Erschließung des im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsgrundstückes Fl.Nr. 27.

Der Einziehungsgrund liegt darin, dass dem Weg (von Anbeginn seiner Existenz, d.h. seit der Ersteintragung) keine öffentliche Verkehrsbedeutung zugekommen ist. So wird als Voraussetzung für einen öffentlichen Weg stets verlangt, dass dieser ein öffentliches Verkehrsbedürfnis vermittelt. Das ist nur der Fall, wenn nicht nur einzelne (2–3) Eigentümer den Weg benutzen (können) oder der Weg eine sonstige Funktion im Wegenetz erfüllt. Das ist beim gegenständlichen Weg nicht der Fall. Der Weg erschließt nur das landwirtschaftliche Altenteilerhaus auf Fl.Nr. 29 und das Grundstück Fl.Nr. 27 der Gemarkung Nettelkofen und ist damit für das öffentliche Verkehrsnetz ohne Bedeutung.

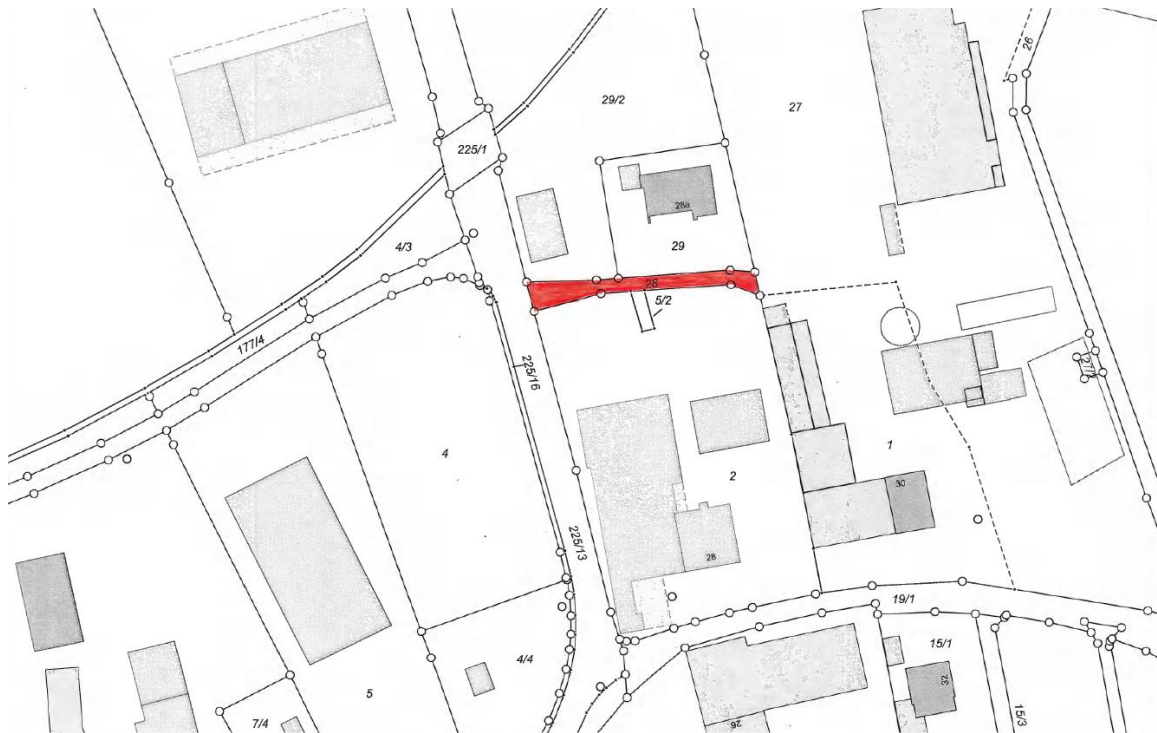
Der Eigentümer der beidseitig angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 29, 29/2, 5/2 und 2 der Gemarkung Nettelkofen ist an einer Einziehung des Wegs und an einem Erwerb der Wegeflächen interessiert. Die Veräußerung der Wegefläche setzt voraus (Art. 75 Abs. 1 GO), dass der Weg nicht mehr zur gemeindlichen Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Das setzt die Einziehung des Weges voraus, d.h. den Entzug der Eigenschaft der öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung.

