

Niederschrift

über die 46. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 24.07.2018

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Böhm, Ernst, Dr.	Stadtrat	ab TOP 10
Carpus, Josef	Stadtrat	
Einhellig, Christian	Stadtrat	
Frey, Franz	Stadtrat	
Fröhlich, Karl-Heinz, Dr.	Stadtrat	
Goldschmitt-Behmer, Christiane	Stadträtin	
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat	
Huber, Wolfgang	Stadtrat	
Pollinger, Josef	Stadtrat	
Rothmoser, Peter	Stadtrat	

Stellvertreter

Offenwanger, Regina	Stadträtin	bis TOP 9 Vertretung für Herrn Dr. Ernst Böhm ab TOP 10 bis TOP 20 Teilnahme als Zuhörer Vertretung für Frau Susanne Linhart
Schlechte, Georg	Stadtrat	Vertretung für Frau Susanne Linhart

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

Bauer, Christian	zeitweise
Kogler, Leonhard	zeitweise
Magdon, Yvonne	zeitweise
Niedermaier, Josef	

Entschuldigt:

Mitglieder

Linhardt, Susanne Stadträtin

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 46. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Tagesordnung

1. Bauantrag zur Nutzungsänderung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/8 der Gemarkung Öxing (Am Schönblick 9)
2. Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Erweiterung des bestehenden Balkons zur Wohnraumerweiterung und Neubau einer Außentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 328/18 der Gemarkung Grafing (Ganghoferstraße 11)
3. Bauantrag für Umbau und Erweiterung zu einer erdgeschossigen Arztpraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 184/6 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 3)
4. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 227/5 der Gemarkung Grafing (Münchener Straße 21)
5. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilien- und eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 180/4, 179/22 und 179/23 der Gemarkung Öxing (Münchener Straße 26)
6. Antrag auf Vorbescheid zur Wohnraumerweiterung durch Aufstockung im Dachgeschoss ohne Vollgeschoseigenschaft auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/7 der Gemarkung Öxing (Bgm.-Schwaiger-Straße 24)
7. Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Schreinerwerkstätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1207 der Gemarkung Straußdorf (Loch 1)
8. Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage (Haus 1+2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 646/4 der Gemarkung Grafing (Klausenweg 33)
9. Neuerrichtung eines Fußgängerüberweges in der Griesstraße;
Änderung des Maßnahmenbeschlusses vom 20.03.2018
10. Liegenschaften;
Städtisches Gebäude Oberelkofener Straße 4 (Altes Schulhaus);
Umnutzung zur Kindertagesstätte;
Billigung Entwurf und Kostenberechnung
11. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Sondergebiet "Senioren- und Pflegezentrum" am Hans-Eham-Platz mit Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Glonner Straße und Griesstraße" vom 31.01.1988 als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB;
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

12. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes zur erweiterten Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing am nördlichen Ortsrand der Siedlung "Schönblick";
Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
13. Vollzug der Wassergesetze;
Trinkwassergewinnungsanlage Hochholz (Brunnen Öxing);
Wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundwasserentnahme und Ermittlungen zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes;
Sachstandsbericht
14. Gemeindliche Trinkwasserversorgung;
Errichtung eines Trinkwasserverbundes mit der Stadt Ebersberg für die Notversorgung;
Bericht über den Verhandlungsabschluss
15. Straßenbau - Gehweg Wiesham;
Gehwegverbindung von Grafing nach Wiesham;
Gehweg in Wiesham;
Maßnahmenbeschluss
16. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes "Nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße";
Genehmigung der Notarurkunde vom 12.07.2018, URNr. 1459/2018B des Notars Dr. Baumhof in Ebersberg
17. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Erschließung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für das Baugebiet "Sondergebiet Schulinternat" in Oberelkofen;
Genehmigung des Vertragsentwurfes
18. Stadtwerke Grafing;
1. Zwischenbericht für den Verlauf des Wirtschaftsjahres 2018 der Stadtwerke Grafing
19. Informationen
20. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bauantrag zur Nutzungsänderung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/8 der Gemarkung Öxing (Am Schönblick 9)

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Es wurde erklärt, dass das Grundstück Fl.Nr. 275/8 der Gemarkung Öxing (Am Schönblick 9) im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schönblick Nord“ liegt, der für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Für das Grundstück besteht eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung (Erdgeschoss, ca. 60 m²) wird seit 2009 als Ferienwohnung genutzt.

Die Nutzung von Räumen als **Ferienwohnung** stellt eine andere Nutzungsform dar, die nicht von der Variationsbreite der Baugenehmigung (01.07.1988) für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung abgedeckt ist. Die Verwendung als Ferienwohnung bedarf damit der Nutzungsänderung (vgl. Art. 57 Abs. 4 BayBO).

Ausgelöst durch Nachbarkonflikte erfolgt eine bauaufsichtliche Überprüfung durch das Landratsamt Ebersberg. Dabei wurde der Bauherr zur Antragstellung für die Nutzungsänderung aufgefordert.

Beurteilung:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Schönblick“ vom 07.12.1962, der die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festsetzt.

Ausgelöst durch die Rechtsprechung wurde die nutzungsrechtliche Zuordnung von „Ferienwohnungen“ einer gesetzlichen Neuregelung zugeführt. Gemäß § 13a BauNVO 2017 gehören Ferienwohnungen zu den **nicht störenden Gewerbebetrieben**, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur **ausnahmsweise** in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. In Sonderfällen, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung kann die Ferienwohnung auch zu den **Beherbergungsbetrieben** gehören, die aber in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nur **ausnahmsweise** zulässig sind.

Diese gesetzliche Neuregelung gilt auch für zum Zeitpunkt der Rechtsänderung bereits in Kraft gesetzte Bebauungspläne. Da das Vorhaben von der bestehenden Baugenehmigung abweicht, kann es sich auch nicht auf deren Feststellungswirkung (Bestandschutz) berufen. Die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich damit allein nach den Anforderungen des § 13a BauNVO.

Hier ist bei der Entscheidung über die Zulassung der notwendigen Ausnahme (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB) die Einordnung als Gewerbebetrieb einerseits oder Beherbergungsbetrieb andererseits von grundlegender Bedeutung. Das vorliegende Wohngebiet ist bisher frei von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Lediglich freie Berufe (§ 13 BauNVO) finden sich verschiedentlich in einem zur Wohnnutzung untergeordneten Umfang.

Aufgrund der anzustellenden typisierenden Betrachtungsweise und der Vorbildwirkung einer Ausnahmeentscheidung (Gleichbehandlungsgrundsatz im Ausnahme- und Befreiungsrecht) wäre die **Zulassung der Ferienwohnung als nicht störender Gewerbebetrieb** nicht vertretbar. Die Errichtung anderer nicht störender Gewerbebetriebe könnte dann nicht mehr wirksam abgewendet werden, was mit dem Gebietscharakter unvereinbar wäre.

Die hier betriebene Ferienwohnung auf einer Fläche von ca. 60 m² ordnet sich aber baulich gegenüber der Hauptnutzung (Wohnen) unter und gehört somit zu den Beherbergungsbetrieben. Aber auch Betriebe solcher Art führen aufgrund der damit einhergehenden Begleiterscheinungen durch das Freizeitverhalten der Gäste (Besuchergruppen) regelmäßig zu nachteiligen Veränderungen gegenüber der allgemeinen Nutzungsstruktur des Wohnens.

Der Gesetzgeber hat aber auch unter den Beherbergungsbetrieben noch eine Differenzierung vorgenommen. So sind in Reinen Wohngebieten nur **kleine Beherbergungsbetriebe** (ausnahmsweise) zulässig. Klein ist ein Betrieb, wenn er sich nach Umfang, Betriebsform, Erscheinung sowie Betriebsführung (wohnlähnliche und längere Unterbringung in Ferienwohnungen einerseits oder Hotelbetrieb mit Bewirtschaftungsservice und kurzer Aufenthaltsdauer andererseits) unauffällig in das Gebiet einordnet.

Für die Einordnung ist auch das Verkehrsaufkommen von besonderer Bedeutung. Die störende Wirkung des Stellplatzverkehrs ist hinsichtlich der Würdigung des Nachbarschutzes beim Ausnahmeermessen mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.

Nach der örtlichen Stellplatzsatzung ist 1 Stellplatz je 3 Betten nachzuweisen. In diesem Umfang wird eine Ferienwohnung noch als ein für das dortige Gebiet verträglicher kleiner Beherbergungsbetrieb beurteilt und es kann diese Nutzung als Ausnahme zugelassen werden.

Hinweis:

Für die Wohnung sind mit der Baugenehmigung vom 01.07.1988 zwei Garagenstellplätze nachgewiesen. Ein weiterer Stellplatz ist durch Rotkorrektur neben dem Stauraumbereich genehmigt.

Ausweislich der gewerblichen Baubeschreibung sind bei einer Beurteilung als Pension/Beherbergungsbetrieb mit 3 Betten dann 1 Stellplatz und für das Wohnhaus 2 Stellplätze nachzuweisen. Das führt nicht zu einem zusätzlichen Stellplatzbedarf gegenüber der bisher genehmigten Nutzung.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Nutzungsänderung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 275/8 der Gemarkung Öxing, Am Schönblick 9, das gemeindliche Einvernehmen unter der Einschränkung zu erteilen, dass die Nutzung auf einen „kleinen Beherbergungsbetrieb“ (vgl. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) in Form einer Ferienwohnung (Selbstverpflegung) mit max. 3 Betten beschränkt wird.

TOP 2

Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Erweiterung des bestehenden Balkons zur Wohnraumerweiterung und Neubau einer Außentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 328/18 der Gemarkung Grafing (Ganghoferstraße 11)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt und erläutert. Für die Erweiterung des Wohngebäudes sind folgende Umbaumaßnahmen vorgesehen:

- Nachträgliche Genehmigung des erdgeschossigen Anbaus (Windfang) an der Nordseite (wurde geringfügig abweichend von der Baugenehmigung vom 19.05.2005 errichtet)
- zweigeschossiger Anbau (Einbau Schlafzimmer EG, Erweiterung Kinderzimmer OG) an der Südseite
- Außentreppe zum Balkon an der Südseite
- Verbreiterung des Balkons um 1 m

Die maßgebliche Rechtslage im Bebauungsplangebiet wurde kurz dargestellt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans „Parksiedlung II“ vom 26.06.1961, der aufgrund der Überleitungsvorschrift des § 173 Abs. 3 BBauG als einfacher Bebauungsplans fort gilt (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Zu diesem Bebauungsplan wurden am 22.06.1961 durch Gemeindeverordnung örtliche Bauvorschriften erlassen, die dann später mit Verordnung vom 13.04.1978 nochmals geändert wurden. Dabei ist es unerheblich, dass die Gemeindeverordnungen eine auf die Dauer von 20 Jahren beschränkte zeitliche Geltungsdauer hatten, denn die bundesrechtliche Überleitungsvorschrift des § 173 Abs. 3 BBauG regelt ausdrücklich deren (unbefristete) Fortgeltung. Diese Überleitungsregelung bestimmt, dass am 29.06.1961 bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne (auf Dauer) fortgelten, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauGB bezeichneten Art enthalten. Diese Überleitung erfasst damit ausdrücklich auch in Verordnungen geregelte Ortsvorschriften (vgl. Hinweise zu den Übergangsvorschriften in MABl. Nr. 27/1961).

Die Regelungen der früheren Gemeindeverordnung sind (als einfacher Bebauungsplan) also weiterhin zu beachten, soweit sie nach § 9 BauGB Gegenstand einer Bebauungsplanfestsetzung sein können. Dies gilt aber nicht etwa für die Gestaltungsvorschriften wie Kniestockhöhe und Dachneigungswinkel (vgl. § 9 Abs. 2 BBauG 1960). Diese Regelungsinhalte werden also von der Überleitung zum Bebauungsplan nicht erfasst und sind mittlerweile durch Zeitablauf außer Kraft getreten.

Ergebnis: Die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich damit abschließend nach

- den Festsetzungen des Baulinienplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 30 Abs. 3 BauGB),
- den Vorschriften der Gemeindeverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Geschossentwicklung (§ 30 Abs. 3 BauGB),
- und im Übrigen nach dem Einfügungsgebot (§ 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB).

Nördlicher Windfang:

Die Baugrenze (3,50 m Abstand zu nördlichen Grenze) wird durch den nördlichen **Windfang** um ca. 1,50 m überschritten. Der Windfang wurde bereits mit Baugenehmigung vom 19.05.2005, Az. B-2005-265, genehmigt, jedoch in geringerer Größe (2 x 3 m – errichtet mit 2,20 x 3,60 m).

Die Tiefe der Überschreitung der hinteren Baugrenze entspricht exakt dem Bestand des Nachbargebäudes. Dort wurde diese Überschreitung als Abweichung zugelassen, obwohl der für untergeordnete Gebäudeteile notwendige Mindestabstand von 2 m unterschritten ist. Der Grund hierfür ist die atypische Bebauungssituation, bei der im Norden kein Wohnbaugrundstück sondern ein öffentlicher Spielplatz anliegt. In gleicher Weise kann auch hier die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) für die Abweichung erteilt werden.

Anbauten an der Südseite:

Der **zweigeschossige Anbau** sowie die **Balkonerweiterung um 1 m** erfolgt profilgleich zum Nachbargebäude. Zusätzlich wird ein Treppenabgang in den Südgarten vorgesehen mit einem Grenzabstand von 1,15 m. Diese Gebäudeteile liegen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und entsprechen damit dem Bebauungsplan.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise entsprechen diese Gebäudeteile auch dem Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Besondere Betrachtung hinsichtlich der Bauweise verlangt dabei die Außentreppe, die senkrecht zum Balkon und mit einem Grenzabstand von nur 1,15 m errichtet wird. Es handelt sich dabei nicht mehr um ein untergeordnetes Bauteil (gilt grds. auch für Außentreppe) im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO, weil sie mehr als 2 m von der Außenwand vorspringt und der Grenzabstand von 2 m nicht eingehalten wird.

Hier ist aber die Bauweise durch eine Doppelhausbebauung zu beachten, die zum Verzicht auf die seitliche Abstandsfläche an der gemeinsamen Grundstücksgrenze führt. Dieser Grundsatz gilt bei festgesetzten Doppelhäusern und auch bei Doppelhäusern im unbeplanten Innenbereich gleichermaßen. Regulativ ist das Gebot der Rücksichtnahme bei einem starken seitlichen Versatz der Bebauung an der gemeinsamen Grenze. Hier ist die gegenseitige Rücksichtnahmepflicht durch die Baugrenzen vorbelastet. Innerhalb dieses Rahmens muss der Nachbar damit rechnen, dass das benachbarte Doppelhaus an der Grenze versetzt errichtet wird.

In der Folge ist diese Außentreppe auch hinsichtlich des Abstandsflächenrechts zulässig. Abstandsflächen sind hier nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO nicht einzuhalten, weil nach dem Bauplanungsrecht in dieser Weise an der Grenze gebaut werden kann.

Hinweise:

Stellplatz:

Für das Vorhaben entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Die Abstandsflächen des Windfangs erstrecken sich auf das nach Norden anschließende Nachbargrundstück, das aber als öffentliche Grünfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO genutzt wird.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Erweiterung des bestehenden Balkons zur Wohnraumerweiterung und Neubau einer Außentreppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 328/18 der Gemarkung Grafing, Ganghoferstraße 11, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3

Bauantrag für Umbau und Erweiterung zu einer erdgeschossigen Arztpraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 184/6 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 3)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „zwischen Glonner- und Griesstraße“ vom 11.04.1987. Für den betroffenen Teil des Baugebiets ist die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Beantragt sind die Nutzungsänderung des Erdgeschosses des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus für eine Arztpraxis. Diese Nutzung ist gemäß § 13 BauNVO im festgesetzten Mischgebiet uneingeschränkt zulässig.

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,9 und eine GFZ von 1,6 fest. Die Angaben des Bauantrags stellen auf die Größe des Baugrundstücks als Bezugsgröße ab.

Maßgeblich ist aber gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Größe des Baugrundstücks innerhalb des Baulands, also hinter der Straßenbegrenzungslinie. Der Bebauungsplan begrenzt die öffentliche Verkehrsfläche mit der Straßenbegrenzungslinie. Dass diese jedoch im Bereich der Baufläche fehlt, ist auf das Zusammenfallen mit der dortigen Baulinie zurückzuführen (vgl. Nr. 6.2 der PlanzV, wonach die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie zusammenfällt).

Die für die GRZ/GFZ maßgebliche Größe des Baugrundstücks hinter der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt dann noch 320 m². Bei einer Grundfläche der Gebäude von 225 m² (ohne Anrechnungsanlagen) errechnet sich eine GRZ von 0,70 und bei einer Geschossfläche von 323 m² eine GFZ von 1,0. Das festgesetzte Nutzungsmaß wird also ungeachtet der geänderten Berechnungsgrundlage eingehalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für die äußeren Gebäudeseiten eine Baulinie fest. Das verlangt die Errichtung der Gebäude auf dieser Linie – ein Zurückbleiben oder Vortreten ist nicht zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Diese Baulinie wird – abgesehen von dem festgesetzten Rückversatz zwischen dem Alt- und dem Neubau – weitestgehend eingehalten. Für diese geringfügige Abweichung kann die notwendige Befreiung erteilt werden. Auch für das Zurückbleiben von der südlichen Baulinie kann die Befreiung erteilt werden, um dort einen barrierefreien Eingang zu errichten.

Eine erhebliche Abweichung ergibt sich aber durch die Errichtung der Stellplätze. Der Bebauungsplan setzt dort – und zwar unmittelbar bis an das Gebäude (Baulinie) heranreichend – eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Im Hinblick auf die in der Schwarzbäckstraße bestehende Verkehrsbelastung wird die Errichtung eines beidseitigen Gehwegs (bisher endet der Gehweg an der Glonner Straße im Einmündungsbereich zur Schwarzbäckstraße) aus Gründen der Verkehrssicherheit für den Fußgängerverkehr (auch eine wichtige Schulwegstrecke) für unerlässlich angesehen. Die Errichtung von privaten Stellplätzen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche widerspricht diesen Anforderungen in grundsätzlicher Weise.

Da es sich bei dem Verkehrsflächenkonzept des Bebauungsplans, das auch bei der bisherigen Neubebauung im dortigen Plangebiet sehr konsequent durchgesetzt wurde, um einen Grundzug der Planung handelt, schließt sich nach Auffassung der Bauverwaltung die Errichtung von privaten Stellplätzen innerhalb der als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Flächen aus. Soweit die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB vorliegen sollten, wäre eine Abweichung aber dann im Hinblick auf die Belange des Verkehrs nicht zu rechtfertigen.

Allenfalls wäre vorstellbar, dass entlang des Gebäudes der Gehweg und dann vorgelagert öffentliche Längsparkplätze errichtet werden. Das setzt aber die Einigung über die Abtretung der als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzten Flächen voraus.

Die tatsächliche Herstellung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Baugrundstückes wird aber nicht als Voraussetzung für die Erschließung angesehen (§ 30 Abs. 1 BauGB). Hier liegt eine Ausnahme vom Grundsatz der plankonformen Erschließung vor, da das Grundstück zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits erschlossen war und das beantragte Vorhaben der Umsetzung der plankonformen Erschließung nicht entgegensteht (BayVGH 18.07.1995). Auch hierfür ist aber zu verlangen, dass die Flächen nicht – wie beantragt mit Stellplätzen – baulich genutzt werden. Das gilt auch unter dem Blickwinkel wertsteigernder Maßnahmen, die dort gem. § 32 BauGB unzulässig sind. Möglich wäre aber etwa eine Fortsetzung der Nutzung als Gartenland.

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan setzt die Dachform für das Quartier einheitlich als Satteldach fest. Die notwendige und beantragte Befreiung für ein Flachdach auf dem erdgeschossigen Anbau kann aber aus stadtgestalterischen Gründen erteilt werden, da sich das Vorhaben durch seine eingeschossige Ausführung deutlich von der Umgebungsbebauung absetzt und in Bezug auf seine Auswirkungen gegenüber dem Ortsbild (Dachlandschaft) nicht nachteilig in Erscheinung tritt. Das rechtfertigt die notwendige Abweichung durch Erteilung einer Befreiung.

Hinweis:

Der Bebauungsplan stellt darauf ab, dass die Stellplatzversorgung des gesamten Quartiers mitunter über den öffentlichen Straßenraum erfolgt. In der Folge unterstellt der Bebauungsplan (Begründung) dann auch einen reduzierten Stellplatzbedarf. Oberirdische Stellplätze, so das damit ausgedrückte Planungsziel, sind nur als öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Für den genehmigten Baubestand waren die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück durch dort vorhandene Stellplätze nachgewiesen (Bestandschutz).

Durch das Vorhaben entsteht jetzt folgender Stellplatzbedarf:

a) Berechnung nach der örtlichen Stellplatzsatzung:

1 Wohneinheit (<100 m ² Wohnfläche)	1,50 Stpl.	
<u>Gewerbefläche 1 Stp./30 m² für 145 m²</u>	<u>4,83 Stpl</u>	
Summe	6,33	gerundet: 7 Stellplätze

b) Berechnung nach der „Sonderregelung Bebauungsplan“:

1 Wohneinheit	1,00 Stpl.	
<u>Gewerbefläche 1 Stp./40 m² für 153,01 m²</u>	<u>3,83 Stpl</u>	
Summe	4,83	gerundet: 5 Stellplätze

Gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO i.V.m. der örtlichen Stellplatzsatzung sind grundsätzlich 7 Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf für das beantragte Bauvorhaben wird jedoch davon abweichend nach den Regelungen des Bebauungsplans „Gebiet zwischen der Glonner Straße und Griesstraße“ vom 11.04.1987 ermittelt. Dort sind in der **Begründung** gesonderte Richtzahlen dargelegt, die einen gegenüber den gesetzlichen/satzungsrechtlichen Richtzahlen geringeren Stellplatzbedarf vorsehen. Da diese abweichende Stellplatzregelung lediglich in der Begründung ausgeführt wird, der keine Satzungsqualität und damit kein Vorrang vor der örtlichen Stellplatzsatzung (vgl. § 1 der Stellplatzsatzung) zukommt, wird die Umsetzung des erklärten Planungswillens durch eine entsprechende Abweichung (Art. 63 BayBO i.V.m. § 6 der Stellplatzsatzung) geregelt.

Der **reduzierte Stellplatznachweis** und damit die Abweichung rechtfertigen sich durch das dortige Parkkonzept, wonach die Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum nachgewiesen werden. Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung ist damit aber auch, dass das Verkehrskonzept umgesetzt wird. Das verlangt die Verfügbarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Baugrundstückes.

Hinsichtlich der Stellplatzfrage wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Haltung der Verwaltung uneingeschränkt geteilt, wonach eine bauliche Nutzung der im Flächennutzungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen wird. Die Errichtung eines Gehwegs auf dieser östlichen Straßenseite ist unverzichtbar. Ob vorgelagert noch öffentliche Parkplätze errichtet werden können, wurde noch offen gelassen und ist für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen auch nicht bedeutsam. Hierüber entscheidet die Stadt Grafing b.M. dann zu einem späteren Zeitpunkt, zumal auch der Erwerb dieser Flächen noch völlig offen ist. Seitens der Verwaltung wurde auf die Entschädigungspflicht für die öffentliche Nutzung angesprochen, die im Zuge der anstehenden Verhandlungen noch zu ermitteln ist.

Was die Vorhabenzulassung anbetrifft, sind jedenfalls private Stellplätze nicht zulässig. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfordert deshalb zwingend eine Ablösung. Um Verzögerungen des Verfahrens zu vermeiden, ist über den Abschluss des Vertrages zur Stellplatzablösung schon vorneweg zu entscheiden.

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag für Umbau und Erweiterung zu einer erdgeschossigen Arztpraxis auf dem Grundstück Fl.Nr. 184/6 der Gemarkung Grafing, Glonner Straße 3, das gemeindliche Einvernehmen unter der Einschränkung zu erteilen, dass keine Bebauung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt.

Die Errichtung von Stellplätze innerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig; eine Befreiung für die vorgesehene Abweichung wird nicht erteilt. Ausgenommen den barrierefreien Gebäudezugang (notwendig gem. Art. 48 Abs. 2 Nr. 4 BayBO) sind bauliche Anlagen außerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Dem Abschluss eines Vertrages zur Ablösung der notwendigen Stellplätze gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO – unabhängig von der tatsächlich erforderlichen Anzahl – wird zugestimmt.

TOP 4

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 227/5 der Gemarkung Grafing (Münchener Straße 21)

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen für die Errichtung eines Doppelhauses (10,50 x 15,50 m) nach Beseitigung des bestehenden Wohnhauses Münchener Straße 21 vorgestellt.

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

Die Umgebungsbebauung entspricht keinem der Baugebiete der BauNVO. In der vorliegenden Gemengelage entspricht die beantragte Wohnnutzung dem Einfügerahmen (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Das Vorhaben fügt sich auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ein. Die Wandhöhe von 7,10 m und die Firsthöhe von 11,15 m entsprechen dem Einfügerahmen und wurden zuletzt auch bei den Bauanträgen für die Gebäude Münchener Straße 23 und 24 zugelassen.

Die faktische vordere Baugrenze wird im Rahmen der Einfügerstoleranzen beachtet. Auch die Gebäudeausrichtung mit einem Firstverlauf parallel zur Münchener Straße ist aufgrund der einheitlichen Umgebungsbebauung auf dieser Straßenseite einfügungsrelevant und wird beachtet.

Aufgrund der weiterhin hohen Verkehrsbelastung an der Münchener Straße muss davon ausgegangen werden, dass die gesunden Wohnverhältnisse (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB) durch die Verkehrslärmbelastung gestört sind. Diesen Anforderungen wird durch die Grundrissorientierung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume entsprochen, die eine Belüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Westseite aufweisen.

Für die Abstandsflächen liegt ein Abweichungsantrag gegenüber den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen vor. Über die Abweichung von den Abstandsflächen ist vom Landratsamt Ebersberg zu entscheiden. Hierfür bedarf es nicht des gemeindlichen Einvernehmens.

Anzumerken ist, dass im näheren Umfeld entlang der Münchener Straße (stadteinwärts) die vorhandene Bebauung bereits deutlich verkürzte Abstände aufweist. Dieses atypische Bauumfeld rechtfertigt ggf. die Verkürzung der seitlichen Abstandsflächen.

Die Bedeutung der in der Planzeichnung dargestellten mittigen Zufahrt ist nicht nachvollziehbar. Die Stellplätze können jedenfalls darüber nicht ordnungsgemäß angefahren werden. Es wird unterstellt, dass vor den Garagen jeweils eine Zufahrt angelegt werden muss. Dafür ist (an der Nordseite) eine Gehwegabsenkung erforderlich. Die bauliche Umgestaltung öffentlicher Straßen bedarf der Vereinbarung mit Kostenübernahme (Art. 14 BayStrWG).

Für das Vorhaben entsteht je Gebäude ein Stellplatzbedarf von je 2 Stellplätzen (insges. 4 Stellplätze), die durch die Garagen und den Stauraumstellplatz nachgewiesen werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 227/5 der Gemarkung Grafing, Münchener Straße 21, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Hinweis:

Die nördliche Garage ist derzeit nicht befahrbar. Für die erforderliche Gehsteigabsenkung bedarf es einer Bauvereinbarung (Art. 14 BayStrWG).

TOP 5

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilien- und eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 180/4, 179/22 und 179/23 der Gemarkung Öxing (Münchener Straße 26)

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 Wohnungen) und eines angebauten Einfamilienhauses nach Beseitigung des Bestandsgebäudes Münchener Straße 26.

Art der baulichen Nutzung; Rücksichtnahmegebot; gesunde Wohnverhältnisse

Die nähere Umgebungsbebauung entspricht keinem der Baugebiete der BauNVO, sondern stellt eine sog. bauplanungsrechtliche Gemengelage dar. Dort ist die beantragte Wohnnutzung als eine in der Umgebung (vielfach) vorhandene Nutzungsart uneingeschränkt zulässig.

Die Eigenart der Bebauung wird vor allem auch durch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe (REWE, Rossmann) mitgeprägt, die (§ 11 BauNVO) allein in Kern- und Sondergebieten zulässig sind, nicht aber in Wohn- oder Mischgebieten. Andererseits schließt die vornehmlich durch Wohngebiete beherrschte Umgebungsbebauung das Vorliegen eines Kerngebietes aus. Eine Zuordnung zu den gesetzlichen Gebietstypen schließt sich damit aus.

Bevor das benachbarte Fachmarktzentrum (Ausweisung als Sondergebiet für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe) entwickelt wurde, war das dortige Gebiet als Mischgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 6 BauNVO) geprägt; auf dieser Grundlage erfolgte auch die damalige immissionsschutzfachliche Beurteilung für das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Die auf dieser früheren Gebietsart im dortigen Bebauungsplanverfahren gestützte Planabwägung ist auch für den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung bindend (sog. planerische Vorbelastung). Da die Lösung des Lärmkonflikts der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Abwägung des dortigen Bebauungsplans abschließend erfolgte, ist diese Planungsentscheidung auch bei nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten. Das Gebot der Rücksichtnahme ist hier durch die Planabwägung aufgezehrt (vgl. OVG NRW vom 01.06.2011, Rn. 47, 48). Dass sich die Art der baulichen Nutzung in der Umgebungsbebauung mit der Realisierung des Bebauungsplans verändert hat, muss deshalb außer Acht bleiben. Für die Beurteilung des Rücksichtnahmegebots ist deshalb weiterhin der Schutzanspruch als Mischgebiet heranzuziehen (Planungsentscheidung) und nicht etwa ein höherer Schutzanspruch, der in Gemengelingen (Mittelwert) ansonsten beachtlich ist.

Gemäß den schalltechnischen Berichten vom 19.05.2010 und 01.09.2010 ist nachgewiesen, dass die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete und auch das Spitzenpegelkriterium auf dem Grundstück Fl.Nr. 179/22 in einem Abstand von 3 m zur Grenze gesichert eingehalten ist. Das gegenständliche Wohnbauvorhaben wird damit keinen unzumutbaren Umwelteinwirkungen des benachbarten großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausgesetzt, auch wenn es deutlich näher als der Baubestand an die Ostgrenze heranrückt als die bisherige Bebauung.

Aufgrund der weiterhin hohen Verkehrsbelastung an der Münchener Straße muss davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB) an den unmittelbar an der Münchener Straße anliegenden schutzwürdigen Aufenthaltsräumen vor allem in der Nachtzeit nicht mehr gewahrt sind. Bei dieser Beurteilung greift die Stadt auf die Ergebnisse der Lärmkartierung Bayern 2012 (EU-Richtlinie 2002/49/EG) zurück, die für das Grundstück eine Nachtlärmbelastung von ca. 60 dB(A) erwarten lässt, was bereits den Grenzbereich zur Gesundheitsgefahr darstellt (6–65 dB(A) – vgl. BayVGH 15.03.2017).

Das lässt sich regelmäßig durch eine lärmorientierte Grundrissorientierung sicherstellen (vgl. BayVGH, 14.10.2014, Rn. 31), was hier aber nicht durchgehend berücksichtigt wurde. Es ist deshalb durch die Untere Immissionsschutzbehörde abschließend zu prüfen, ob die Schlafzimmer an der lärmzugewandten Westseite (mit einer Fensteröffnung nur an der Westseite) noch mit einer (zusätzlichen) Lüftungsmöglichkeit an der Nordseite ausgestattet werden müssen. Das wäre architektonisch/konstruktiv ohne Schwierigkeiten möglich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung bei der Einzelbetrachtung der Einfügungsmerkmale in die Umgebungsbebauung ein. Das gilt für die Wandhöhe von 7,10 m und auch die Firsthöhe von 11,15 m.

Durch den Rücksprung im Dachgeschoss an der Südseite des Mehrfamilienhauses entsteht keine einfügungsrelevante Wandhöhe, da dieser Wandteil die Grenze der Unterordnung (1/3 der Gebäudebreite und max. 5 m absolute Breite) einhält. Der Rücksprung am Einfamilienhaus ist ebenfalls zulässig, da er getrennt vom Mehrfamilienhaus zu betrachten ist und ebenfalls untergeordnet bleibt.

Jedoch ist es die absolute Grundfläche des Gesamtgebäudekörpers von 267,75 m², die in der näheren Umgebung in der Kombination aller Maßbestimmungsfaktoren (BVerwG 08.12.2016) für das Maß der baulichen Nutzung (also auch der Wand- und Firsthöhe) kein Vorbild findet.

Auch hinsichtlich der Zulässigkeit für die Geschosszahl (maßgeblich sind die nach außen wahrnehmbaren Vollgeschosse) ist die nähere Umgebung geprägt von Wohngebäuden mit nur 2 Vollgeschossen; die (durchwegs) bewohnten Dachgeschosse in der prägenden Umgebung werden dagegen nicht als Vollgeschosse wahrgenommen.

Eine Abweichung vom Einfügungsgebot (hier: kumulative Betrachtung aller Maßbestimmungsfaktoren sowie der Geschoszahl) ist gemäß § 34 Abs. 3a Nr. 2b BauGB jetzt (BauGB-Novelle 2017) auch für die Erneuerung von in zulässiger Weise errichteten Wohngebäuden möglich. Voraussetzung ist aber, dass die Abweichung städtebaulich vertretbar und mit den nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar bleibt. Im Interesse einer nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit innerstädtischer Wohnbaugrundstücke ist eine Abweichung vom Kombinationsgebot und auch hinsichtlich der Geschoszahl (künftig 3 Vollgeschosse) gegenüber den ortsplanerischen Verhältnissen und Folgewirkungen vertretbar, wenn die jeweiligen Rahmenobergrenzen bei den Gebäudehöhen (hier relevant die Wandhöhe mit max. 7,10 m BauGB) eingehalten werden. Bei dieser Entscheidung stellt die Stadt ihre städtebaulichen Erwägungen auch darauf ab, dass das Einfügungsmerkmal der Geschoszahl dann das Einfügungsgebot nicht verletzt, wenn sich das Vorhaben nach der Bauhöhe einfügt (vgl. E/Z/B Rn. 44 zu § 34 BauGB und K/R/S Rn. 36 BauNVBO; anders: BayVGH 30.07.2012).

Auch das Verhältnis der überbauten Grundstücksflächen zu den verbleibenden Freiflächen fügt sich noch ein.

Das Zurückbleiben gegenüber der westlichen „faktischen Baulinie“ (streng einheitliche Gebäudeflucht) ist aufgrund der Geringfügigkeit (einfügungsrelevant sind nur wesentliche Abweichungen, vgl. BVerwG 08.12.2016) zulässig bzw. ist hinsichtlich einer Abweichung (§ 34 Abs. 3a BauGB) ebenfalls städtebaulich noch vertretbar.

Die Bebauung auf dieser Straßenseite weist auch – anders an der westlichen Straßenseite – keine einheitliche Gebäudeausrichtung auf. Die Giebelstellung zur Straßenseite entspricht dem Einfügungsgebot.

Für die teilweise auf Drittgrundstücken liegenden Abstandsflächen werden Abstandsflächenübernahmen vorgelegt.

Erschließung

Das Grundstück liegt zwar unmittelbar an der Staatsstraße und dort innerhalb des der Erschließung dienenden Ortsdurchfahrtsbereichs und wäre damit aus bauplanungsrechtlicher Sicht ordnungsgemäß erschlossen. Die konkrete Erschließung über das südlich angrenzende „Wegegrundstück“ Fl.Nr. 180/21 der Gemarkung Öxing ist jedoch durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt, der Voraussetzung für die Entscheidung zur Aufhebung der dort vormals geltenden Ergänzungssatzung ist. Für die gesicherte Erschließung ist damit maßgeblich die „vertraglich vereinbarte Erschließung“ (hier als Surrogat zur „plangemäßen Erschließung“). Nur über diesen Weg können auch die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze erschlossen werden.

Dieser Weg ist Teil einer neu zu erstellenden öffentlichen Ringstraße und ist als gemeinsame Erschließung durch städtebaulichen Vertrag vom 27.01.2012 geregelt. Mit der Bebauung (die Bauantragstellung oder auch die Erteilung der Baugenehmigung reichen nicht aus) der Grundstücke Fl.Nrn. 180/4 und 179/22 wird die vertragliche Herstellungspflicht des Weges ausgelöst. Nach der erstmaligen Herstellung (Benutzbarkeit) wird er dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die ordnungsgemäße Erschließung des Vorhabens ist damit gesichert.

(Hinweis: Für die vertragsgemäße Herstellung als öffentlicher Weg ist die Absenkung des Gehwegs und auch eine Bauvereinbarung mit dem Straßenbaulastträger (Freistaat Bayern) noch erforderlich. Insbesondere muss auch die Änderung der Straßenmarkierung (straßenverkehrsrechtliche Anordnung) für das Queren der Aufstellfläche der dortigen Linksabbiegespur angeordnet werden).

Hinweise:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

6 Wohnungen unter 100 m ² zu je 1,5 Stpl./Whg.	9,00 Stpl.
<u>Einfamilienhaus</u>	<u>2,00 Stpl.</u>
Summe	11 Stpl.

Die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus werden durch die offenen Stellplätze entlang der West- und Südseite des Gebäudes nachgewiesen. Die Fahrgasse reicht hier durch die zurückgesetzten Stellplätze mit 6 m aus.

Es werden auch Stellplätze für das Einfamilienhaus auf der Fl.Nr. 179/23 der Gemarkung Öxing nachgewiesen. Die Stellplätze sind zu Gunsten des Baugrundstücks Fl.Nr. 179/22 zu sichern bzw. die Grundstücke sind zu vereinigen.

Für das Mehrfamilienhaus ist 1 Fahrradstellplatz je 40 m² Wohnfläche nachzuweisen somit für 387,45 m² Wohnfläche 9,68 gerundet 10 Fahrradstellplätze. Für das Einfamilienhaus ist kein Fahrradstellplatz notwendig. Die Fahrradstellplätze werden nachgewiesen.

Gemäß § 4 Abs. 6 Stellplatzsatzung ist die Errichtung von mehr als 4 Stellplätzen nur mit einer eigenen Zufahrt zulässig. Eine Direktzufahrt über die öffentliche Straße wird dort ausgeschlossen zum Schutz der Funktion des öffentlichen Straßenraums (fließender und ruhender Verkehr), der durch eine übermäßige privatnützige Nutzung gestört wird. Eine Abweichung ist hier aber gerechtfertigt, da die Straße in einer Breite errichtet wird, die ein Parken im öffentlichen Straßenraum ohnehin ausschließt. Auch ist die Erschließungsfunktion der Straße so gering, dass Störungen im Verkehrsablauf nicht erkennbar sind.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilien- und eines Einfamilienhauses mit Nebengebäuden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 180/4, 179/22 und 179/23 der Gemarkung Öxing, Münchener Straße 26, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 6

Antrag auf Vorbescheid zur Wohnraumerweiterung durch Aufstockung im Dachgeschoss ohne Vollgeschoseigenschaft auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/7 der Gemarkung Öxing (Bgm.-Schwaiger-Straße 24)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Mit dem Vorbescheid wird unter Vorlage einer Planskizze gem. Art. 71 BayBO eine Entscheidung über folgende Einzelfragen beantragt:

1. Ist im Dachgeschoss eine Wandhöhe von 1,50 m zulässig?
2. Ist eine Firsthöhe von 6,50 m zulässig?
3. Ist die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum zulässig?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „an der Inntalstraße“ und beurteilt sich abschließend nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet und für das angefragte Grundstück eine „Nutzung als Ladengeschäft“ fest. Für das Baugrundstück ist die Geschosshöhe auf max. 1 Vollgeschoss beschränkt und ein Flachdach festgesetzt. Abweichend davon wurde das vorhandene Satteldach dann 1984 und die Umnutzung zu einem Wohngebäude 1995 durch Befreiung zugelassen.