Die straßenrechtliche Einziehung (Art. 8 BayStrWG) setzt voraus, dass eine Straße jede Verkehrsbedeutung verloren hat. Überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls, die alternativ eine Einziehung erlauben, liegen hier erkennbar nicht vor. Ob die Einziehung auch in dem hier vorliegenden (seltenen) Fall gilt, dass die Verkehrsbedeutung nicht nachträglich entfallen ist, sondern von Anfang an nicht bestanden hat, ist rechtlich noch nicht abschließend geklärt. Hilfsweise kann dann aber auf Art. 48 Abs. 1 BayVwVfG als Rechtsgrundlage für die Rücknahme der Ersteintragung zurückgegriffen werden.

Hier muss aber für den gegenüber dem Grundstücksnachbarn begünstigenden Verwaltungsakt dessen schutzwürdiges Vertrauen auf die Nutzbarkeit dieser öffentlichen Zufahrt berücksichtigt werden. Insoweit ist vorgesehen, die Erreichbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) des Grundstücks Fl.Nr. 27 durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern. Ebenso wird die Stadt Grafing b.M. die in der Straßenfläche verlegten öffentlichen Leitungen dinglich sichern.

Gemäß (oder entsprechend) Art. 8 Abs. 2 BayStrWG ist die Absicht der Einziehung öffentlich bekanntzumachen; die Einziehung ist dann erst nach Ablauf einer 3-monatigen Frist nach Bekanntmachung der Einziehungsabsicht zulässig. Gemäß Art. 28 BayVwVfG ist der Begünstigte (Fl.Nr. 27) auch noch zusätzlich anzuhören.

Über die Einleitung des Einziehungsverfahrens wie auch über die Einziehung entscheidet der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss (§ 8 GeschO).



Innerhalb der kurzen **Diskussion** wurde erklärt, dass der Verkauf der Wegefläche im Zusammenhang mit den Bemühungen des Landkreises zum freihändigen Straßengrunderwerb für den Ausbau der Kreisstraße EBE 8 zwischen Nettelkofen und dem Seeschneider Kreisel steht. Dabei besteht – wie immer bei Straßengrundabtretungen – der verständliche Wunsch nach Ersatzland. Grundstückstausch für Straßengrundabtretungen kommt nach den Richtlinien der Stadt Grafing b.M. für den Grundstücksverkehr nur in Einzelfällen in Betracht, und zwar wenn gleichwertige städtische Flächen unmittelbar an das Abtretungsgrundstück angrenzen oder wenn (wie hier) nicht mehr verkehrserforderliche Wegeflächen zur Verfügung stehen.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der EBE 8 für die Verkehrsplanung der Stadt Grafing b.M. zur Schaffung von leistungsfähigen Umfahrungsstraßen besteht ein besonderes Interesse der Stadt Grafing b.M. an der zügigen Umsetzung. Mit dem Grundstücksverkauf kann die erforderliche Unterstützung geleistet werden. Das setzt aber die vorherige straßenrechtliche Einziehung voraus.

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

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss (Art. 8 BayStrWG, Art. 48 BayVwVfG) einstimmig, das Verfahren für die Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldwegs Nr. 102, „Weg in Nettelkofen“ (Fl.Nr. 28 Gemarkung Nettelkofen) mit einer Länge von 55 m einzuleiten. Hierfür ist die Absicht der Einziehung ortsüblich bekanntzumachen (Art. 8 Abs. 2 BayStrWG und der Eigentümer der Fl.Nr. 27 der Gemarkung Nettelkofen gesondert anzuhören.

Unter dem Vorbehalt (aufschiebende Bedingung), dass innerhalb von 3 Monaten nach dem Tag der Bekanntgabe der Einziehungsabsicht bzw. der persönlichen Anhörung keine der Einziehung entgegenstehenden Gründe vorgetragen werden, wird die Einziehung beschlossen.