Wirksamkeit des Bebauungsplans

Bereits die Bereichszuordnung bedarf der näheren Betrachtung. So trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen über die zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Hierbei handelt es sich um eine zwingende Mindestfestsetzung, deren Fehlen die Unwirksamkeit (Nichtigkeit) aller Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier vor allem der nur 1-geschossigen Bebauung) zur Folge hätte (BVerwG 18.12.1995) bzw. sogar die Gesamtnichtigkeit (BayVGH 03.02.2010). In diesem Falle wäre das Bauvorhaben allein nach dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) zu beurteilen und es würden sich dort vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen.

Der gegenständliche Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der BauNVO 1962 erlassen, die damit ungeachtet späterer Rechtsänderungen in der damaligen Fassung zur Anwendung kommt (§ 25 BauNVO). Nach § 16 Abs. 2 und 2 BauNVO 1962 konnte von der Festsetzung der Geschossfläche und Grundfläche abgesehen werden, wenn die getroffenen Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausreichen. Das ist nach Einschätzung der Stadt hier der Fall. Die sehr eng festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) stellen sicher, dass die Obergrenzen des § 17 BauNVO 1962 nicht überschritten werden, wie es § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO verlangt. Auch waren nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 die Nebengebäude noch nicht auf die GRZ anzurechnen, weshalb auch dieser Regelungsaspekt (vgl. BVerwG 18.12.1995) unberücksichtigt bleiben konnte.

Im Ergebnis ist die Wirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt und auch hinsichtlich der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nach Einschätzung der Stadt nicht in Frage gestellt. Damit liegt ein qualifizierter Bebauungsplan vor (§ 30 Abs. 1 BauGB), der abschließend die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt.

Art der baulichen Nutzung

Die (bereits genehmigte) Wohnnutzung steht im Widerspruch zur Gliederungsfestsetzung, wonach die Gebietsversorgungsflächen im Bereich des gegenständlichen Grundstücks (mit „L“ gekennzeichnet) zulässig sind. Solche Festsetzungen bewirken einen Ausschluss der übrigen im Baugebietskatalog aufgeführten Nutzungen (vgl. Fickert/Fieseler, Rn. 83 zu § 1 Abs. 4 BauNVO). Damit wäre die Wohnnutzung unzulässig. Aber auch hier stellt sich die Frage der Rechtmäßigkeit dieser Festsetzung. § 1 BauNVO 1962 hat noch keine Ermächtigung für eine Gliederungsfestsetzung enthalten. Jedenfalls kann – wie bereits für die bestehende Wohnnutzung – auch eine Erweiterung der Wohnnutzung im Wege der Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die Aufstockung um 1 weiteres Geschoss entspricht nur dann dem Bebauungsplan, wenn das Obergeschoss keine Vollgeschoseigenschaft aufweist. So trifft der Bebauungsplan die Festsetzung der „zwingend erdgeschossigen“ Bebauung. Darunter ist die Bebauung mit nur 1 Vollgeschoss zu verstehen. Dass auch bereits ein Dachgeschoss ohne Vollgeschoseigenschaft dem Festsetzungsinhalt widerspricht, ist nach der Festsetzungssystematik nicht zu erkennen. So besteht nur die Berechtigung, die Anzahl der Vollgeschosse festzusetzen, nicht aber zu einer anderen „Geschossregelung“. Hierfür müssten andere Festsetzungsinstrumente (Wandhöhe, Kniestock etc.) genutzt werden, was aber nicht erfolgt ist. Für die Vollgeschoseigenschaft ist auf die Definition in Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998 zurückzugreifen (Art. 83 Abs. 7 BayBO). Ein Vollgeschoss liegt beim Dachgeschoss dann vor, wenn es auf mehr als 2/3 seiner Grundfläche (Gebäudeaußenmaß) eine Höhe von 2,30 m (OK-FFB / OK-Dach) aufweist.

Nach einer Maßentnahme aus der vorgelegten Planskizze werden diese Anforderungen wohl gerade noch erfüllt. Bei Maßentnahme aus der Planskizze und unter der Voraussetzung der Maßhaltigkeit wäre eine Wandhöhe (Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Dachhaut) von ca. 5 m und eine Firsthöhe von 6,50 m noch zulässig.

Flachdach/Satteldach

Die Aufstockung führt nur in der Kombination mit der (erneuten) Errichtung eines Satteldaches zu der gewünschten Nutzbarmachung des Dachgeschosses. Dieser Festsetzung kommt allein eine gestalterische Zielsetzung zu. Dass der Dachform auch hinsichtlich der nachbarlichen Interessen (Grenzanbau zum Garagenhof) eine Bedeutung zukommen könnte, ist nicht erkennbar. So kommt den Belangen der Belichtung und Besonnung gegenüber einem Garagenhof keine Bedeutung zu. Die notwendige Befreiung hinsichtlich der Dachform (festgesetzt ist ein „Flachdach“) kann deshalb auch für das Vorhaben in seiner neu geplanten Bauhöhe (Aufstockung) erteilt werden.

Abstandsflächen (Hinweis)

Unter den vorgenannten Voraussetzungen steht nach Ansicht der Stadt auch das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht dem Vorhaben nicht entgegen. Diese Entscheidung ist aber vom Landratsamt zuständigkeitshalber zu treffen. Nach Einschätzung der Stadt trifft der Bebauungsplan durch die Festsetzung mit Baulinien und der Abweichungsregelung in A.2.b des Bebauungsplanes sowohl nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO als auch Art. 7 Abs. 1 BayBO a.F. Regelungen, wonach das Gebäude (bei einer dabei unterstellten Bebauung mit 1 Vollgeschoss) grenzständig zu den nördlich angrenzenden Garagen errichtet werden darf. Dabei wurden im Bebauungsplan auch die Abstandsflächen innerhalb der öffentlichen Straßenflächen verkürzt. Der Kinderspielplatz ist als öffentliche Grünfläche ohnehin nicht abstandsrelevant. Eine trennende Baugrenze zum Garagenhof enthält der Bebauungsplan ausdrücklich nicht. Für diese Auslegung spricht auch, dass schon der grenzständige Baubestand ohne gesonderte Abweichung vom Abstandsflächenrecht zugelassen wurde.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zur Wohnraumerweiterung durch Aufstockung im Dachgeschoss ohne Vollgeschoseigenschaft auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/7 der Gemarkung Öxing, Bgm.-Schwaiger-Straße 24, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 7

Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Schreinerwerkstätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1207 der Gemarkung Straußdorf (Loch 1)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt. Beantragt wird die Erweiterung der bestehenden Schreinerwerkstatt durch Aufstockung des nur eingeschossigen Anbaus an der Westseite.

Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB. Bereits mit Baugenehmigung vom 01.08.2017, Az.: B-2017-613 RAL, wurde der Teilabbruch des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens und der erstmalige Einbau einer Schreinerwerkstatt im Wege der Nutzungsänderung durch bestandsgleiche Neuerrichtung gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1, Satz 2 BauGB genehmigt. Das Vorhaben ist bereits weitgehend fertiggestellt.

Jetzt soll der eingeschossige Pultdach-Anbau an der Westseite zur Erweiterung der Schreinerwerkstatt und der zugehörigen Lagerflächen (Dachgeschoss) aufgestockt werden, und zwar dann auf die profilgleiche Höhe des zweigeschossigen Hauptgebäudes (Schreinerwerkstatt).

Die angemessene Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Gewerbebetriebs ist gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB begünstigt zulässig, wenn die Erweiterung gegenüber der bestehenden Betriebsfläche und auch in Bezug auf das bestehende Gebäude noch angemessen ist.

Zentrales Rechtsproblem ist das Verbot einer Kombination der Begünstigungstatbestände des § 35 Abs. 4 BauGB, die der Gesetzgeber als differenziertes System an selbständigen Regelungen geschaffen hat (BVerwG, 12.03.1998). Das verbietet es, durch eine begünstigte Nutzungsänderung (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) einen Gewerbebetrieb zuzulassen und diesen gleichzeitig aufgrund des Begünstigungstatbestandes nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB zu erweitern. So wird auch in den Hinweisen der Obersten Baubehörde zum Bauen im Außenbereich (Gemeinsame Bekanntmachung vom 20.12.2016) hierauf eingegangen. So fehlt es an der Begünstigung, wenn von vornherein auf die Erweiterung des erst durch Nutzungsänderungen zugelassenen Betriebs abgestellt wird. In der Entscheidung des BayVGH vom 09.03.2000 wird ebenfalls hinsichtlich der Tatbestandsvoraussetzungen der Erweiterung darauf abgestellt, dass es sich nicht um eine vorprogrammierte Folgemaßnahme der vorausgegangenen Nutzungsänderung handeln darf. Dort wird auf nachträglich geänderte betriebliche Erfordernisse als Abgrenzungskriterium abgestellt.

Aufgrund des unmittelbaren zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Nutzungsänderung zur Schreinerwerkstatt und der jetzt bereits beantragten Erweiterung derselben bestehen erhebliche Bedenken, ob die Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen. Mangels eines deutlichen (mehrjährigen) zeitlichen Abstandes zwischen der Nutzungsänderung und der beantragten Erweiterung ist in nachvollziehbarer Weise darzulegen, dass die notwendige Erweiterung durch nachträglich geänderte Betriebserfordernisse begründet ist.

Was aber jedenfalls unverzichtbar ist, ist die vollständige Fertigstellung des Bauwerks und die Nutzungsaufnahme (vgl. Art. 78 Abs. 2 BayBO) der am 01.08.2017 genehmigten Nutzungsänderung zur Schreinerwerkstatt, um zumindest ein offenkundig rechtsmissbräuchliches Vorgehen auszuschließen. Denn bis dahin würde es sich auch formell-rechtlich noch um einen Änderungsantrag zur Baugenehmigung für die Nutzungsänderung handeln, die damit die unzulässige Kombination der Begünstigungstatbestände unzweifelhaft erkennbar machen würde. Schon aus förmlichen Gründen muss es sich also um ein selbständiges Einzelvorhaben handeln, was voraussetzt, dass es nicht in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Ausführung eines anderen Vorhabens (Nutzungsänderung) steht.

Sonstige, von § 35 Abs. 4 BauGB nicht ausgenommene öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Für die Erweiterung entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf, da die Flächen ausschließlich als Lagerflächen und nicht als Produktions-/Werkstattflächen beantragt werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Erweiterung einer bestehenden Schreinerwerkstätte auf dem Grundstück Fl.Nr. 1207 der Gemarkung Straußdorf, Loch 1, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Voraussetzungen zu erteilen: Fertigstellung und erstmalige Nutzungsaufnahme der Schreinerwerkstatt entsprechend der Baugenehmigung vom 01.08.2017.

TOP 8

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage (Haus 1+2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 646/4 der Gemarkung Grafing (Klausenweg 33)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Es wurde erklärt, dass für das Baugrundstück ein rechtswirksamer Vorbescheid sowie eine Baugenehmigung vom 27.12.2017 für die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern bestehen. Jetzt wird die Errichtung eines Doppelhauses beantragt, mit den Grundmaßen 10,47 x 14 m, einer Wandhöhe von 6,15 m und einer Firsthöhe von 8,70 m sowie die Errichtung eines Carports und einer Garage.

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

Das Bauvorhaben entspricht auch als Doppelhaus dem Einfügungsgebot. Der Einfügerahmen hinsichtlich der Wandhöhe beträgt 6 m und wird nach den Maßangaben in den Bauvorlagen (+6,00 m) auch eingehalten. Für die davon abweichende Maßangabe (6,15 m) wird ein Schreibversehen unterstellt.

Hinweis:

Für die Gebäude sind jeweils 2 Stellplätze notwendig, insgesamt auf dem Grundstück somit 4 Stellplätze. Der Stellplatz unter dem Carport für Haus 1 ist nur unter erschwerten Voraussetzungen nutzbar, da mit dem Stellplatz der Eingang zum Gebäude sehr beengt ist. Die gesetzlichen Mindestvoraussetzungen, auch an den Ausgang ins Freie als 1. Rettungsweg, sind aber erfüllt. Auch die Zufahrt zur Garage für Haus 2 ist aufgrund der Fahrkurven nur erschwert nutzbar.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Carport und Garage (Haus 1+2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 646/4 der Gemarkung Grafing, Klausenweg 33, das gemeindliche Einvernehmen mit einer beantragten Wandhöhe von 6 m zu erteilen.

TOP 9

Neuerrichtung eines Fußgängerüberweges in der Griesstraße;
Änderung des Maßnahmenbeschlusses vom 20.03.2018

Die Beschlussvorlage wurde am 18.07.2018 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde das Wesentlichste nochmals kurz erläutert.

In seiner Sitzung vom 20.03.2018 hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Neuerrichtung einer Fußgängerschutzampel in der Griesstraße beschlossen. Hintergrund für diesen Beschluss war der Wegfall der Fußgängerschutzampel an der Ecke Griesstraße/Glonner Straße, da die bestehende Vorfahrtsregel Glonner Straße – Griesstraße – Marktplatz geändert wurde.

In der Zwischenzeit wurde an der geplanten Stelle beim öffentlichen Durchgang zum Hans-Eham-Platz eine provisorische Fußgängerbehelfsampel aufgestellt.

Aufgrund der jetzt zu beobachtenden und auch mittlerweile durch Zählung nachgewiesenen geringeren Fahrzeugfrequenz käme auch ein Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) zum Schutz der Fußgänger in Betracht. Mit einem Zebrastreifen könnte auch vermieden werden, dass viele Fußgänger aufgrund des wenigen Verkehrs die Ampel nicht drücken und bei Rot die Straße queren.

Gemäß der Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ) kommt ein solcher in Betracht, da der Fußgänger-Querverkehr in der Spitzenstunde (11:30 Uhr bis 12:30 Uhr) bei rund 100 Überquerungen liegt. Die Verkehrsstärke liegt in derselben Stunde bei 361 Fahrzeugen. Die Spitzenstunde orientiert sich hierbei gemäß der Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ) nach dem Fußgänger-Querverkehr.

Die Entscheidung über die Errichtung einer Fußgängerschutzampel bzw. eines Fußgängerüberweges ist im pflichtgemäßen Ermessen zu treffen. Dabei ist insbesondere die Erforderlichkeit einer Fußgängerschutzampel zu berücksichtigen. Der offizielle Schulwegplan führt über die Ampel am Kindergarten „Maria Stern“. Die Bewohner des Seniorenhauses Grafing sind vor allem vormittags bzw. mittags anzutreffen; die Verkehrsbelastung der Griesstraße liegt zu dieser Tageszeit weit unter dem Tageshöchstsatz.

Ein Fußgängerüberweg in diesem Bereich wäre somit ausreichend, um das sichere Überqueren der Griesstraße sicherstellen zu können.

Die Kostenschätzung des Ingenieurbüros INFRA aus Rosenheim für den Bau der Fußgängerschutzanlage beläuft sich auf **90.000 EUR**.

Eine Vergleichsberechnung für die Anlage des Fußgängerüberweges inklusive Beleuchtung und Markierung ergab eine Summe von **33.000 EUR**.

Von einigen Ausschussmitgliedern wurde die Änderung des Maßnahmenbeschlusses zur Errichtung eines Fußgängerüberweges anstelle einer Fußgängerschutzampel sehr begrüßt. Bereits in der vorausgegangenen Beratung sprachen sich die Redner für einen Fußgängerüberweg aus mit der Begründung, dass dies die kostengünstigere und schlüssigere Lösung sei.

In der weiteren Beratung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Anlieger durch das grelle Licht der Ampelanlage extrem gestört fühlen. Der Redner bat die Verwaltung, für den Fußgängerüberweg einen Beleuchtungskörper zu wählen, der nicht so grell leuchtet.

Ein weiteres Ausschussmitglied schlug vor, im Bereich des Fußgängerüberweges LED-Lichtkörper im Boden einzubauen.

Nachfolgend wurde aus der Mitte des Gremiums angeregt, die Geschwindigkeit in der Griesstraße auf Tempo 30 zu beschränken. Ferner wurde darum gebeten, die im Bereich der Bäckerei Hasi entfallenen Parkplätze am anderen Ende gegenüber der Metzgerei Maisch anzuordnen.

Zu den vorgebrachten Anregungen aus dem Gremium wurde von der Ersten Bürgermeisterin eine Prüfung seitens der Verwaltung zugesichert.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, den Maßnahmenbeschluss vom 20.03.2018 wie folgt zu ändern:

Der Errichtung eines Fußgängerüberweges in der Griesstraße wird die Zustimmung erteilt.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Ernst Böhm ist erschienen und nahm anstelle seiner Vertreterin, Frau Regina Offenwanger, an der Sitzung teil. Frau Offenwanger war an der weiteren Sitzung als Zuhörerin anwesend.

TOP 10

Liegenschaften;

Städtisches Gebäude Oberelkofener Straße 4 (Altes Schulhaus);

Umnutzung zur Kindertagesstätte;

Billigung Entwurf und Kostenberechnung

Die Beschlussvorlage wurde den Stadtratsmitgliedern am 20.07.2018 zur Verfügung gestellt. Der Inhalt der Beschlussvorlage wurde von der Vertreterin des technischen Bauamtes nochmals in der Sitzung erläutert.

In seiner Sitzung vom 02.05.2017 (TOP 8.1) wurde der Bau-, Werk- und Umweltausschuss über die Absicht informiert, das „Alte Schulhaus“ in Oberelkofen zu sanieren und zu einer Kindertagesstätte umzubauen. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beauftragte die Bauverwaltung, vorbereitende Untersuchungen und Maßnahmen einzuleiten.

Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsuntersuchung wurden dem Stadtrat in seiner Sitzung vom 20.06.2017 vorgestellt.

Nachfolgende notwendige bauliche Maßnahmen wurden mit einem ersten Kostenrahmen (KG 200 – KG 700) in Höhe von brutto 1,24 Mio. Euro (1,1 Mio. Euro zzgl. 140.000 EUR Wärmedämmung) beziffert:

- Brandschutzertüchtigung: Decken, Treppenhaus, Brandmeldeanlage, zweiter baulicher Rettungsweg aus den oberen Geschossen
- Sanierung Heizungsanlage
- Sanierung Sanitäre Anlage
- Einbau Lüftungsanlage
- Erneuerung Eingangstüren und Innentüren (teilweise)
- Erneuerung Dachflächenfenster
- Reparatur Eichen-Treppe
- Ertüchtigung Treppengeländer
- Erneuerung Bodenbeläge
- Dämmung Dach

Der Stadtrat beschloss, die Maßnahme zur Umnutzung des „Alten Schulhauses“ in Oberelkofen zur Kindertagesstätte einzuleiten. Ferner sollte eine multifunktionale Nutzung des Mehrzweckraumes im Dachgeschoss für die Kindergruppe Wichtelburg und/oder als Bewegungsraum für die VHS geprüft werden. Außerdem wurde die Stadtverwaltung beauftragt, unverzüglich eine Trägerschaft für die Einrichtung zu verpflichten und die notwendigen Architekten- und Fachplanungsleistungen zu beauftragen.

Daraufhin wurden Gespräche mit möglichen Kindergartenträgern geführt. Parallel erfolgte die Zusammenstellung des Fachplanungsteams. Als Grundlage für die weiteren Planungen wurde zu Anfang ein digitales Aufmaß des Gebäudes erstellt. Ferner wurden weitergehende Schadstoffuntersuchungen sowie statische Berechnungen und eine Geländevermessung der Außenanlage durchgeführt.

Schnell zeigte sich, dass der Dachgeschossraum für die Nutzung der VHS ungeeignet ist, deshalb wurde ein Ersatzraum für die Bewegungskurse der VHS in Straußdorf angemietet. Auch die Integration der Wichtelburg stellte sich im Verlauf der Gespräche mit den möglichen Trägern als schwierig dar.

Daher wurden Abstimmungen mit der Kindergruppe Wichtelburg und dem Vereinskartell getroffen, die eine Unterkunft im Vereinsheim vorsehen.

Nachdem sich der Stadtrat in seiner Sitzung vom 06.03.2018 (TOP 5) darauf einigte, die Evang.-Luth. Kirchengemeinde Grafing mit der Trägerschaft für einen zweigruppigen Kindergarten in Oberelkofen zu betrauen und den Umbau des Hauses nach dem vom Träger beabsichtigten Konzept in die Wege zu leiten, konnten schließlich die ersten Konzept-Gespräche für die Umbauplanung starten.

Gemeinsam mit dem bevollmächtigten KiTa-Geschäftsführer der Evang.-Luth. Kirchengemeinde wurde unter Berücksichtigung des pädagogischen Konzepts die Umbauplanung mit dem Anspruch, den Charakter des „Alten Schulgebäudes“ weitestgehend zu erhalten, geplant.

Konzept

Das pädagogische Konzept richtet sich nach der Prämisse des Situationsansatzes. Dabei soll die Persönlichkeit der Kinder gefördert werden, wobei die pädagogischen Angebote vorwiegend aus Situationen entwickelt werden, die für die Kinder bedeutsam sind. Daher sieht die Raumkonzeption ein vorwiegend „offenes Haus“ mit kleineren Rückzugsorten vor.

Das Betreuungsangebot von 7.30 Uhr bis 15.30 Uhr bildet die Altersgruppe der 3–6-jährigen ab. Es sollen jedoch auch im Rahmen der Kindergartenversorgung einige Plätze für 2-jährige möglich sein (kein Krippenbetrieb).

Entwurf

Die neue Nutzung wird in die bestehende Raumstruktur der Geschosse EG und OG integriert, die Einbauten im Dachgeschoss werden rückgebaut und das Geschoss neu organisiert. Die überplanten Flächen (Nutzflächen), wie Gruppenräume, Gruppen-Nebenräume, Mehrzweckraum, Sanitäranlagen, Garderoben, Büro, Küche und Lagerräume sowie Flure und Technikräume summieren sich auf 434,50 m². Die Bauleitlinien für Kindertagesstätten des Landratsamtes Ebersberg werden damit erfüllt.

Der erforderliche zweite bauliche Rettungsweg wird an der Giebelseite im Norden mit einer neuen Außentreppe mit Gitterroststufen platziert.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt in Zukunft über die Eingangstüre an der Oberelkofener Straße, die Türe zum bestehenden Treppenhaus wird zum „Garteneingang“.

Hinweis: Eine Barrierefreiheit des Gebäudes ist in Abstimmung mit dem zukünftigen Träger für das Gebäude nicht vorgesehen (kein Aufzug), da dies am Standort „Wasserburger Straße“ teils gegeben ist, bzw. einfacher zu realisieren wäre.

Bauliche Maßnahmen

Abbruch:

- Ausbau der Bodenbeläge im DG und EG; teils asbesthaltige Cushion-Vinylbeläge
- Abbruch Einbauten Dachgeschoss mit Ausbau der „alten“ Mineralwolle (KMF-Sanierung nach TRGS 521)
- Entfernung Innenputz Außenwände EG + OG

Baulich:

- Errichtung einer neuen Außentreppe in Stahl-/Stahlbetonkonstruktion als zweiter baulicher Rettungsweg aus dem OG und DG mit Anpassung der Fassaden
- Ertüchtigung des bestehenden Treppenhauses entsprechend den Sicherheitsanforderungen für Kindertagesstätten
- Notausstieg aus dem erhöht liegendem Erdgeschoss
- Einbau einer Bodenplatte im Erdgeschoss mit Wärmedämmung
- Innendämmung (Wärmedämmputz) der Außenwände zur Sicherstellung des Mindestwärmeschutzes (Tauwasserfreiheit-Verhinderung von Schimmelbildung) und Energieeinsparung
- EG + OG: Aufbringen eines Hochleistungswärmedämmputzsystems nach Entfernen des alten Innenputzes
- DG Vormauerung mit Poroton-Wärmedämmziegeln
- Wärmedämmung der Dachflächen, Einbau von Dachfenstern (mit Regenwächtern), bestehende Dachdeckung bleibt erhalten
- Verstärkung der Dach- und Deckenkonstruktionen in Teilbereichen nach statischem Erfordernis und Austausch von schadhaften Konstruktionsteilen
- Einbau eines Zuggliedes in der Außenwand Süd im Bereich des Treppenhauses mit Sanierung der Risse in der Außenwand
- Ertüchtigung der Innentüren entsprechend den Sicherheitsanforderungen für Kindertagesstätten und dem Brandschutz
- Teilweiser Austausch von Verglasungen der Fenster gegen Sicherheitsglas
- Einbau von Akustikdecken bzw. Dachverkleidung
- Einbau neuer Sanitärbereiche in allen Geschossen
- Neue Fußbodenbeläge: Holzfußböden in den Kinderaufenthaltsräumen (Kompensation für fehlende Fußbodenheizung, die im Bestandsgebäude nur mit sehr hohem Aufwand einzubauen wäre)
- Außenanstrich des Gebäudes komplett (in der Voruntersuchung nicht enthalten), da das Gebäude für Einbau der Dachfenster auch an den Gebäudelängsseiten eingerüstet werden muss, Giebelseiten müssen wegen der Anpassungen für die Außentreppe bzw. der Risse-Sanierung sowieso gestrichen werden
- Sanierung des Kellers für eine Nutzung als Lagerräume mit einfachen Anforderungen an das Raumklima (in der Voruntersuchung nicht enthalten)

Haustechnik

ELT:

- Ausbau der Bestandsinstallation
- Komplette Neuinstallation
- Brandmeldeanlage mit Hausalarm ohne Aufschaltung zur Feuerwehr

HLS:

- Ausbau der Bestandsinstallation Heizung + Sanitär
- Komplette Neuinstallation der Heizungsanlage mit neuer, externer Wärmeenerzeugung gemeinsam mit dem benachbarten Vereinsheim in einem Heizmodul regenerativ mit einer Holzpellets-Anlage im Anschluss an das Feuerwehrhaus
- Warmwassererzeugung dezentral elektrisch
- Komplette neue Sanitärinstallation
- Erstellung des Kanalanschlusses an den neuen Abwasserkanal

Außenanlagen

- Nutzung der bestehenden Parkflächen zwischen Vereinsheim und Schulgebäude
- Neuer Weg von den Parkplätzen zum neuen Haupteingang an der Oberelkofener Straße, der öffentlich zugänglich ist, Zutrittskontrolle an der Eingangstüre
- Verlagerung des Unterstands der Bushaltestelle, um neuen Weg zu ermöglichen
- Sanierung der bestehenden Zugangstreppe von der Oberelkofener Straße zum Gebäude
- Naturnahe Gestaltung der Gartenflächen, Erhalt des Baumbestandes und Integration in die Freiflächengestaltung
- Spielwiese zwischen den Bereichen Terrasse/Sandspiel und Rutschen/Kletterhügel, die bei besonderen Anlässen auch von den Nutzern des Vereinsheimes und von den Wichtelburgkindern genutzt werden kann

Kostenberechnung vom 05.07.2018**1.Quartal 2018, DIN 276-1 : 2008-12**

Kostengruppe	Brutto
Gesamtkosten	
Summe 100 - Grundstück	- €
Summe 200 - Herrichten und Erschließen	25.535,00 €
Summe 300 - Bauwerk- Baukonstruktionen	802.517,00 €
Summe 400 - Bauwerk-Technische Anlagen	342.294,00 €
Summe 500 - Außenanlagen	157.979,00 €
Summe 600 - Ausstattung-Kunstwerke	33.000,00 €
Summe 700 - Baunebenkosten	234.398,00 €
Summe Gesamtkosten	1.595.723,00 €

Eine Förderung durch den Freistaat Bayern, gemäß dem Sonderinvestitionsprogramm zur Schaffung von Betreuungsplätzen, könnte voraussichtlich 50 v.H. betragen.

Hinweis: Im Zuge der Neuinstallation der Heizungsanlage ist als externe Wärmeenerzeugung ein Heizmodul regenerativ mit einer Holzpellets-Anlage geplant. Dieses soll das benachbarte Vereinsheim mit versorgen. Zudem muss das Vereinsheim noch an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Die dafür anfallenden Kosten in den Kostengruppen 210, 220, 420 und 540 sind in oben genannter Kostenberechnung nur mit dem Anteil für die „Alte Schule“ berücksichtigt.

Der Kostenanteil für das Vereinsheim beläuft sich zusätzlich auf	85.638,49 EUR
Aufgeteilt in:	
KG 400 Wärmeversorgung	72.508,49 EUR
KG 500 Kanalanschluss	13.090,00 EUR

Terminplan

Sofern die Zustimmung zu dem vorgestellten Entwurf und der Kostenschätzung erfolgt, kann umgehend der Bauantrag eingereicht, sowie der Förderantrag gestellt werden. Die notwendigen Abbrucharbeiten sollen, sofern der vorzeitige Maßnahmenbeginn vorliegt Ende Oktober/November 2018 starten. Die Bauarbeiten könnten dann bereits ab Ende 2018/Anfang 2019 erfolgen. Geplant ist die Fertigstellung im September 2019 (Beginn des Kindergartenjahres 2019/2020).

Beratung

Im Anschluss wurde von einem Ausschussmitglied die Auffassung vertreten, dass die neue Außentreppe für den zweiten baulichen Rettungsweg an der Giebelseite im Norden zu monströs ist und dadurch die Optik des Gebäudes gestört wird. Die Rednerin regte an, die Rettungswege zu tauschen und die Treppe im Westen des Gebäudes zu platzieren. Ferner wurde angeregt, die Außentreppe filigraner zu gestalten. Seitens der Ersten Bürgermeisterin wurde davon abgeraten, die Außentreppe im Westen des Gebäudes anzuordnen, da dies zu einer Beeinträchtigung der Gartenfläche führen würde.

Von der Vertreterin des technischen Bauamtes wurde nachfolgend erklärt, dass für den zweiten baulichen Rettungsweg in Verbindung mit einer Außentreppe grundlegende Anforderungen zu beachten sind. Des Weiteren wurde dargelegt, dass die vorgestellte Außentreppe in der Realität nicht so gewaltig erscheint, wie sie in der Präsentation dargestellt ist.

Weitere Ausschussmitglieder regten an, die Außentreppe gestalterisch in Szene zu setzen und die Einhausung der Treppe zu begrünen.

Letztendlich wurde die vorgestellte Planung vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss als sehr gelungen bezeichnet.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der vorgestellte Entwurf für die Umnutzung und Sanierung des „Alten Schulhauses Oberelkofen“ mit der Kostenberechnung vom 05.07.2018 in Höhe von brutto 1.595.723,00 EUR wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig gebilligt. Die Antragstellung für den Bauantrag, sowie den Förderantrag soll umgehend in die Wege geleitet werden.

Ferner wurden die zusätzlichen Kosten für das Vereinsheim (Wärmeversorgung und Kanalanschluss) in Höhe von brutto 85.638,49 EUR zur Kenntnis genommen und gebilligt.

TOP 11

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Sondergebiet "Senioren- und Pflegezentrum" am Hans-Eham-Platz mit Änderung des Bebauungsplanes "Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Glonner Straße und Griesstraße" vom 31.01.1988 als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB;

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde am 23.07.2018 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

Der Stadtrat hat am 05.12.2017 für die Grundstücke Fl.Nrn. 669/2, 674, 674/14, 674/15, 674/16, 674/17, 680, 680/2, 681/10, 681/12 und 681/14 der Gemarkung Grafing die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Seniorenwohn- und -pflegeheims am Hans-Eham-Platz beschlossen.

Dem voraus ging die Sicherung der vorgesehenen Erweiterungsfläche mit einer Größe von ca. 3.300 m² auf dem im Westen an das bestehende Seniorenwohnheim anschließenden Grundstück Fl.Nr. 669/2 der Gemarkung Grafing. Die Grundstückssicherung für die Stiftung Seniorenhaus Grafing (Vorhabenträger) erfolgte durch ein Erbbaurecht. Die sich daraus ergebenden Besonderheiten (vgl. § 1 Abs. 2 ErbbauRG) gilt es in der Bauleitplanung zu beachten. Mit Vertrag vom 12.06.2018 konnten jetzt auch die im Süden für die Erweiterung überplanten Wegeflächen (künftige Bauflächen) am Rand des dortigen Spielplatzes erworben werden. Damit ist auch die Verfügbarkeit dieser Flächen (als Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Vollziehbarkeit eines Bebauungsplans) sichergestellt.

Von zentraler Bedeutung für das Bebauungsplanverfahren sind auch die rechtlichen Folgewirkungen einer Teilbebauung der dortigen Außenbereichsinsel. Das Grundstück Fl.Nr. 669/2 ist Teil einer zusammenhängenden unbebauten Fläche mit ca. 2 ha, das sich vom bestehenden Seniorenwohnheim bis zur Pflegerbäckstraße erstreckt. Diese Fläche unterbricht mit ihrer Größe den Bebauungszusammenhang und ist deshalb dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzurechnen (sog. Außenbereichsinsel innerhalb des bebauten Bereichs). Die Richtigkeit dieser Bereichszuordnung hat zuletzt auch das Verwaltungsgericht München (Urteil vom 12.10.2016) bestätigt anlässlich einer Verpflichtungsklage zur Erteilung der Vorbescheidgenehmigung für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 661/5, die von der Stadt und dem Landratsamt Ebersberg aufgrund der Außenbereichslage für unzulässig erachtet wurde.

Von entscheidender Bedeutung ist diese Bereichszuordnung für den „Grundsatzbeschluss zur sozialverträglichen Wohnbaupolitik“ vom 10.11.2015, der die Baulandausweisung **nur dann** erlaubt, wenn die Flächen für den sozialverträglichen Wohnungsbau („Einheimischenmodell“) gesichert werden. Das setzt eben voraus, dass die nach der Überplanung für das erweiterte Seniorenwohnheim verbleibende Freifläche nach Westen hin (bis zur Pflegerbäckstraße) weiterhin eine Größe aufweist, die deren Außenbereichslage nicht in Frage stellt. Würde sich dagegen die Restfläche zum Innenbereich entwickeln, dann entfällt gemäß § 11 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur rechtmäßigen Vereinbarung von Bindungsverträgen für die sozialverträgliche Verwendung.

Würde die Stadt diese Innenbereichsentwicklung der Restfläche in Kauf nehmen (oder eben das gesamte Areal zusammenhängend überplanen), dann muss die Stadt Grafing b.M. aufgrund ihrer rechtlichen Selbstbindung an den Grundsatzbeschluss im Vorfeld mit allen betroffenen Eigentümern die Sicherung für den sozialverträglichen Wohnungsbau vereinbaren. Da aber ein betroffener Eigentümer kategorisch erklärt hat, an einer Baulandentwicklung nicht interessiert zu sein, bliebe (aufgrund des Gleichbehandlungsgebots in der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses) nur die Entscheidung, von einer Überplanung dann in Gänze abzusehen.

Mit der Überplanung von nur einer Teilfläche von ca. 3.300 m² am Ostrand der zusammenhängenden Freifläche wird die Außenbereichszuordnung der Restfläche jedoch noch nicht in Zweifel zu ziehen sein.

Festgesetzt wird gemäß § 11 BauNVO ein Sondergebiet „Senioren- und Pflegezentrum“. Damit wird die bauliche Nutzung ausschließlich auf diese thematische besondere Nutzungsform beschränkt.

Die Erweiterung ist geplant durch weitere Bauflächen an der Westseite auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 669/2 der Gemarkung Grafing und an der Südseite auf bisher als Wege-, Spiel- und Grünanlagen genutzten Flächen. Der Bebauungsplan „Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Glonner Straße und Griesstraße“ vom 31.03.1988 wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 674, 674/14, 674/15, 674/16, 674/17, 680, 680/2, 681/10, 681/12 und 681/14 der Gemarkung Grafing entsprechend geändert.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a und § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im örtlichen Amtsblatt am 28.03.2018 in der Zeit vom 09.04.–11.05.2018 durchgeführt durch Unterrichtung und Erörterung in der Bauverwaltung. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte am 11.04.2018.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die Stellungnahmen nun beschlussmäßig zu behandeln. Folgende Äußerungen/Einwendungen wurden vorgebracht:

1. Landratsamt Ebersberg
2. Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde
3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
4. Landesamt für Denkmalpflege
5. Fa. Rothmoser GmbH & Co. KG
6. Staatliches Gesundheitsamt
7. Telekom
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Frau Emslander
10. Frau Henneberger u.a. sowie Unterstützungsunterschriften
11. Stiftung Seniorenhaus Grafing
12. Amtliche Änderungen

Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b, Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss der Stadt Grafing b.München vorberatend tätig.

1. Behandlung der Anregungen und Bedenken

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung der Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gebotene Abwägung. Die vorgebrachten Einwendungen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

1.1 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 28.05.2018, Az. P-2018-1025)

Mit der Planung soll das Bestandsgebäude um einen südlichen und östlichen Gebäudetrakt erweitert werden. Hierfür werden neue Bauräume festgesetzt.

1.1.1 Allgemeines

Entsprechend dem Anschreiben der Stadt Grafing vom 11.04.2018 zur Trägerbeteiligung soll die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Die Begründung der Bebauungsplanänderung geht unter Punkt 5 allerdings von einem Verfahren nach § 13b BauGB aus und bezieht sich auf den Mustererlass des Innenministeriums vom 13.12.2017. Darin wird allerdings dargelegt, dass wohnungsähnliche Einrichtungen **neben** Wohnnutzungen ermöglicht werden können. Dies bedeutet, dass innerhalb des Bebauungsplans Wohnnutzungen festgelegt werden müssen. § 13b BauGB kann nicht angewandt werden, da in diesem Verfahren nur die Festsetzung von Wohnnutzungen (WR oder WA) möglich ist. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem in der Begründung zitierten Mustererlass. Die Stadt Grafing setzt jedoch ein Sondergebiet mit ausschließlicher Nutzung als Senioren- und Pflegezentrum fest. Wir bitten Punkt 5 der Begründung zu ändern und darin die Gründe für die Voraussetzung des Verfahrens nach § 13a BauGB darzulegen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Stadt Grafing b.M. hat sich mit den Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung in der Begründung (Nr. 5) auseinandergesetzt. Im Ergebnis wird offen gelassen, dass sowohl die Ermächtigungsgrundlagen nach § 13b BauGB als auch § 13a BauGB gleichermaßen vorliegen.

Im Zentrum für die Anwendung des § 13b BauGB steht das Ziel des Gesetzgebers, den Wohnungsbau zu erleichtern. Auch der Wortlaut des § 13b BauGB stellt auf eine Wohnnutzung ab. In der für diese junge Vorschrift noch nicht sehr ergiebigen Rechtsliteratur wird die Auffassung vertreten, dass aber nicht zwingend nur Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) sondern jedenfalls auch Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden können. Bei Letzteren wären aber die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) auszuschließen.

Entscheidend ist also, ob die Baulandausweisung (vorwiegend) der Wohnnutzung dient. Wohnnutzung im bundesrechtlichen Sinne sind aber auch solche Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen (§ 3 Abs. 4 BauNVO).

Davon abzugrenzen sind die „echten“ Altenheime oder Pflegeheime (IMS vom 13.12.2017). Einrichtungen dieser Art dienen der Betreuung und Pflege von Menschen, denen ein selbstbestimmtes Wohnen nicht mehr möglich ist. Bei diesen Einrichtungen handelt es sich nicht um Wohngebäude, sondern um Anlagen für soziale Zwecke.