Nach Wirksamkeit des Einziehungsbeschlusses ist die Einziehung dann gemäß Art. 41 Abs. 4 BayVwVfG öffentlich bekanntzumachen. Die Einziehung ist mit dem nach der Bekanntmachung folgenden Tag für wirksam zu erklären.

TOP 11

Gewässerausbau;

Ökologische Aufwertung des Wieshamer Baches an der Bergstraße;

Sanierung der Ufermauer, Rückbau gewässerfremder Ufersicherungen, Absturzbau, Böschungssicherung;

Maßnahmenbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde in das Gremieninfo eingestellt. Der Vertreter der Verwaltung stellte den Sachverhalt in der Sitzung vor.

Die ostseitige Uferbebauung aus Natursteinen im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 103 der Gemarkung Öxing (Anwesen Bergstraße 8, 8a, 8b, 8c) ist im Jahr 2012 durch Unterspülungen im Bachbett in einem Teilstück ausgebrochen.

Die Ufermauer wurde von den Eigentümern der Fl.Nr. 103 der Gemarkung Grafing im Rahmen der Errichtung des dortigen Wohngebäudes im Jahr 1992 errichtet und stellt somit eine Anlage am Gewässer (Art. 20 BayWG, § 36 WHG) dar, welche der Unterhaltslast der Eigentümer unterliegt (Art. 22 Abs. 3 BayWG).

Im Rahmen dieser Neubebauung (vormals bestand dort ein Gebäude mit Triebwerk) des Grundstücks durch die „ISI-Baugesellschaft“ verlangte die Baugenehmigung, den ursprünglichen teilweise verrohrten Fehlbach (Triebwerkzuleitung) durchgehend zu öffnen. Dieser Fehlbach hätte unmittelbar an der Westseite des Gebäudes seinen Verlauf gehabt. Abweichend davon wurde der Fehlbach im nördlichen Grundstücksteil dann aber ganz beseitigt und erst ab der Südkante des Hauses neu errichtet. Das nach Süden/Westen abfallende Gelände wurde dabei nicht unerheblich aufgefüllt und eine Ufermauer mit Natursteinen entlang dem Wieshamer Bach errichtet.

Eine wasserrechtliche Genehmigung für die damaligen Gewässerumbauten ist nicht bekannt und liegt nach Bestätigung durch das Landratsamt Ebersberg auch nicht vor. Jedoch wurde durch das Wasserwirtschaftsamt (Schreiben vom 15.05.1992) damals die Belassung des abweichend von der Baugenehmigung geschaffenen Zustands (Auflassung bzw. Verlegung des Fehlbaches, Auffüllung, Uferverbau) hingenommen.

Es wurden lediglich verschiedene Anforderungen mitgeteilt, eine förmliche Anlagengenehmigung aber nicht erteilt. Die beteiligten Behörden gehen davon aus, dass aufgrund dieses Vorgangs ein nachträglicher gewässeraufsichtlicher Eingriff (Rückbau, Umbau) aufgrund des Rechtsinstituts der Verwirkung ausgeschlossen ist. Jedoch wäre die nach der Beschädigung anstehende Erneuerung der Mauer als wesentliche Änderung wiederum gemäß Art. 20 BayWG genehmigungspflichtig.

Unstrittig ist, dass die Ufermauer von den Eigentümern bzw. dem damaligen Bauherrn des Anwesens Bergstraße 8 errichtet wurde. Sie stellt damit eine Anlage am Gewässer dar und steht in der Sonderunterhaltungslast (Art. 22 Abs. 3 BayWG) der Grundeigentümer von Fl.Nr. 103, Gemarkung Öxing. Die allgemeine gemeindliche Gewässerunterhaltungspflicht (Art. 22 Abs. 1 BayWG), wie sie ursprünglich von den Eigentümern der Stadt unterstellt wurde und deren Handeln eingefordert wurde, besteht also für die Mauer nicht.