Anders verhält es sich beim Seniorenwohnheim in Grafing, das überwiegend von Senioren bewohnt wird, deren Gesundheitszustand ein eigenständiges und selbstbestimmtes Wohnen ermöglicht – mit den Vorteilen eines frei wählbaren Ergänzungsangebots für einfache Pflegedienstleistungen. Die dafür vorgesehenen Wohnungen werden aus diesem Grunde auch an die Bewohner veräußert, weil sie eben keine „Krankenzimmer“ sind, sondern „seniorengerechte“ Wohnungen. Die Räume der dauerhaften Pflege (Pflegeheim) nehmen nur ca. 15–20 v.H. der Gesamteinrichtung ein und bleiben vom Umfang damit deutlich hinter dem zum Wohnen genutzten Räumen zurück.

Es handelt sich damit um eine Nutzungsart, deren deutlich überwiegender Hauptzweck der Schaffung des (seniorengerechten) Wohnungsbaus dient. Die Festsetzung als „Sondergebiet“ (§ 11 BauGB) erfolgt, um diese Flächen aufgrund ihrer besonderen Lage und Infrastruktur exklusiv nur für diese besondere Wohnnutzungsform für Senioren vorzuhalten (hierzu auch BVerwG, Beschluss vom 14.03.2017, Rn. 2). Das lässt sich durch ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) nicht erreichen, da dort eine freie Wohnnutzung allgemein zulässig wäre.

Die Stadt geht aufgrund dieser – nicht von vornherein ersichtlichen – Besonderheiten davon aus, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b BauGB vorliegen. Hilfsweise wird in der Begründung auch ausgeführt, dass trotz der durch das Urteil des BVerwG vom 04.11.2015 sehr eingeeengte Anwendungsbereich auch dafür die rechtlichen Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen. Das hier angewandte beschleunigte Verfahren ist damit auf der Grundlage beider Ermächtigungsgrundlagen zulässig.

1.1.2 Baufachliche Stellungnahme

Die in der Zeichenerklärung unter Punkt A aufgeführten Planzeichen für „SO und „g“ konnten in der Planzeichnung nicht gefunden werden. Sofern eine Verwendung nicht geplant ist, wird aus Gründen Übersichtlichkeit empfohlen, die Planzeichen aus der Legende zu streichen. Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt: Entsprechend der Stellungnahme sind die Planzeichen für die Gebietsart „SO“ und die geschlossene Bauweise „g“ überflüssig. Die notwendige Festsetzung (§ 22 BauNVO) der geschlossenen Bauweise (Gebäuelänge mehr als 50 m und Verzicht auf seitliche Abstandsflächen an der Grenze zu Fl.Nr. 669/2, das gem. § 1 ErbbauRG grundbuchrechtlich nicht mit Fl.Nr. 674 vereinigt werden kann) erfolgt bereits durch Textfestsetzung (C. § 1 Abs. 3). Die Gebietsart ist bereits in C. § 1 festgesetzt.

1.1.3 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Für die Tiefgaragenrampe wurden alle aus immissionsschutzfachlicher Sicht notwendigen Anforderungen festgesetzt (vgl. Ziffer C § 10 der Festsetzungen). Sonstige relevante Emissionen sind aufgrund der Festsetzung der zulässigen Nutzungen in Ziffer C §1 (1) (ausschließlich Wohnungen und Arztpraxen, Apotheke und Verwaltungsräume) nicht ersichtlich. Anregungen oder Einwände sind daher aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht notwendig.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt: Ungeachtet der Beurteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde, wonach keine relevanten Lärmkonflikte zu erwarten sind, hat die Stadt Grafing b.M. eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Grund ist die Einwendung von Bewohnern des Seniorenwohnheims, wonach die Wohnung im Nahbereich der TG-Zufahrt durch den Zufahrtsverkehr und die Tortechnik erhebliche Belästigungen erfährt.

Da es der Bauleitplanung zufällt, jede (mehr als unwesentliche) Veränderung des Lärmgeschehens in der Planabwägung zu beurteilen (BayVGH 28.04.2017), wurde die Ermittlung der tatsächlichen Lärmbelastung – insbesondere auch durch das mit der Erweiterung sich verstärkende Verkehrsaufkommen – beauftragt. Das Untersuchungsergebnis liegt jedoch noch nicht vor. Eine entsprechende Beurteilung erfolgt jedoch noch vor der nachfolgenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

1.1.4 Naturschutzfachliche Stellungnahme

Das bestehende Seniorenheim am Hans-Eham-Platz soll nach Südwesten mit Neubauten auf einer Grundstücksgröße von ca. 3.300 m² erweitert werden. Hierfür wird der dort bestehende Bebauungsplan geändert bzw. für die Erweiterungsfläche neu aufgestellt. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Die Erweiterungsfläche (östliches Teilgebiet mit der Fl.Nr. 669/2) ist eine landwirtschaftliche Grünlandfläche, diese wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Gehölzen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung folgender Anregungen zum Bebauungsplan für das Sondergebiet „Senioren- und Pflegezentrum“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Nr. 1 für das Gebiet zwischen der Glonner Straße und Griesstraße keine Einwände.

Im bereits bebauten Planungsbereich ist im westlichen Teilgebiet und im Innenhof des bestehenden Seniorenwohnhauses wertvoller Strauch- und Baumbestand vorhanden, der durch die geplante Erweiterung des Seniorenwohnhauses erheblich beeinträchtigt wird und nur bis auf wenige Randbäume an der südlichen Grundstücksgrenze erhalten werden kann.

Nordwestlich des Plangebiets ist auf dem benachbarten Grundstück der Anliegerstraße mit Fl.Nr. 674/14 und am Hans-Eham-Platz wertvolles Straßenbegleitgrün vorhanden. Die dort vorhandenen Bäume werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Straßen- und Ortsbild als besonders schützenswert beurteilt und es wird deshalb empfohlen, den Baumbestand auch im Bebauungsplan als zu erhalten mit darzustellen.

Der derzeit entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Strauch- und Baumbestand kann durch die geplante Erweiterung des Seniorenwohnheims nicht erhalten werden. In der Änderung des bestehenden Bebauungsplans ist eine neue Bepflanzung mit Gehölzen nicht vorgesehen. Eine Begründung der westlichen Grundstücksgrenze, zumindest mit Bäumen zweiter Wuchsordnung, wird aus naturschutzfachlicher Sicht angeregt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird angeregt, auf die Pflanzung von großkronigen, heimischen Laubbäumen 1. Wuchsordnung, insbesondere wenn eine Pflanzung auf Tiefgaragendecken vorgesehen ist, zu verzichten. Es sollten ausschließlich heimische kleinkronige Laubbäume 2. Wuchsordnung Verwendung finden, da deren Platzbedarf wesentlich geringer ist und diese Bäume auch ohne Bedenken auf einer Tiefgarage mit einer Substratstärke von 60 cm gepflanzt werden können.

Um eine Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen zu erreichen, wird angeregt, §7 der Grünordnung der grünordnerischen Festsetzung des Bebauungsplans, wie folgt, zu ändern:

(1) Je 100 m² Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen zu pflanzen:

Folgende Bäume werden zur Verwendung empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

(4) Mindestens 30% der Grundstücksflächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Als bauliche Erweiterung des Seniorenheims ist ein winkelförmiger, viergeschossiger Neubau vorgesehen, der zusammen mit dem bereits vorhandenen Seniorenheim einen Hof umschließt. Mit der Erweiterung des Seniorenwohnheims und der damit baulichen Verdichtung der vorhandenen Freiflächen geht die derzeitige vorhandene Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen nahezu verloren und damit auch wichtige Lebensräume für heimische Insekten und Vögel.

Es wird deshalb angeregt, für einen Ausgleich an verlorenen Lebensräumen auch Nisthilfen an den neuen Gebäuden z.B. für Fledermäuse und Mauersegler anzubringen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum werden zwingend erhalten und entsprechend im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzt.

Der Baum- und Strauchbestand im Innenhof des bestehenden Seniorenwohnheims kann jedoch größtenteils nicht erhalten werden. Dieser Bereich wird künftig weitgehend von unterirdischen Bauwerken (Tiefgarage) beansprucht, die über die bisher festgesetzte Ausdehnung hinaus nach Süden erweitert werden muss. Um den vorhandenen Gehölzbestand aber dann wieder herzustellen, werden entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Mit einer TG-Überdeckung von 60 cm ist die Pflanzung von Sträuchern und kleinkronigen Bäumen künftig auch wieder möglich.

Entsprechend verhält es sich mit der Gehölzbepflanzung im nördlichen Bereich des bisherigen Kinderspielplatzes und der dortigen Wege sowie der Bepflanzung an der bisherigen westlichen Grundstücksgrenze. Diese Gehölze entfallen künftig ersatzlos. Dieser Eingriff in die Natur und das Landschaftsbild (Stadtbild) ist in der Planabwägung zu behandeln (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Das gilt unabhängig davon, dass die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht anwendbar ist (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Hier misst die Stadt Grafing b.M. aber den Belangen der Wohnraumbeschaffung für ältere Menschen sowie der sozialen Aufgabe der Altenpflege eine sehr hohe Bedeutung bei, die diesen fraglos sehr intensiven Eingriff in die dortigen Lebensräume und damit die Zurückstellung der Belange des Naturschutzes rechtfertigt.

Leider bestehen auch keine ausreichenden Möglichkeiten, hier Ersatzpflanzungen vorzusehen. Der vorgeschlagenen Pflanzung kleinkroniger Bäume an der Westgrenze steht entgegen, dass dort die Feuerwehranfahrt erfolgen muss. Die Bergung von Bewohnern im Brandfall muss aufgrund des Benutzerkreises und der Gebäudehöhen von mehr als 8 m zum obersten Rettungsfenster gewährleistet sein; gem. Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO ist die Anfahrbarkeit mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (Rettungsleiter) erforderlich. Aufgrund der notwendigen Flächenanforderungen für die Aufstellfläche und Bewegungsflächen ist die Errichtung von Bäumen dort regelmäßig nicht möglich.

Um aber die negativen Auswirkungen auf das Stadtbild zu kompensieren, wird die Festsetzung von Wandbäumen (z.B. Obst-Spalierbäumen) vorgesehen. A.7. Abs. 2 ist entsprechend um die Festsetzung zu ergänzen, dass an der Süd- und Westfassade (zusammen 120 m lang) insgesamt mind. 10 Wandbäume zu pflanzen sind.

Auf die Anordnung von Bäumen erster Wuchsordnung wird entsprechend der Stellungnahme künftig verzichtet. Der vorgeschlagenen weiteren Änderung der Pflanzfestsetzung wird jedoch nicht entsprochen. Das Baugrundstück (Bauland) hat eine Größe von 7.180 m². Bei einem Pflanzgebot von 1 Baum je 100 m² Grundstück wären 72 Bäume zu pflanzen, und zwar auf den (nach Abzug der Bauflächen) verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Größe von 4.340 m² und unter Berücksichtigung der zusätzlich notwendigen Strauchpflanzungen.

Bereits bei der bisherigen Festsetzung mit 1 Baum/300 m² sind 24 Bäume notwendig, was – neben der zusätzlichen Strauchpflanzung – nur mit Schwierigkeiten umsetzbar sein wird.

Jedenfalls ist aber zur Klarstellung die Festsetzung zum Pflanzgebot A.§ 7 Abs. 1 wie folgt neu zu fassen:

Je 300 m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist ein klein-kroniger Laubbaum nach Abs. 6 zu pflanzen und zu erhalten.

Damit ist klargestellt, dass als Bezugsfläche die Grundstücksfläche hinter der Straßenbegrenzungslinie und im Bauland maßgeblich ist; damit ist auch die öffentliche Grünfläche bei der Grundstücksfläche abzuziehen.

Mit dem umfangreichen Verlust von Bäumen gehen bedeutsame Lebens- und Bruträume für viele Vogelarten und Fledermäuse verloren. Auch hier gilt es zu beachten, dass zwar bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht nicht zur Anwendung kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), jedoch die Belange des Tier- und Artenschutzes und der biologischen Vielfalt weiterhin ein bedeutender Abwägungsbelang bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB). Daneben ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) als materielles Rechts stets unmittelbar zu beachten. Um diesen Verlust an Brutplätzen für Vögel/Fledermäuse zu kompensieren und zeitgerecht Ausweichquartiere anzubieten, werden auf der Rechtsgrundlage des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (vorgezogene) artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF) festgesetzt.

C.§ 7 Abs. 7:

An den Gebäuden im Plangebiet sind als Ersatzquartiere für Fledermäuse und Mauersegler mindestens 5 Nisthilfen (Einbausteine, Nistkästen) anzubringen und zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens 5 Nistkästen für Singvögel anzubringen und zu erhalten. Die Anbringung hat an geeigneter Stelle zu erfolgen; bei den Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse an höchster Stelle unter dem Vordach. Die Beseitigung von Bäumen im Plangebiet ist nur in der Zeit vom 01.10.-28.02. eines Jahres nach vorheriger Anbringung von mind. 5 Nistkästen/Nisthilfen am Bestandsgebäude zulässig.

1.2 Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 16.04.2018, Az.: 24.2-8291-EBE)

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

Vorhaben

Die Stadt Grafing b.München beabsichtigt die Erweiterung des Senioren- und Pflegezentrums am Hans-Eham-Platz nach Südwesten. Vorgesehen ist ein winkelförmiger, viergeschossiger Neubau. Zu diesem Zweck soll ein Sondergebiet gemäß § 11 BauGB ausgewiesen werden.

Das Planungsgebiet (Größe ca. 1 ha) liegt südöstlich der Glonner Straße zwischen der Pflgerbäckstraße und der Griesstraße.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.München ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Erfordernisse der Raumordnung

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

Landesplanerische Bewertung und Ergebnis

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

– Keine Beschlussfassung erforderlich –

1.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 27.04.2018, Az.: 1-4622-EBE 11-7743/2018)

Das bestehende Seniorenzentrum am Hans-Eham-Platz soll nach Südwesten hin erweitert werden. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 674/0 und 669/2 der Gemarkung Grafing und hat eine Größe von ca. 1 ha. Die im Westen gelegene Erweiterungsfläche (Teilfläche des Flurstücks 669/2) wird bisher landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Der Erweiterungsbau soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Angaben zur Höhe der Gründungssohle werden nicht gemacht. Ein Baugrundgutachten oder Daten zum Grundwasserstand liegen dem Bebauungsplanentwurf nicht bei. Ebenfalls gibt es keine Aussagen zur geplanten Art der Niederschlagswasserbeseitigung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets der Stadt Grafing für die Brunnen 1 und 2 in Aiterndorf. Es sind die materiellen Anforderungen der gültigen Schutzgebietsverordnung zu beachten. Demnach dürfen bauliche Anlagen beispielsweise nur errichtet oder erweitert werden, wenn die Gründungssohle höher als der höchste Grundwasserstand liegt.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen zum Flurabstand vor. Für den Fall geplanter Baugrundbohrungen wird auf § 3 Nr. 5.12 der Schutzgebietsverordnung verwiesen. Erdaufschlüsse sind gemäß § 3 Nr. 2.1 der Schutzgebietsverordnung verboten, wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird.

Von den Verboten und Beschränkungen der Schutzgebietsverordnung können von der zuständigen Rechtsbehörde Befreiungen (nach Antragstellung) erteilt werden, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird.

Die Erschließung der Baugrundstücke beinhaltet auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu trifft der Bebauungsplan bisher keine Aussagen. Das Plangebiet liegt geomorphologisch im Bereich von Niederterrassenschottern. Der Untergrund dürfte versickerungsoffen sein.

Die Errichtung von Anlagen zur Versickerung des von Dachflächen und von befestigten Flächen abfließenden Wassers ist in der Zone IIIB nicht verboten. Allerdings ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet erlaubnispflichtig.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Starkniederschläge, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, machen wir auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge bzw. eines ausreichenden Objektschutzes aufmerksam. Wir empfehlen der Gemeinde, zusätzliche Festsetzungen zum **Objektschutz** wie folgt aufzunehmen:

- Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (weiße Wanne).
- Öffnungen am Gebäude sind ausreichend hoch zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).
- Die Höhenkote „Oberkante Rohrfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

1. Entwässerungskonzept

Die Begründung enthält noch keine Aussagen über die Beseitigung des Niederschlagswassers. Vorgesehen ist die örtliche Versickerung. Ungeachtet der vorhandenen Erschließung durch einen Mischwasserkanal besteht für Neubauten kein Benutzungsrecht für die Niederschlagswassereinleitung (§ 4 Abs. 5 EWS). Nach dem Bodengutachten 1999 für das Nachbargrundstück (bestehendes Seniorenheim) stehen unterhalb der 1–1,50 m starken Oberbodenschicht durchlässige Schwemmkiese an mit einer Mächtigkeit von ca. 3–5 m. Aufgrund der Untergrundverhältnisse und der ausreichend großen Freiflächen ist eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers durch örtliche Versickerung möglich. Ein ausreichend großer Abstand zu den Grundwasserschichten (TRENGW Nr. 6), die im o.g. Gutachten mit ca. 4 m unter Gelände ermittelt wurden, kann voraussichtlich eingehalten werden.

2. Tiefgarage

Durch die Lage im Wasserschutzgebiet Aiterndorf (Schutzzone IIIB) darf gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 WSG-VO die Gründungstiefe der baulichen Anlagen nicht unterhalb des höchsten jährlichen Grundwasserstandes liegen. Nach dem Baugrundgutachten 1999 (für das benachbarte Grundstück) liegt der höchst jährliche Grundwasserstand bei 3,40–6,20 m unter dem Gelände. Wir können davon ausgehen, dass die geplante Tiefgarage bei einer geplanten Gründungstiefe von ca. 3,50 m damit ohne Befreiung von den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung errichtet werden kann.

Um jedoch bereits im Bebauungsplan auf gesicherte Erkenntnisse über die wasserrechtliche Zulässigkeit und damit die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes abstellen zu können, wurde ein ergänzendes Bodengutachten beauftragt. Anhand der Ergebnisse kann dann festgestellt werden, ob Konflikte mit den Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung hinsichtlich der zwingend notwendigen Tiefgarage bestehen bzw. ob eine dann notwendige Abweichung in Aussicht gestellt werden kann.

3. Versiegelung

Das Gebot, die befestigten Flächen (Tiefgaragenzufahrt, Stellplätze, Hofflächen, Terrassen, Hauszugänge) in wasserdurchlässiger Form anzulegen, ist bereits in C. § 4 Abs. 3 festgesetzt.

4. Höhenlage

Die Festsetzung in C. § 3 ist zum Schutz vor Starkniederschlägen (Sturzflut) und zur Ergänzung um die bislang noch fehlenden Festsetzungen zur Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) insgesamt neu zu fassen wie folgt:

§ 3 Höhenlage, Bauhöhe

(1) Bei der Errichtung der Gebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht mehr als unwesentlich (max. 0,50 m) verändert werden und nur zur Anpassung an die Höhenfestsetzungen und an die Höhenlage der Erschließungsanlagen.

(2) Die max. zulässige traufseitige Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Vollgeschoss (I): Wandhöhe max. 4,00 m
- 3 Vollgeschosse (III): Wandhöhe max. 9,00 m
- 4 Vollgeschosse (IV): Wandhöhe max. 11,10 m

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand an der äußeren Dachhaut oder am oberen Wandabschluss. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss.

(3) Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,25 m über der vorgefundenen natürlichen Geländeoberfläche an der Außenwand bzw. der Anschlusshöhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Decke der Tiefgarage darf die vorgefundene natürliche Geländeoberfläche bzw. die Anschlusshöhe der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Ausnahmen können zur Anpassung des natürlichen Geländes zugelassen werden; maßgeblich als Bezugspunkt ist dann die zugelassene Geländeoberfläche.

(4) Öffnungen am Gebäude (insbesondere Kellerlichtschächte, Kellerabgänge, Türen, Tiefgaragenzufahrten, Be- und Entlüftungsöffnungen) müssen mindestens 0,25 m über der künftigen Geländeoberfläche liegen. Maßgebend ist die Geländeoberfläche in einem Abstand von 1,50 m zur Außenwand. Lichtgräben sind unzulässig.

1.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 04.05.2018, Az.: P-2018-1843-1_S2)

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

Bodendenkmalpflegerische Belange

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, die gesetzliche Meldepflicht für Bodendenkmäler in der Begründung zu ergänzen.

1.5 Rothmoser GmbH & Co. KG, Grafing b.M. (E-Mail vom 13.04.2018)

Das Seniorenheim wird von uns mit Wärme versorgt, von dieser Seite ist eine Wärmeversorgung des neuen Baugebiets von uns problemlos möglich. Eventuell muss eine neue Trafostation für die Stromversorgung errichtet werden, dazu muss ggf. ein Platz vorgesehen werden. Außerdem ist eine Planung der Straßenbeleuchtung notwendig.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Wärmeversorgung durch die gewerbliche Nahwärmeversorgung ist wünschenswert und wird unterstützt. Die Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungszwangs gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 3 GO ist nicht möglich, zumal es sich auch um keine kommunale Nahwärmeversorgung handelt. Auf die Möglichkeit vertraglicher Vereinbarungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) wird hingewiesen.

Die Festsetzung einer Baufläche (sog. Versorgungsfläche) für die Energieversorgung (Trafostation) ist möglich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Insbesondere auch wegen der damit verbundenen Entschädigungs- und Übernahmeansprüche (§ 40 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist es aber für die Abwägung mit dem Eigentumsinteressen notwendig, dass die netztechnische Erforderlichkeit, der konkrete Standort und die Größe der Baufläche genau bekannt sind (Planungserfordernis).

Ungeachtet dessen besteht mit der Festsetzung der Fläche nicht das Verfügungsrecht für das Grundeigentum bzw. das Erbbaurecht dieses Grundstücksteils. Auch wenn dem Bebauungsplan keine vorentzende Wirkung zukommt, sind die damit einhergehenden hoheitlichen Beeinträchtigungen der Eigentumsbelange möglichst zu vermeiden (Übermaßverbot) und es ist vorrangig eine privatrechtliche Einigung des Versorgungsunternehmens mit dem Grundstückseigentümer und dem Erbbauberechtigten bis zum Abschluss des Satzungsverfahrens anzustreben. Vorerst wird von einer Festsetzung abgesehen.

Die Planung der Straßenbeleuchtung erfolgt in der nachfolgenden Planungsebene der Erschließungsplanung. Es handelt sich um keinen bei der Bauleitplanung berücksichtigungsfähigen Belang.

1.6 Gesundheitsamt Ebersberg (Schreiben vom 16.04.2018)

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

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

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Das Grundstück ist durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen. Es unterliegt damit den Regelungen der Wasserabgabesatzung mit dem dort bestimmten Anschluss und Benutzungszwang. Für den Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage bedarf es der Beschränkung des Benutzungszwecks durch gesonderte Zulassungsentscheidung (§ 7 WAS). Dabei ist sicherzustellen, dass Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz ausgeschlossen sind (§ 7 Abs. 2 Satz 2 WAS). Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist ebenfalls durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) bzw. durch die Rechtspflichten der TrinkwV gewährleistet. Wiederholende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, zumal die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage auch vom Vorhabensträger nicht beabsichtigt ist.

1.7 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 24.04.2018)

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

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

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

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die vorhandenen Telekommunikationslinien werden für die Umsetzung des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens nicht beeinträchtigt. Sie liegen außerhalb der Bereiche, für die der Bebauungsplan eine zusätzliche Bebauung oder eine Änderung/Neuerrichtung der Erschließungsanlagen vorsieht.

Es sind für die Erschließungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen der bestehenden T-Leitungen zu erwarten. Ungeachtet dessen erfolgt noch eine gesonderte Beteiligung alter Sparten Träger bei der späteren Erschließungsplanung zur abschließenden Abstimmung.

1.8 Landesbund für Vogelschutz (Schreiben vom 16.05.2018)

Es wurde angeregt, aufgrund der Höhe der Gebäude insbesondere für Mauersegler Brutmöglichkeiten zu schaffen. Dies sollten möglichst hoch und unter dem Vordach angebracht werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Auf das Abwägungsergebnis zur naturschutzfachlichen Stellungnahme wird verwiesen: Mit dem umfangreichen Verlust von Bäumen gehen bedeutsame Lebens- und Bruträume für viele Vogelarten und Fledermäuse verloren. Auch hier gilt es zu beachten, dass zwar bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht nicht zur Anwendung kommt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), jedoch die Belange des Tier- und Artenschutzes und der biologischen Vielfalt weiterhin ein bedeutender Abwägungsbelang bleibt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB). Daneben ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) als materielles Recht stets unmittelbar zu beachten. Um diesen Verlust an Brutplätzen für Vögel/Fledermäuse zu kompensieren und zeitgerecht Ausweichquartiere anzubieten, werden auf der Rechtsgrundlage des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG (vorgezogene) artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF) festgesetzt.

C.§ 7 Abs. 7:

An den Gebäuden im Plangebiet sind als Ersatzquartiere für Fledermäuse und Mauersegler mindestens 5 Nisthilfen (Einbausteine, Nistkästen) anzubringen und zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens 5 Nistkästen für Singvögel anzubringen und zu erhalten. Die Anbringung hat an geeigneter Stelle zu erfolgen; bei den Nisthilfen für Mauersegler und Fledermäuse an höchster Stelle unter dem Vordach. Die Beseitigung von Bäumen im Plangebiet ist nur in der Zeit vom 01.10.-28.02. eines Jahres d nach vorheriger Anbringung von mind. 5 Nistkästen/Nisthilfen am Bestandsgebäude zulässig.

1.9 Frau Emma Emslander (Niederschrift vom 09.04.2018)

Frau Emslander ist Bewohnerin der EG-Wohnung an der Westseite des bestehenden Seniorenwohnheimes. Frau Emslander hat zum Bebauungsplanverfahren wie folgt Stellung genommen:

1. Der geplante Erweiterungsbau schafft in seiner zulässigen Höhe und dem geringen Abstand von ca. 19 m eine bedrängende/erdrückende Wirkung. Die freie Aussicht nach Westen wird zudem gänzlich verbaut.
2. Ein wesentliches Problem ist die Lärmbelästigung aus der bestehenden Tiefgargenzufahrt. Gerade die Entsorgungsfahrzeuge für die in der TG bereitgestellten Müll- und Textilkontainer verursachen unzumutbare Lärmbelastungen. Hinzu kommt die Lärmbelastung durch das TG-Tor. Mit der Erweiterung der Tiefgarage und einer weiteren Ein-/Ausfahrt wird die Lärmproblematik erheblich verschärft. Die Lärmbelastung ist zwingend zu ermitteln.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Der Bebauungsplan sieht die Baufläche für den geplanten Erweiterungsbau in einem Abstand von ca. 19 m zur EG-Wohnung der Einwendungsführerin fest. Damit entfällt die bisher freie Aussicht nach Westen und es tritt auch eine Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse ein.

Bei dem vorgetragenen Entzug der freien Aussicht bzw. dem Beibehaltungsrecht des gegenwärtigen Zustands handelt es sich grundsätzlich um einen abwägungsrelevanten Belang (BVerwG 09.02.1995). Diesen Aspekten kommt aber hier kein hohes Gewicht zu und es wird gegenüber dem Interesse zurückgestellt, dieses innerstädtische Grundstück in einer noch vertretbaren baulichen Dichte und Geschossigkeit künftig baulich zu nutzen. So kann ein besonderer Schutz für die gute Aussicht und deren Freihaltung nur in Ausnahmefällen beansprucht werden, wenn sich ein Grundstück durch eine außergewöhnliche Lage auszeichnet (BayVGH 29.07.1992) oder wenn der für die betroffene Wohnung geltende Bebauungsplan dies ausdrücklich unterstellt hat und schützt. Beides ist hier erkennbar nicht der Fall. Es besteht keine geschützte Erwartung, dass die freien Flächen unbebaut bleiben. Die Lage inmitten der Stadt und auch die Darstellung des Flächennutzungsplans als Baufläche führen dazu, dass die Eigentümer mit entsprechenden Veränderungen rechnen müssen. Die Einwendung wird deshalb zurückgewiesen.

Eine erdrückende Wirkung kann nur bei Baukörpern unterstellt werden, die in Größe und Volumen übergroß sind und gleichzeitig einen geringen Gebäudeabstand aufweisen. Ein Abstand von 19 m zwischen zwei Baukörpern mit einer Wandhöhe von 9 m bzw. 11 m (Neubau) erreichen diese unzumutbare Wirkung noch nicht. Es wird gerade einmal (wegen der Anrechenbarkeit der Giebelfläche, Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO) die gesetzliche Abstandsfläche um 2 m verkürzt, wobei das Wohnhaus der Einwendungsführerin aber nur eine Breite von 15 m aufweist und dort die Halbierung der Abstandsfläche rechtfertigt (Art. 6 Abs. 6 BayBO). Die hälftige Abstandsfläche an dieser Giebelseite wurde für die Baugenehmigung vom 14.12.1999 (vgl. Bauvorlage „Lageplan vom 10.09.1999“) für das bestehende Seniorenwohnhaus auch zu Grunde gelegt. Das vorhandene Haus, zudem in Abweichung vom Bebauungsplan um ca. 3 m nach Westen verlängert, ist mit diesem Grenzabstand von im Mittel ca. 7 m genehmigt worden.

Das muss sich die Eigentümerin anrechnen lassen und kann bei der Bebauung des Nachbargrundstückes keinen vergrößerten Grenzabstand erwarten. Die Baufläche des Erweiterungsbaus berücksichtigt mit einem Grenzabstand von 11,50 m sogar die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO und weist zudem ein sehr flach geneigtes Pultdach auf. Eine damit entstehende nachteilige Auswirkung auf die Belichtungssituation der Wohnung der Einwendungsführerin ist hinzunehmen und zumutbar. Die Einwendung wird zurückgewiesen.

Für die vorgetragene Lärmbelastung der TG-Zufahrt wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Da es der Bauleitplanung zufällt, jede (mehr als unwesentliche) Veränderung des Lärmgeschehens in der Planabwägung zu beurteilen (BayVGH 28.04.2017), ist die Ermittlung der tatsächlichen Lärmbelastung – insbesondere auch durch das mit der Erweiterung sich verstärkende Verkehrsaufkommen – für die Beurteilung und dann für die ordnungsgemäße Abwägung unentbehrlich. Das Untersuchungsergebnis liegt jedoch noch nicht vor. Eine entsprechende Beurteilung erfolgt jedoch noch vor der nachfolgenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

**1.10 Frau Gudrun Henneberger, Grafing b.M.,
Frau Eva Kreitmaier, Grafing b.M.,
Frau Laura Kreitmaier, Grafing b.M. (Niederschrift vom 07.05.2018),
und Unterstützungsunterschriften mit 48 Unterzeichnenden vom 14.05.2018**

Der bestehende öffentliche Spielplatz der Stadt Grafing b.M. wird durch die Erweiterung des Seniorenhauses erheblich in Größe und Zuschnitt reduziert und wird damit seiner Aufgabe als Spielmöglichkeit und Begegnungsfläche keinesfalls mehr gerecht. Die Belange der Kinder (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und damit auch der sozialen Bedürfnisse der Grafinger Bürger werden damit in einer nicht nachvollziehbaren Weise zurückgestellt. Es wird die Forderung erhoben, zumindest einen gleichwertigen Spielplatz in unmittelbarem räumlichen Anschluss wieder zur Verfügung zu stellen.

Im Anschluss plädierte ein Ausschussmitglied dafür, den Innenhof des geplanten Seniorenhauses frei zugänglich zu machen und die Fläche so zu gestalten, dass diese gemeinsam von Kindern und Senioren genutzt werden kann.

Um den Vorschlag zu verwirklichen, müsste der Innenhof dauerhaft frei zugänglich gemacht werden, was aber nicht möglich ist, da es sich um ein privates Grundstück handelt, so der Verwaltungsvertreter und dann übereinstimmend der Ausschuss.

Seitens des Bau-, Werk- und Umweltausschusses konnte man sich dann letztendlich einer Verkleinerung des öffentlichen Kinderspielplatzes zu Gunsten des Seniorenhauses anschließen. In einigen Redebeiträgen wurde erklärt, dass in unmittelbarer Nähe ein privater Spielplatz vorhanden ist, der durchaus für die Bedürfnisse der Kinder ausreichend ist. Der hohe Bedarf an weiteren Seniorenwohnungen und Wohnungen für Pflegebedürftige rechtfertigt diese Entscheidung, zumal dafür keine verfügbaren Standortalternativen vorliegen. Durch das bestehende Seniorenwohnheim und der hier bestehenden Möglichkeit der Erweiterung besteht eine weitgehende Standortbindung, die diesen Eingriff rechtfertigt.

In einem Wortbeitrag wurde auch argumentiert, der entfallende Teil des Kinderspielplatzes kann dann bei einer späteren Bebauung des westlich anschließenden Grundstücks wieder zur Verfügung gestellt werden. Hier war man sich aber dann einig, dass eine Verlagerung und damit die Eigentumsbelastung des Nachbargrundstücks ebenso wenig gerechtfertigt sind. Dieser Konflikt ist im bestehenden Plangebiet zu lösen, entweder durch Verkleinerung der Erweiterungsfläche „Seniorenwohnheim“ oder eben durch die Inanspruchnahme des Kinderspielplatzes.

Hier ist in der Abwägung den Interessen der Erweiterung des Seniorenwohnheimes der Vorzug zu geben, und zwar aufgrund der Standortbindung. Einer Erweiterung des bestehenden Seniorenwohnheims und auch in der notwendigen Größe wird dabei höheres Gewicht beigemessen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Der bestehende Bebauungsplan „Nr. 1 für das Gebiet zwischen Glonner- und Griesstraße“ setzt einen öffentlichen Spielplatz auf dem 581 m² großen Grundstück Fl.Nr. 674/15 fest. Diese Fläche wird nach dem Bebauungsplanentwurf für das Sondergebiet „Senioren- und Pflegezentrum“ auf einer Fläche von ca. 350 m² als Bauland für die Erweiterung des Seniorenwohnheims beansprucht. Die verbleibende Restfläche und die nach Westen und Osten hin folgenden Teilflächen (bisher öffentliche Grün- und Wegeflächen) mit zusammen ca. 480 m² werden wieder als „Spielplatzfläche“ festgesetzt.

Der bestehende Spielplatz an der Schwarzbäckstraße ist einer der wenigen Kinderspielplätze in der Stadtmitte und im Umfeld einer Bebauung, die vorrangig mit Geschosswohnungen gekennzeichnet ist. Die starke Frequenz zeigt die Bedeutung dieses Kinderspielplatzes für die Kinder und Familien der Umgebung.

Dem stehen jetzt die Belange von älteren und alten Menschen sowie Menschen mit Pflegebedarf gegenüber, die gerade in unserer alternden Gesellschaft zu einem wachsenden Bedarf an Einrichtungen für Seniorenwohnheimen und Pflegeheimen führen. Viele ältere und oftmals alleinstehende Menschen wird das Wohnen in größeren Wohnungen oder Häusern und den damit einhergehenden Schwierigkeiten der täglichen Haushaltsführung zur Last. Der Ausbau von besonderen Einrichtungen für Senioren mit einem altersgerechten Umfeld erleichtert die eigenständige Haushaltsführung auch im Alter und führt damit mittelbar wieder zur Freimachung von Wohnraum an anderer Stelle. Ergänzt mit einem Pflegeangebot und sogar einem angeschlossenen Pflegeheim kann den betroffenen Menschen damit der Aufenthalt am angestammten Wohnort erheblich erleichtert werden.

Mit der Errichtung des Seniorenhauses Grafing im Jahr 1999/2001 auf einem von der Stadt Grafing zur Verfügung gestellten Grundstück konnte diesem jahrelangen Bedürfnis an der zentral gelegenen Stelle am Hans-Eham-Platz erstmals auch in Grafing entsprochen werden. In der Folge hat sich auch das Umfeld in idealer Weise weiterentwickelt und ermöglicht die Deckung der täglichen Bedürfnisse im unmittelbaren Nahbereich (Ärzte, Apotheke, Nahversorgung). Es besteht letztendlich an diesem Standort die begünstigte Möglichkeit, dieses Angebot durch eine Erweiterung des bestehenden Senioren- und Pflegeheimes zu verbessern. Die Einigung des Vorhabenträgers für das zur Erweiterung zwingend benötigte westliche Nachbargrundstück beschränkt sich jedoch auf eine Fläche von ca. 3.300 m². Um die benötigten Flächenkapazitäten zu erreichen, ist es neben der Bauhöhe (Neubau: 4 Vollgeschosse) aus baulichen und wirtschaftlichen Gründen auch erforderlich, für die Erweiterung zusätzlich die südlich anschließenden öffentlichen Wege- und Grünflächen (mit Kinderspielplatz) einzubeziehen.

Der Erwerb zusätzlicher Flächen aus dem Grundstück Fl.Nr. 669/2 für eine Verlegung des Kinderspielplatzes in zumindest gleicher Größe wurde versucht, ist aber nicht vollständig gelungen. In der Folge wurde der Kinderspielplatz belassen und versucht, die Verkleinerung durch seitliche Ergänzungen so weit als möglich zu kompensieren. Dabei wird der Kinderspielplatz unmittelbar an die Südfassade des Seniorenhauses herangerückt, was aber – auch nach Erklärung des Vorhabenträgers – als vorteilhafte Bereicherung für das soziale Wohnumfeld des Seniorenhauses angesehen wird. Es entsteht aber ein Flächenverlust an Kinderspielplatzfläche von ca. 100 m².

Hinzu kommt, dass ein ressourcenschonendes und flächensparendes Bauen und damit eine komprimierte Innenentwicklung zu den vorrangigen städtebaulichen Zielen der Stadt erklärt wurde. Wie auch die jüngeren Ausweisungen von Wohnbauflächen zeigen, müssen dabei auch Zugeständnisse bei den öffentlichen Kinderspielflächen gemacht werden. Umso mehr Bedeutung kommt künftig der Anlegung von privaten Kinderspielflächen (Art. 7 Abs. 2 BayBO) zu, wie hier auf dem südlich angrenzenden Wohngebiet mit einem Gemeinschaftsspielplatz. Damit kann auch künftig den Bedürfnissen nach Spielmöglichkeiten in ausreichender Weise entsprochen werden.

In der Abwägung der hier widerstreitenden Interessen wird den Belangen der älteren Menschen sowie Menschen mit Pflegebedarf der Vorzug eingeräumt gegenüber den Interessen der sozialen Belange der Kinder (Familien) und deren Kinderspielmöglichkeiten. Eine Reduzierung des bestehenden Kinderspielplatzes um ca. 20% (und eines weniger idealen Grundstückszuschnitts) wird noch als vertretbar angesehen. Die dagegen gerichteten Einwendungen werden zurückgewiesen.

1.11 Stiftung Seniorenhaus Grafing (Schreiben vom 17.05.2018)

Es ist ein Verbindungsbau notwendig zwischen dem bestehenden Seniorenwohnheim und dem geplanten Neubau. Vorgesehen ist der Verbindungsbau als überdachter Laubengang zwischen dem Terrassenanbau am nordöstlichen Teil des Innenhofes und dem Neubau.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Parallel zur (bisherigen) südlichen Begrenzung der TG-Baufläche (Planz. VO 15.3) wird eine 3,50 m breite Baufläche für einen Laubengang (1-geschossig, seitlich offen, Flachdach) festgesetzt.

1.12 Amtliche Änderungen

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl sind abgestimmt auf die überbaubare Grundstücksfläche. Es muss unterstellt werden, dass die überbaubare Grundstücksfläche vollständig durch die Gebäude beansprucht wird. Damit bliebe kein Raum mehr für die Errichtung von Terrassen, da diese dann sowohl außerhalb der Baugrenzen liegen (vgl. BayVGH 08.02.2017) als auch die festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten.

Um ein altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen, sind auch barrierefreie und verkehrssichere (Witterungsschutz) Balkone und Terrassen vorzusehen. Hier ist aufgrund der Gebäudegröße und deren Wirkung für das Stadtbild eine einheitliche Gestaltung erforderlich.