Die jetzt wesentlich beschädigte Uferverbauung wurde von den Grundanliegern in den früheren Jahren bereits mehrmals repariert. Man war sich einig, dass nach den 2012 eingetretenen Schäden eine vollständige Erneuerung erforderlich ist. Die Mauer ist mangels ausreichender Gründung nicht ordnungsgemäß hergestellt. Eine einfache Reparatur, wie sie die Anlieger beabsichtigten (Angebot eines Landschaftsgärtners), würde deshalb keine dauerhafte Lösung darstellen und auch den wasserwirtschaftlichen Anforderungen nicht genügen. Die Ufermauer ist so auszuführen, dass sie auch einer schadlosen Abführung von Hochwasser standhält.

Das für die Gewässeraufsicht verantwortliche Landratsamt Ebersberg hält deshalb eine grundlegende Erneuerung der Ufermauer für unverzichtbar. Maßnahmen- und Kostspflichtig sind die Eigentümer als Unterhaltungsverpflichtete (Art. 26 Abs. 1 BayWG). Dabei sind auch die Mehrkosten für die gemeindliche Gewässerunterhaltung, soweit sie von der Anlage (Ufermauer) ausgelöst werden, von den Eigentümern zu tragen.

Um die Erneuerung unter der betroffenen Grundstückseigentümergeinschaft zu erleichtern, hat die Stadt Grafing aber Unterstützung angeboten. Nachdem in dem Gewässerbereich auch eine naturnahe Gestaltung dieser und weiterer Uferbereiche des Wieshamer Bachs vorgesehen ist, hat sich die Stadt bereit erklärt, die Uferbefestigung im Rahmen dieser Maßnahme abzuwickeln. Voraussetzung ist die vollständige Kostenübernahme der Anlieger Bergstraße 8, 8a, 8b und 8c und zwar dann als gemeindliche Unterhaltungs-/Ausbaumaßnahme (Art. 26 Abs. 2, Art. 42 Abs. 2 BayWG).

Hierzu wurden mit den Eigentümern „Vereinbarungen zum Gewässerausbau“ abgeschlossen. Hierin wird die Kostentragungspflicht der Eigentümer für die Maßnahme „Erneuerung der Uferverbauung im Bereich der Anwesen Bergstraße 8 bis 8c“ und die Grundstücksnutzung geregelt.

Für die Durchführung der Maßnahme wurde vom Zweckverband zur Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung (GUZV) ein mit den Betroffenen und behördlichen Beteiligten abgestimmter Bauentwurf gefertigt. Der Umfang der Maßnahme stellt einen Gewässerausbau dar (§ 67 Abs. 2 WHG), der dann durch das Landratsamt am 01.09.2016 wasserrechtlich plan genehmigt wurde (§ 68 Abs. 2 WHG).

Aufgrund eines Eigentümerwechsels für den Miteigentumsanteil Bergstraße 8c wurde der Abschluss einer neuen Vereinbarung mit den Neueigentümern erforderlich. Der Abschluss der Vereinbarung ist Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme.

Nachdem der Bauentwurf aus dem Jahre 2014 stammt, wurde vom GUZV eine aktualisierte Kostenschätzung erstellt. Diese ergab für die Gesamtmaßnahme einen Gesamtpreis von 37.931,99 EUR (34.500 EUR gemäß Kostenschätzung 2014).

Von diesen Gesamtkosten entfallen 20.204,06 EUR auf die Sanierung der Uferverbauung, 8.253,78 EUR auf die Umbaumaßnahmen der Stadt für die Sohlrampen und 9.474,15 EUR für den Rückbau von Holzverbauungen und weiteren Ufersicherungen.

In der Finanzplanung war die Umsetzung erst im Jahr 2020 vorgesehen. Im Haushaltsplan sind Ausgaben in Höhe von 20.000 EUR für die Gewässeraufweitung in Straußdorf festgesetzt: Diese Maßnahme kommt aus Gründen der Verfahrensverzögerung 2019 nicht mehr zur Ausführung. Weitere Deckungsmöglichkeiten im ausreichenden Umfang bestehen aus dem Haushaltsansatz für Brückensanierungen, die aus Kapazitätsgründen im Haushaltsjahr 2019 nur teilweise zur Ausführung kommen. Die Finanzierung ist damit gesichert.

Nach Abschluss der neuerlichen Kostenvereinbarung mit dem aktuellen Eigentümern des Anwesens Bergstraße 8c soll die Maßnahme nunmehr im August 2019 durchgeführt werden.

Zuwendungen für die Maßnahme wurden vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bereits in Aussicht gestellt und werden vom GUZV im Rahmen der Durchführung beantragt.

In der anschließenden **Diskussion** wurde angefragt, ob die jetzigen Flussbausteine beim Neuaufbau der Ufermauer wiederverwendet werden. Dem musste eine Absage erteilt werden. Der Verwaltung liegt dazu ein Auftragsangebot über 80 Tonnen neues Flussgestein vor. Deshalb ist davon auszugehen, dass das bisherige Ufermaterial entsorgt und nicht neu eingebaut wird. Die Kosten werden eigentumsanteilig mit den Anliegern verrechnet.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau- Werk- und Umweltausschuss beschloss nach Sachvortrag und kurzer Diskussion einstimmig, die Durchführung des Gewässerausbaus am Wieshamer Bach im Bereich der Anwesen Bergstraße 8, 8a, 8b und 8c mit der Sanierung der Ufermauer entsprechend dem plangenehmigten Bauentwurf vom 20.09.2014.

Die Durchführung steht unter dem Vorbehalt des Vertragsabschlusses mit den Neueigentümern des betroffenen Anwesens Bergstraße 8c über die Duldung der Baumaßnahme und der Kostenvereinbarung.

TOP 12
Informationen

-keine-

TOP 13
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Ein Ausschussmitglied stellte zwei Anfragen:

1. Der Fußweg von der Wasserburger Straße bis zum Bahnübergang ist ein stark frequentierter Weg. Eine Anliegerin hat im Winter die Räumspflicht, kann es aber aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr leisten. Der Weg ist zu lang. Auf welcher Rechtsgrundlage besteht hier Räumspflicht?

Rechtsgrundlage besteht aufgrund von Art. 51 der Winterdienst- und Reinigungsverordnung für die Gehwege bzw. Gehbahnen auf Fahrbahnen. Darin heißt es, dass die originäre Räum- und Reinigungspflicht bei den bayerischen Gemeinden liegt. Diese wiederum übertragen sie an die Anlieger/Anwohner. Die bayerischen Kommunen – auch die Stadt Grafing mit Bauhof – sind gar nicht in der Lage die Winterdienstpflicht an den Gehwegen flächendeckend durchzuführen.

Der Räum- und Streudienst der Stadt Grafing beschränkt sich auf die Hauptschulwege (als Service und zur Sicherheit der Schulkinder).

Der neue Bahnweg ist kein Hauptschulweg. Derzeit ist der Gehweg also von der Anwohnerin (oder Beauftragten) zu räumen und zu streuen. Eine Übernahme scheidet auch aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Weges (reine Stichwegeverbindung) aus.

Es ist vorgesehen, den Weg weiter, am Bahngleis entlang, bis zum Bahnhof fortzusetzen. Die Umsetzung ist wegen den Grunderwerbverhandlungen aber noch nicht absehbar. Nach abgeschlossener Umsetzung dieses Projektes könnte der Weg evtl. insgesamt als so bedeutend eingestuft werden, dass ggf. die Stadt ihn mit in das Räumprogramm aufnimmt. Derzeit scheint es aber eher unwahrscheinlich, da es kein Hauptschulweg ist.

Die Stadt Grafing weiß um die besondere Problematik, kann aber leider nicht abhelfen, da ansonsten aufgrund der Bezugsfallwirkung (Selbstbindung der Verwaltung) auch bei einer Vielzahl anderer Fälle die Räumspflicht übernommen werden müsste.

Ausnahmeregelungen für Anwohner können deshalb nicht gewährt werden, auch nicht aus Alters oder Krankheitsgründen. Im Notfall muss ein Hausmeisterdienst organisiert werden.

2. Im Brückenweg/Ecke Kühberg ist ein 30 Meter langer Gehweg entstanden. Dieser beginnt plötzlich am Eck und endet an einem neu gebauten Gartenzaun. Außerdem wird der Weg unterbrochen durch zwei Tiefgarageneinfahrten und einen Steingarten. Jüngst wurde der Gehweg asphaltiert und die Bürger fragen sich warum.