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

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

Folgende Festsetzungen werden geändert:

Die Fläche für die Tiefgarage wird nach Süden erweitert und erfasst künftig den gesamten „Innenhof“.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen

(1) Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen über § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO und der Grundflächenzahl kann als Ausnahme zugelassen werden.

a) für offene und in Bauart und Gestaltung einheitliche Balkone, wenn diese nicht mehr als 1,80 m vor der Außenwand vorspringen und je Geschoss insgesamt 2/3 der Breite der Außenwand nicht überschreiten. Das gilt nicht für Außenwände entlang der öffentlichen Verkehrsflächen an der Nord- und Ostseite des Plangebietes (Straßenseiten) und im Dachgeschoss bzw. an der Dachterrasse.

b) für offene Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von 3,50 m, insgesamt aber max. auf einer Länge von 2/3 der jeweiligen Außenwand. Das gilt auch für Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,50 m, wenn diese in Bauart und Gestaltung einheitlich sind.

c) Die Überdachung von Balkonen und Terrassen sowie Dachterrassen, wenn diese als einfache Glasdächer und einheitlich für das Gebäude ausgeführt werden.

(3) Außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen unzulässig, ausgenommen die Tiefgaragenzufahrt. Die Tiefgaragenzufahrt (Rampenbereich) ist zur Verbesserung des Schallschutzes seitlich einzuhausen und zu überdachen. Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

2. Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der rechtswirksame Erlass von Bebauungsplänen setzt die Vollziehbarkeit voraus (Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB). Das vom Vorhabenträger am 12.02.2018 erworbene Erbbau-recht am Grundstück Fl.Nr. 669/2 der Gemarkung Grafing wurde unter der aufschiebenden Bedingung bestellt, dass der Bebauungsplan für die Bebaubarkeit mit dem Erweiterungsbau bis zum 31.12.2018 in Kraft gesetzt wird. Gleichzeitig besteht für den Erbbaurechtsvertrag ein gleichlautendes Rücktrittsrecht. Ein weiteres Rücktrittsrecht besteht, wenn die Stadt Grafing b.M vom Grundstückseigentümer für die Restfläche des Grundstücks Fl.Nr. 669/2 die Anwendbarkeit des „Grundsatzbeschlusses für die sozial- und familiengerechte Wohnraumversorgung vom 11.11.2015“ verlangt.

Die Stadt Grafing b.M. hat gemäß Beschluss des Stadtrates die Anwendung des Grundsatzbeschlusses für das Bebauungsplanverfahren wie folgt beschlossen: Die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienenden Gebäude sind Wohngebäuden gleichgestellt (§ 3 Abs. 4 BauNVO). Durch die Schaffung von Wohnbauland auf dem bisher dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnenden Grundstück Fl.Nr. 669/2 kommt der Grundsatzbeschluss zur sozialverträglichen Wohnbaupolitik vom 10.11.2015 zur Anwendung. Die Umsetzung erfolgt im sog. Vertragsmodell durch städtebaulichen Vertrag.

Den Zielen des Grundsatzbeschlusses zur Schaffung von preisgünstigen Wohnungen wird auch dadurch entsprochen, dass eine Teilfläche von 35 v.H. des Grundstücks Fl.Nr. 669/2 zu den im Grundsatzbeschluss benannten Vergünstigungen an die Stiftung Seniorenhaus Grafing veräußert wird. Für die Veräußerung eines Rechts an dem Grundstück zur ausschließlichen baulichen Nutzung gilt entsprechendes.

Die Stiftung Seniorenhaus Grafing ist eine öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts; Stiftungszweck ist nach der Stiftungssatzung die Altersfürsorge und die Fürsorge für Körpergeschädigte, und zwar vorrangig für die Grafinger Bürger (Abschnitt II der Stiftungsurkunde vom 13.10.1998). Die Stadt Grafing b.M. stellt ein gekorenes Mitglied des Stiftungsrates und hat damit maßgeblichen Einfluss auf die ordnungsgemäße Erfüllung des Stiftungszwecks. Damit ist im vorliegenden Fall – in Abgrenzung zur institutionellen Senioren- und Pflegeeinrichtung – die Anerkennung als sozialverträgliches Wohnbauvorhaben im Sinne des örtlichen Grundsatzbeschlusses gerechtfertigt.

Die zusätzlich nach dem Grundsatzbeschluss verlangte unentgeltliche Zurverfügungstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist sowohl für das Grundeigentum als auch das Erbbaurecht geregelt im Erbbaurechtsvertrag durch deren beiderseitige Zustimmung zur Widmung (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG) als auch der Einräumung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zur Ausübung (am Grundstück und am Erbbaurecht) für die Allgemeinheit. Die Regelung der Erschließung ist wiederum noch in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Die Nutzung der vom Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Kinderspielplatzfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 669/2 ist noch durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erbbaurechtsnehmer zu vereinbaren, und zwar möglichst vor Eintritt der Planreife (§ 33 BauGB) und zwingend vor dem Satzungsbeschluss.

Letztendlich ist zwingende Voraussetzung für die Fortführung des Verfahrens der Abschluss der o.g. städtebaulichen Verträge zur Ausräumung aller Rücktrittsgründe.

(Dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss zur Kenntnisnahme und Beachtung)

3. Verfahrensbeschluss

Ein Ausschussmitglied führte aus, dass Seniorenwohnheime oft daran scheitern, dass nicht ausreichend Pflegepersonal vorhanden ist. Um dem entgegenzuwirken, ist es zwingend notwendig, genügend Wohnraum für das Personal vorzuhalten. Der Redner vertrat die Auffassung, dass die drei geplanten Wohnungen keinesfalls auskömmlich sind und bat die Antragsteller, dies im Zuge der weiteren Planungen nochmals zu überdenken.

Dem wurde seitens der Sitzungsleiterin entgegnet, dass die 3 bestehenden Wohnungen in der örtlichen Einrichtung bereits als komfortabel angesehen wurden. Das Problem der Gewinnung von Pflegekräften und die Möglichkeit, hierfür vergünstigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kann nicht an der Einrichtung selbst gelöst werden.

Hier ist die Stadt Grafing b.M. aufgerufen, im Rahmen der Bewirtschaftung ihrer eigenen Wohnungen und bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus nach Lösungen zu suchen. Diese Meinung wurde vom Gremium geteilt und die Beachtung dieses Grundproblems im Rahmen der allgemeinen Wohnungsbaupolitik angemahnt.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

- 3.1 Der Entwurf des Bebauungsplans „SO Senioren- und Pflegezentrum Hans-Eham-Platz“ vom 05.12.2017 wird unter Berücksichtigung der bei der Prüfung der im Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen beschlossenen Planänderungen gebilligt und die Planoffenlegung beschlossen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).**
- 3.2 Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a /§ 13b BauGB durchgeführt. Gemäß §§ 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.**
- 3.3 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß §§ 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**
- 3.4 Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.**
- 3.5 Nach den o.g. Beteiligungsverfahren erfolgt die weitere Fortführung des Verfahrens erst, wenn die vertraglichen Rücktrittsvoraussetzungen für das vom Vorhabenträger erworbene Erbbaurecht ausgeräumt und die notwendigen städtebaulichen Verträge abgeschlossen sind.**

TOP 12

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

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

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

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor. Von der Ersten Bürgermeisterin wurde gemeinsam mit dem Verwaltungsvertreter der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing am nördlichen Ortsrand der Siedlung „Schönblick“ wird die Möglichkeit einer Wohnsiedlungserweiterung in Erwägung gezogen. Für eine 2-reihige Wohnbebauung mit einer verdichteten Einzelhausbebauung (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) mit einer zentralen Erschließungsstraße über die Max-Wagenbauer-Straße würde dieses Wohnbaugebiet eine Fläche von ungefähr ca. 15.000 m² beanspruchen.

Eine Bebauung mit einer mehr als 2-geschossigen Bebauung sowie eines Geschosswohnungsbaus, wie sie derzeit in Grafing zur Deckung des dringend erforderlichen Wohnraumbedarfs vorrangig umgesetzt wird, scheidet dort aufgrund der Charakteristik der kleinteiligen und kleingeschossigen Umgebungsbebauung, die den gesamten Siedlungsbereich „Schönblick“ beherrscht, sowie auch der beschränkten Leistungsfähigkeit der Max-Wagenbauer-Straße als Haupteinfahrstraße aus.

Anzuerkennen ist, dass gerade auch für den Bau von Einzelhäusern ein städtebauliches Bedürfnis besteht und Bauleitplanung nicht allein nur noch auf den Geschosswohnungsbau konzentriert werden kann. Eben die besonderen städtebaulichen Eigenheiten und auch die Entwicklung ausgewogener Stadtstrukturen rechtfertigen eine Bebauung des dortigen Bereiches in dieser Siedlungsform.

Die Siedlung „Schönblick“ stellt aufgrund seiner Größe und Siedlungsstruktur einen eigenständigen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar, der in Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsprogramm (§ 1 Abs. 4 BauGB; Anbindungsgebot, LEP Bayern 2013, Nr. 3.3) und den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung dem Grunde nach auch für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet ist.

Das Grundstück Fl.Nr. 275 ist im Flächennutzungsplan 1986 der Stadt Grafing b.M. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und liegt natürlich fraglos in allen Grundstücksteilen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Aufgrund der Ortsrandlage ist aber die Ausweisung einer Wohnnutzung befristet bis zum 31.12.2019 erleichtert möglich durch das gemäß § 13b BauGB 2017 entsprechend anwendbare beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Danach kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Baulandausweisung (vgl. Bebauungsplan Schloßstraße – Westseite am Waldfriedhof, Bebauungspläne nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße, Bebauungsplan südlich der Nettelkofener Straße) in Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans erfolgen.

Praktische Voraussetzung für die Baulandentwicklung der Fl.Nr. 275 ist die Schaffung einer direkten Erschließung durch die Verlängerung der Max-Wagenbauer-Straße. Dafür muss das Grundstück Fl.Nr. 275/11 beansprucht werden, für das der Bebauungsplan „Schönblick Nord“ vom 03.10.1988 eine Wohnbebauung festsetzt. Die Grundstückseigentümerin hat bei entsprechender Zurverfügungstellung eines Ersatzbaugrundstücks die Zustimmung in Aussicht gestellt, die daraus benötigten Verkehrsflächen zur Verfügung zu stellen.

Von hier ausgehend wird die Anlegung einer Stichstraße empfohlen, über die eine beidseits angelegte Wohnbebauung erschlossen werden kann. Ein Straßenanschluss über die bisherige Feldzufahrt zwischen den Anwesen Am Schönblick 3 und 5 sollte möglichst nur auf Notfälle (Feuerwehrezufahrt) beschränkt werden, um einen unerwünschten zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr über die Straße Am Schönblick und der schwierigen Einmündung an die Rotter Straße möglichst zu unterbinden.

Für die verbesserte Anbindung der gesamten Siedlung an das nordwestlich gelegene Schul- und Sportzentrum sollte außerdem die Errichtung eines ausgebauten Geh- und Radweges über diese Feldzufahrt und den „Weg zum Kasperl-Kreuz“ vorgesehen werden.

Zur Verbesserung der örtlichen Versorgung mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten ist die Anlegung eines Bolzplatzes am Ostende des Baugebietes möglich. Wegen der dortigen Überspannung mit einer Starkstromleitung bzw. deren Ausübungsbereich ist eine bauliche Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen.

Für die Bauleitplanung gilt einschränkungslos der Grundsatzbeschluss zur sozialverträglichen Wohnungsbaupolitik vom 10.11.2015.

Für die Wohngebäude werden Bauflächen festgesetzt, die auf eine Doppelhausbebauung ausgerichtet sind. In der ersten Baureihe lässt sich auch eine dichtere Bebauung mit Reihenhäusern (Hausgruppen mit 3 Häusern) bei dann entstehenden Grundstücksgrößen von ca. 300 m² noch rechtfertigen, was die zweck- und rechtmäßige Umsetzung des Grundsatzbeschlusses für einkommensschwächere Personen der örtlichen Bevölkerung (sog. Einheimischenmodell, § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) möglich macht.

Für die Wohngebäude werden im Interesse einer angemessenen baulichen Ausnutzbarkeit (§ 1a Abs. 2 BauGB) 2 Vollgeschosse für gerechtfertigt angesehen. Konkrete Bauhöhen sind noch festzulegen. Eine Bebauung mit nur 1 Vollgeschoss, wie sie für die bisherige Ortsrandbebauung „Am Schönblick“ festgesetzt ist, ist städtebaulich aufgrund der hohen Flächenversiegelung nicht mehr zeitgemäß. Ob in diesem Zusammenhang auch gleichzeitig eine Änderung der dortigen Festsetzung zur 1-geschossigen Bebauung erfolgen soll, wird im Hinblick auf die noch nicht ermittelten nachbarlichen Interessen offen gelassen.

Von besonderer Bedeutung sind die Fernwirkung des Baugebietes und die damit einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Ungeachtet der im beschleunigten Verfahren nicht anwendbaren naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht ist zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine intensive Ortsrandeingrünung der freien Landschaft im Norden und im Osten durch eine dichte Leitpflanzung vorzusehen.

Aus der anschließenden Beratung war zu entnehmen, dass sich das Gremium durchaus am nördlichen Ortsrand der Siedlung „Schönblick“ eine Neubebauung vorstellen könnte. Der Ausschuss war sich aber auch mehrheitlich darüber einig, in der heutigen Sitzung von einer Abstimmung abzusehen, da noch erheblicher Beratungsbedarf besteht.

So wurden von einem Ausschussmitglied Bedenken dahingehend vorgebracht, was die Infrastruktur betrifft.

In der weiteren Beratung erklärte ein Ausschussmitglied, das eine Stadt ausgewogen wachsen muss und man für alle Einkommensgruppen Wohnraum vorhalten sollte. Gerade was den Bereich des Schönblicks betrifft, wurde vom Redner eine Bebauung mit Villen, anstelle mit Doppelhäusern, als die bessere Variante angesehen.

Nachfolgend konnte sich ein Redner durchaus vorstellen, dass der Charakter des Schönblicks durch eine Neubebauung sogar noch verstärkt werden könnte und zu einer deutlichen Aufwertung des kompletten Gebietes führt.

Von einem Ausschussmitglied wurde der Antrag gestellt, die Planung nicht Herrn Immich zu überlassen, sondern ein anderweitiges Planungsbüro damit zu beauftragen. Der Redner bat um Protokollierung der Wortmeldung.

Seitens der Ersten Bürgermeisterin fand das Vorhaben Unterstützung. Da aber im Gremium mehrheitlich die Auffassung geteilt wurde, in der heutigen Sitzung von einer Entscheidung abzusehen, wurde der Beschlussvorschlag dahingehend geändert, das Vorhaben zu vertagen. Hierüber wurde zur Abstimmung aufgerufen.

Beschluss:

Ja: 9 Nein: 3

Nach Sachvortrag und ausführlicher Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss gegen 3 Stimmen, die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur erweiterten Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB für eine Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing am nördlichen Ortsrand der Siedlung „Schönblick“ zu vertagen.

TOP 13

Vollzug der Wassergesetze;

Trinkwassergewinnungsanlage Hochholz (Brunnen Öxing);

Wasserrechtliche Erlaubnis für die Grundwasserentnahme und Ermittlungen zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes;

Sachstandsbericht

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Bau-, Werk- und Umweltausschuss über den Sachstand zur wasserrechtlichen Erlaubnis für die Grundwasserentnahme und die Ermittlungen zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes informiert.

Die umfangreiche Vorgeschichte der Schutzgebietsüberprüfung wurde in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses am 30.05.2017 bereits erläutert und in der damaligen Sitzung die Errichtung von drei zusätzlichen Grundwassermessstellen beschlossen. Inhaltlich wurde auf die Niederschrift der dortigen Behandlung verwiesen. Diese zusätzlichen Grundwassermessstellen wurden mit einem nochmaligen Kostenaufwand von rund 46.000 EUR angelegt. Insgesamt wurden für die Untersuchung 10 Grundwassermessstellen neu angelegt, um die notwendige und geforderte Nachweisdichte zu erbringen. Bislang sind für die Ermittlung des Wasserschutzgebietes Öxing Kosten in Höhe von 177.721,67 EUR angefallen.

Die in den Messstellen gewonnenen Analysedaten wiesen teilweise Verunreinigungen auf, die mehrmalige Nachproben und Analysen notwendig machten. Dabei aufgetretene Befürchtungen über Altlasten im Einzugsgebiet haben sich aber nicht bestätigt; die Belastungen waren auf kurzfristige Ereignisse zurückzuführen.

Nach Errichtung der zusätzlichen Messstellen und Auswertung der Messdaten wurde vom beauftragten Institut (Crystal Geotechnik) der Bericht gefertigt und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zur Vorprüfung übersandt. Von dort wurden dann nochmals ergänzende Unterlagen und Angaben gefordert, welche dem Wasserwirtschaftsamt in der 29. KW 2018 übersandt wurden.

Der Bericht kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass der Fassungsbereich (Schutzzone I) und die engere Schutzzone (Schutzzone II) in der Ausdehnung wie bisher verlaufen können, jedoch soll der Fassungsbereich auf die Mindestabstände zu den Brunnen erweitert werden.

Insgesamt verschieben sich die Schutzzonen geringfügig. Den Untersuchungen und Berechnungen wurde eine maximale jährliche Entnahmemenge von 350.000 m³ zugrunde gelegt, welche künftiger Inhalt des wasserrechtlichen Antrages sein wird. Dies entspricht aufgrund der ermittelten Daten dem vorhandenen Dargebot des erschlossenen Grundwasserhorizonts. Die nach dem bisherigen Bescheid zur Grundwasserentnahme vom 08.07.1985 bewilligte Höchstentnahmemenge von 920.000 m³/a ist aufgrund des örtlichen Dargebots nicht realisierbar.

Die für die künftige wasserrechtliche Erlaubnis unterstellte Höchstentnahmemenge von 350.000 m³/a liegt aber deutlich über den aktuellen jährlichen Entnahmemengen von 200.000 bis 230.000 m³/a. Damit wird vorgesorgt, um mit den Öxinger-Brunnen möglichst eine Grundsicherung der Grafinger Trinkwasserversorgung bewerkstelligen zu können, sollte die Hauptversorgungsanlage Aiterndorf nicht zur Verfügung stehen. Dieses wichtige „2. Standbein“ der örtlichen Wasserversorgung ist auch bei der Kostenregelung für den geplanten Trinkwassernetzverbund mit Ebersberg in diesem Umfang bereits berücksichtigt.

Eine Reduzierung der Entnahmemenge mit dem Resultat einer Verkleinerung des Schutzgebiets lässt sich aufgrund der besonderen Bedeutung der Wassergewinnung für die Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung nicht rechtfertigen, auch nicht im Hinblick auf die Folgen für die betroffenen Grundstücke. So ist die Stadt auch für die Erfüllung ihrer Aufgaben im künftigen Notverbund mit Ebersberg und auch der Mitversorgung von Frauenneuharting (Gesamtwasserbedarf) zwingend auf eine größtmögliche Wasserentnahme angewiesen (vgl. auch BayVGH 20.05.2009).