Die Erste Bürgermeisterin informierte, dass der Gehweg ursprünglich ein Gehweg aus Kies war. Durch den groben Kies ist Unkraut gewachsen, so stark, dass der Eindruck eines Grünstreifens entstanden ist. Es war jedoch ein Kiesweg, der als Schulweg genutzt wird. Daher war die Überlegung der Stadt hier Grund zu erwerben, um den Gehweg weiterführen zu können.

Der Vertreter der Verwaltung ergänzte, dass sich jüngst nun die Möglichkeiten zum Grunderwerb geboten haben. Der Grund wurde gekauft.

Momentan erscheint der Gehweg als Fragment, jedoch hofft die Stadt den Gehweg bald weiterführen zu können.

- Eine Stadträtin machte erneut auf das Hundeproblem in der Großtagespflege für Kleinkinder „Knuddlwuddl“ aufmerksam. Sehr häufig werden dort Hunde im Sandkasten liegend beobachtet. Der Sandkasten hat keine Abdeckung und so auch keinen Schutz vor Katzenkot etc. Diese Umstände gelte es zu hinterfragen. Zumal die Stadt der Großtagespflege ein angrenzendes Freizeitgrundstück finanziert.

Die Erste Bürgermeisterin berichtete von einem Briefwechsel zwischen der Kindereinrichtung und der Stadt. Die Hunde gehören zum Konzept. Die Eltern der Kinder unterstützen dies.

- Ein Ausschussmitglied berichtete von verärgerten Gewerbetreibenden aus Schammach II. Seit bereits zwei Wochen liegen die Bauarbeiten am dortigen Kreisverkehr scheinbar grundlos brach. Die Gewerbetreibenden haben durch die Bauarbeiten hohe Umsatzeinbußen und sind verärgert, weil die Bauarbeiten nicht weitergehen.

Die Erste Bürgermeisterin informierte über ein Gespräch, das sie diesbezüglich mit dem Landratsamt geführt hatte. Die Bauarbeiten gehen nur scheinbar nicht weiter. Es wird derzeit im Untergrund gearbeitet. Dies ist von der Straße nicht einsehbar. Der Bauabschnitt sei kompliziert, weil viele Leitungen und Rohre hier verlaufen.

Der Vertreter der Verwaltung ergänzte, dass die Zuständigkeiten für das Projekt beim Staatlichen Bauamt Rosenheim liegen. Die Stadt Grafing war nur mit den Vorbereitungen beauftragt. Das heißt, bis zur Umsetzungsreife mussten der Grunderwerb geregelt, die Ausgleichsflächen verhandelt und die Planungen vorangetrieben werden.

Die Durchführung obliegt nun der Staatlichen Baubehörde.

Bei der Vorbereitung wurde im Übrigen auf das Frühjahrsgeschäft der Firma Reifen Müller Rücksicht genommen und die Bauarbeiten zeitlich verschoben.

- In Unterelkofen werden Kabel verlegt. Die Bauarbeiter (DENAKO bzw. Telekom) die im Unterdorf graben haben sich mehrere Male sehr negativ geäußert, dass es dort zu extremen Fäkaliengeruch kommt. Daraufhin ist das berichtende Ausschussmitglied zur Ortsbesichtigung. Die Anwohner haben die Geruchsbelästigung bestätigt. Bei der Stadt Grafing ist auch bereits Meldung erstattet worden.

Die Vermutung ist, dass die Durchleitung der ganzen Abwässer von Oberelkofen und Eisdorf sich in Unterelkofen stauen. Es wird zu selten abgepumpt. Das Abwasser steht mindestens drei bis vier Stunden. Dadurch fängt es sehr stark zu riechen an. Die momentanen Temperaturen über 30 Grad Celsius verstärken das Problem.

Deshalb wollen die Bauarbeiter auch nicht mehr arbeiten. Die Verwaltung wird gebeten die Umstände zu untersuchen. Vielleicht können die Pumpen öfter betrieben werden?

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 13.10.2019
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.	TOPNr.	TOPNr. 1-11	TOPNr.