Für die Schutzzone III kommt der Bericht zu dem Schluss, dass das Betriebsgrundstück Fl.Nr. 673/1 (Biogasanlage) in Teilbereichen berührt wird. Nach den als gesichert geltenden Untersuchungsergebnissen werden jedenfalls die zwei Biogasfermenter (nicht jedoch die Fahrtilos) künftig in der Schutzzone III liegen. Hier wird vom Untersuchungsbericht vorgeschlagen, das gesamte Grundstück in die Schutzzone III mit aufzunehmen, da bei Betriebsgrundstücken eine teilweise Aufnahme in ein Schutzgebiet regelmäßig zu Abgrenzungsproblemen und Schwierigkeiten im rechtlichen Vollzug führt. Hier folgt der Vorschlag den fachlichen Richtlinien (DVGW 101, Nr. 3.7), wonach die Schutzgebietsgrenzen möglichst entlang von Wegen, Straßen, Grundstücksgrenzen ... gezogen werden sollen, um die praktische Umsetzung zu erleichtern. Ob das auch im vorliegenden Fall gerechtfertigt ist (eine neue Grundstücksgrenze könnte auch jederzeit gebildet werden), muss noch geklärt werden. Im Hinblick auf den Eigentumsschutz und den Folgewirkungen ist das Übermaßverbot zu beachten, wonach die ermittelten hydrogeologischen Grenzen so wenig wie möglich überschritten werden sollen. Hiernach ist die Festsetzung der Grenzziehung für Teilflächen noch abschließend zu prüfen (vgl. BayVGH 20.05.2009, 16.09.2003). Hier kommt der Beurteilung durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim als gesetzliche Fachbehörde entscheidende Bedeutung zu (vgl. BayVGH 13.02.2008). Aufgrund der dortigen Arbeitsüberlastung konnte aber bisher keine abschließende Prüfung vorgenommen werden.

Das angrenzende Grundstück Fl.Nr. 669 (Produktionsstätte für Sprossen) liegt dagegen nicht in der Schutzzone III, da das Grundstück vor der ermittelten Randstromlinie endet. Anzumerken ist, dass die Nutzung als Biogasanlage, auch im Falle der Erweiterung der Biogasanlage, die Festsetzung des geänderten Schutzgebietes nicht ausschließt. Eine Bebauung auch dieser Art ist in der dort maßgeblichen Schutzzone III (weitere Schutzzone) zulässig. Es sind dann aber höhere Anforderungen an den Grundwasserschutz entsprechend der Schutzgebietsverordnung und ergänzender anlagenbezogener Vorschriften zu stellen. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb und ggf. auch die Erweiterung der Anlage in der Schutzzone III bei Einhaltung der derzeit gültigen Vorschriften möglich sind.

So sind die gem. Biogashandbuch Ziff. 2.2.4.3 ff. notwendigen baulichen und betrieblichen Voraussetzungen zu beachten (z.B. Einhaltung der Anforderungen der Schutzmaßnahmen für „W2-Anlagen“ (Verarbeitung wassergefährdender Bioabfälle) obwohl nur eine „W1-Anlage“ (Verarbeitung von Gülle, Festmist, pflanzl. Biomasse und pflanzl. Rückstände) betrieben wird. Zusätzlich sind weitere Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Im Weiteren ist die Festsetzung von Anforderungen im Rahmen der Wasserschutzgebietsverordnung möglich.

Aufgrund dieser Folgen müssen aber alle Zweifel an der Richtigkeit der Schutzgebietsfestsetzung ausgeschlossen werden. Zusätzlich zu den übermittelten Daten wird vom Wasserwirtschaftsamt noch ein Ortstermin zu einer genauen Abstimmung der Schutzgebietsgrenzen im Bereich der Biogasanlage gefordert. Der genaue Termin hierzu konnte noch nicht vereinbart werden, da vom Wasserwirtschaftsamt eine vorherige Sichtung der nachgereichten Unterlagen notwendig ist.

Nach der Vorprüfung durch das Wasserwirtschaftsamt erfolgt die Abgabe der Antragsunterlagen beim Landratsamt zur Bewilligung nach § 8 WHG für das Entnehmen und Zutagefördern von Grundwasser gem. § 3 WHG und dem Antrag auf Tektur des Wasserschutzgebietes gemäß § 19 WHG. Von dort wird dann aufgrund der erforderlichen Änderungen des Schutzgebietes ein entsprechendes Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die Ausführungen wurden vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen.

zur Kenntnis genommen

TOP 14

Gemeindliche Trinkwasserversorgung;

Errichtung eines Trinkwasserverbundes mit der Stadt Ebersberg für die Notversorgung;

Bericht über den Verhandlungsabschluss

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor. Der Inhalt der Vorlage wurde von der Ersten Bürgermeisterin gemeinsam mit dem Verwaltungsvertreter erläutert.

Zuletzt wurde in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.03.2018 über den Sachverhalt eines Trinkwassernotverbunds mit der Nachbarstadt Ebersberg und über den Verhandlungsstand berichtet. Auf Grundlage des Beratungsergebnisses wurden jetzt die Verhandlungen fortgeführt und auf der Verwaltungsebene eine Einigungsgrundlage erzielt. Vor den abschließenden vertraglichen Vorbereitungen hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss (in seiner Funktion als Werkausschuss der Stadtwerke) über das Verhandlungsergebnis zu entscheiden.

1. Sachverhalt

Die Forderung gegenüber der Stadt Grafing b.M., eine vollwertige Versorgungsalternative zu den Aiterndorfer Brunnen zu schaffen, geht auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (damals München) zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes für die Aiterndorfer Brunnen aus dem **Jahr 2002** zurück. Sie stützte sich auf die Tatsache, dass die dortige Trinkwassergewinnung mit einem Versorgungsanteil von 75% von entscheidender Bedeutung für die Sicherstellung des örtlichen Trinkwasserbedarfs ist. Diese bedeutendste gemeindliche Pflichtaufgabe (Art. 57 Abs. 2 GO) zur Daseinsvorsorge wäre bei einem Ausfall der Hauptversorgung kurzfristig gefährdet.

In der späteren Abstimmung mit den Fachbehörden und der staatlichen Wasserrechtsbehörde wurde der Notverbund vom Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 14.07.2011) sogar als Bedingung für die Neuerteilung (ab 01.01.2017) der wasserrechtlichen Bewilligung der Aiterndorfer Brunnen erklärt und ein konkreter Umsetzungszeitpunkt gefordert. Nach entsprechender Widerrede der Stadt Grafing hat das Landratsamt Ebersberg dann mit Schreiben vom 30.08.2011 diese Äußerungen und die Forderung eines Notverbunds als Zulassungsvoraussetzung für die wasserrechtlichen Genehmigungen revidiert.

Im aktuell bereits laufenden Bewilligungsverfahren für die Grundwasserentnahme Aiterndorf wurde der Notverbund von den Genehmigungsbehörden auch nicht mehr eingefordert. Dass bis heute die Neuerteilung der bis 31.12.2016 befristeten wasserrechtlichen Erlaubnis noch nicht vorliegt, geht nicht auf die fehlende Einigung über den Trinkwassernotverbund mit der Stadt Ebersberg zurück, sondern hat ihren Grund in der verzögerten Erarbeitung der Antragsunterlagen durch die Stadt Grafing.

Auch die Nachbarstadt Ebersberg hat ein besonderes Interesse an einem Trinkwasserverbund. Dort wird das gesamte Stadtgebiet über 2 Brunnen im Ebersberger Forst versorgt, die mit einer über 10 km langen Verbindungsleitung angeschlossen sind. Auch dort fehlen bislang alternative Versorgungsmöglichkeiten bei einem längeren Ausfall bzw. einer Unterbrechung bei der Gewinnungsanlage bzw. der Zuleitung.

In einer Planungsvereinbarung zwischen den beiden Städten wurde im Jahr 2006 die gemeinsame Vergabe der Ingenieurleistungen für Voruntersuchungen und Vorplanungen geregelt, auf deren Grundlage dann die Entscheidung über die Umsetzung des Notverbundes getroffen werden sollte.

2. Abstimmungsgespräche

Seither erfolgen in unregelmäßigen Abständen Verhandlungsgespräche mit der Stadt Ebersberg. Hier zeigte sich sehr schnell eine deutlich unterschiedliche Erwartungshaltung. So wurde offenbar in früheren Jahren auf der Ebene der Verwaltung (also ohne Vertretungsrecht) unter den damals zuständigen Mitarbeitern vorschnell eine einfache Teilung der entstehenden Kosten besprochen (50:50).

Da sich die Baukosten für die Verbindungsleitung zum Übergabebauwerk an der B 304 nach den Schätzungen des beauftragten Ingenieurbüros annähernd gleichen (ursprüngliche Kostenschätzung 2010: Stadt Grafing: 950.000,00 EUR ; Stadt Ebersberg: 990.000,00 EUR) hatte man sich aus Gründen der Einfachheit offenbar darüber verständigt, die beiden Städte sollten jeweils selbst auf eigene Kosten die Verbindungsleitungen bis zur Übergabestelle errichten. Nach Ansicht der Stadt Grafing ist dieser Kostenteilungsansatz aber nicht zu rechtfertigen.

3. Grundlagen für die Kostenverteilung

3.1 Wasserbedarf

Sehr unterschiedlich waren ursprünglich die Angaben über den Wasserbedarf im Notfall. Im Bauentwurf (IB Dersch, 2010) wurde der Wasserbedarf wie folgt ermittelt:

Grafing:	850.000 m ³ /Jahr	- 95 m ³ /h (30 l/s)
Ebersberg:	1.140.000 m ³ /Jahr	- 130 m ³ /h (40 l/s)

Diese Daten sind für beide Städte längst nicht mehr zutreffend. Der mittlere Verbrauchsbedarf hat sich durch Reduzierung der Netzverluste und Leitungserneuerungen in beiden Städten verringert. Bei der Ermittlung des Wasserbedarfs kann nach entsprechender Klärung mit den Fachbehörden auch auf eine Wasserlieferung an die Wassergäste (Frauenneuharting durch Grafing, Steinhöring durch Ebersberg) verzichtet werden.

Im Bauentwurf (IB Dersch, 2017) wurde der aktuelle Wasserbedarf wie folgt ermittelt:

Grafing:	692.000 m ³ /Jahr	- 79 m ³ /h (22 l/s)
Ebersberg:	700.000 m ³ /Jahr	- 80 m ³ /h (22 l/s)

Der mittlere tägliche Stundenbedarf für den Wasserverbrauch ist damit für beide Städte als gleichwertig anzunehmen. Für die Verhandlungen und als Vertragsgrundlage wird aus Vereinfachungsgründen eine jeweilige Verbrauchsmenge von jeweils 80 m³/h unterstellt.

3.2 Versorgungsalternativen

Nach den von der Stadt unterstellten Verhandlungsgrundsätzen muss bei der Vereinbarung über die Kostenverteilung ein vorteilsgerechter Maßstab zur Anwendung gebracht werden.

Aufgabenstellung ist es, die Versorgungssicherheit des Stadtgebiets Grafing auch bei einem Ausfall der Aiterndorfer Brunnen – eben der Hauptwasserversorgung – zu gewährleisten. Dabei muss berücksichtigt werden, dass in Grafing mit den Öxinger Brunnen eine zweite räumlich getrennte und eigenständige Trinkwassergewinnung mit nennenswerter Leistungsfähigkeit zur Verfügung steht. Die Elkofener Brunnen fallen nicht allzu sehr ins Gewicht. Hinzu kommt, dass ein Verbund mit der Wasserversorgung der Gemeinde Aßling besteht, über den auch Eisendorf versorgt wird. In Notzeiten könnte auch hier eine zusätzliche Wasserversorgung erwartet werden, deren Umfang aber für die Verhandlungen nicht näher untersucht wurde.

Gesamtbedarf Grafing im 3-Jahresmittel:	677.000 m³/Jahr
<u>Beantragte</u> Entnahmemenge aus dem Brunnen Öxing:	350.000 m³/Jahr
Bewilligte Entnahmemenge aus dem Brunnen Aiterndorf:	1.200.000 m³/Jahr
Bewilligte Entnahmemenge aus dem Brunnen Elkofen:	40.000 m³/Jahr

3.3. Kostenverteilung

Aufgrund der Reduzierung der zulässigen Entnahmemenge im laufenden Wasserrechtsverfahren wurde der Versorgungsanteil der Brunnen Hochholz von den bisherigen Verhandlungsansätzen (30%) auf künftig 25% reduziert. Unterstellt wird, dass das Notfallszenarium (Ölunfall, Sabotage, Naturkatastrophe) am Aiterndorfer Brunnen auftritt (Hauptversorgung – 75%), **dann besteht ein Notversorgungsbedarf von 75% des errechneten Bedarfs von 80 m³/h – also ein Notversorgungsbedarf für Grafing von 60 m³/h. Dem steht ein Notversorgungsbedarf der Stadt Ebersberg von 80 m³/h gegenüber.**

Die durch den Notverbund entstehenden Investitionskosten sind künftig der Gesamtkalkulation der Herstellungsbeiträge und der Benutzungsgebühren zu Grunde zu legen. Hier sind die allgemeinen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Die Abgabepflichtigen haben hinsichtlich der abgabenrelevanten Herstellungskosten einen Schutzanspruch gegen eine Belastung mit ungerechtfertigten und unverhältnismäßigen Aufwendungen (Erforderlichkeit; Art. 5 Abs. 1 Satz 2 KAG).

Das im Abgaberecht zu beachtende Äquivalenzprinzip verlangt, dass die Abgabenhöhe nach dem Umfang der Benutzung auszurichten ist. Dieses Vorteilsprinzip soll deshalb auch für diejenigen Investitionskosten herangezogen werden, die für die Vorhaltung der Einrichtung dienen und mit denen wiederum die Abgabepflichtigen belastet werden.

Bei einer Verteilung der für den Notverbund auflaufenden Kosten anhand der Notverbrauchsmengen entfällt auf die Stadt ein prozentualer Anteil von 43% und auf die Stadt Ebersberg von 57%.

4. Erforderlichkeit, Versorgungssicherheit

Der seit nun fast 10 Jahren von der Stadt Grafing in den Verhandlungen mit der Stadt Ebersberg vertretene Grundansatz über die Berücksichtigung des zweiten Standbeins der Wasserversorgung bei der Kostenverteilung findet sich auch in einer im Jahr 2016 von der Regierung von Oberbayern veröffentlichten Broschüre „Wasserversorgungsbilanz“ wieder. Dort wurde auch die Versorgungssicherheit der gemeindlichen Trinkwasserversorgungen bewertet. Grafing wurde als uneingeschränkt versorgungssicher, Ebersberg als eingeschränkt versorgungssicher beurteilt.

Hinsichtlich der Versorgungssicherheit wurde dort darauf abgestellt, ob eine zweite WVA (zweites Standbein) besteht oder eben ein Verbund mit einer benachbarten WVA. Auch dort wird erklärt, dass die zweite WVA nicht den Anspruch erfüllen muss, den Tagesspitzenbedarf abzudecken. Ausreichend ist ein unabhängiger Betrieb, um eine Notversorgung zu gewährleisten. Dafür stehen Grafing eben der Hochholz-Brunnen und auch der Verbund mit Aßling zur Verfügung. Damit kann in Notfallzeiten eine Mindestversorgung aufrechterhalten werden.

Die Aufrechterhaltung einer Mindestversorgung ist aber nicht der freiwillige Anspruch der Stadt Grafing. Im Sinne der uneingeschränkten Versorgungssicherheit ist der zusätzliche Wasserverbund mit Ebersberg weiterhin für erforderlich angesehen.

In den langjährigen Verhandlungen hat die Stadt Ebersberg stets auf die Hälfteilung der Baukosten bestanden. Allein die anfänglich erhobene Forderung, die Kosten der Übergabestation wäre von Grafing alleine zu tragen, nachdem dies technische Voraussetzung für die Wasserlieferung an Ebersberg sei, mit der sich Grafing durch die Notversorgung verpflichtet, wurde aufgegeben.

5. Verhandlungsverlauf

Nachdem trotz langjähriger Verhandlungen keine Annäherung bei der Verteilung der Kosten unter den beiden Städten gefunden werden konnte, ist man im Jahr 2014 übereingekommen, den **Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV)** als „Schiedsstelle“ zu beauftragen. Die entsprechende Vereinbarung wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 21.10.2014 beschlossen.

Nach Wiederaufnahme der Verhandlungsgespräche am 05.03.2018 wurde von der Stadt Ebersberg dann mitgeteilt, dass von dortiger Seite kein Interesse mehr an der Einbindung des BKPV besteht. So habe sich in Ebersberg zwischenzeitlich ein erheblicher zusätzlicher Investitionsbedarf im Hauptleitungsnetz herausgestellt, der im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Notverbund stehe. Die für Grafing vorteilhafte Kostenquote würde aufgrund des unterschiedlichen Kostenaufwands (höhere Baukosten in Ebersberg) aufgezehrt und letztendlich wieder zu einer paritätischen Kostenbelastung führen.

Man verständigte sich darauf, die 2006 ermittelten und in der Zwischenzeit immer nur zur Preisanpassung fortgeschriebenen Baukosten insgesamt neu zu ermitteln. Hier hat sich dann aber gezeigt, dass bei einer Gesamtbetrachtung aller im Zusammenhang mit dem Notverbund stehenden Leitungsanpassungen sogar ein geringes Kostenübergewicht bei der Stadt Grafing b.M. entsteht.

	Kosten Ebersberg	Kosten Grafing	Gesamt
Bereits durchgeführt	511.700,00 €	681.284,00 €	
Noch erforderlich	2.040.200,00 €	2.272.300,00 €	
Gesamt	2.551.900,00 €	2.953.584,00 €	5.505.484,00 €
Baukostenverhältnis	46%	54%	

Offen waren auch stets die Kosten für die Übergabestelle. So ist aufgrund der Höhenverhältnisse eine Druckerhöhung (Pumpwerk) im Falle der Notversorgung von Ebersberg durch die Stadt Grafing notwendig. Im Notversorgungsfall von Grafing ist dagegen eine einfache Druckminderung ausreichend. Die Kosten für das Pumpwerk belaufen sich nach den aktuellen Kostenberechnungen auf ca. 500.000,00 EUR.

Um in die festgefahrenen Verhandlungen noch zu einem Fortschritt zu kommen, hat die Stadt Grafing b.M. zuletzt am 05.03.2018 folgendes Angebot der Stadt Ebersberg unterbreitet.

	Kosten Ebersberg	Kosten Grafing	Gesamt
Gesamt	2.551.900,00 €	2.953.584,00 €	5.505.484,00 €
Bedarf	80 m³/h	80 m³/h	
./.. Zusätzliche WVA		20 m³/h	
Reduzierter Bedarf	80 m³/h	60 m³/h	
Anteil in % d. Gesamtk.	57%	43%	
Anteil	3.138.125,88 €	2.367.358,00 €	5.505.484,00 €

Grafing verzichtet dabei also auch auf die vollständige **Kostentragung für die Übergabestation** durch Ebersberg und es wurde der Verteilschlüssel von bisher 60:40 auf jetzt 57:43 angepasst.

Dem liegt zu Grunde, dass der 3-Jahres-Mittelwert der tatsächlichen Wasserentnahmemengen im Verhältnis der WVA Öxing (ca. 20%) und der WVA Aiterndorf (ca. 80%) liegt. Zum anderen wird auch die wasserrechtliche Erlaubnis für die WVA Öxing, die nach der Bewilligung vom 08.07.1985 eine Entnahmemenge von 920.000 m³/Jahr erlaubt hat, künftig auf eine Gesamtentnahmemenge von 350.000 m³/Jahr reduziert. Für die WVA Öxing wird eine künftige langjährige Entnahmemenge in Höhe von 25 v.H. der Gesamtentnahmemenge unterstellt. Von der ermittelten Notbedarfsmenge von 80 m³/h können damit ca. 25% von der WVA Öxing (Hochholz) zur Verfügung gestellt werden und eben 75% (60 m³/h) müssten im Notfall aus der Verbundleitung von Ebersberg bezogen werden. Versorgungsbedarf Grafing 60 m³/h – Versorgungsbedarf Ebersberg 80 m³/h.

Für diesen Fall wäre die Einbeziehung des Übergabeschachtes in die danach zu verteilende Kostenmasse gerechtfertigt.

Der Vergleich zur **bisherigen Verhandlungsposition:**

Verhandlungsposition der Stadt:

Kostenaufteilung nach Verbrauchsmengen bei Notversorgung (57% / 43%); die Kosten des Übergabeschachts trägt allein Ebersberg.

	Kosten Ebersberg	Kosten Grafing	Gesamt
Gesamt			5.505.484,00 €
./.. Übergabeschacht			500.000,00 €
Gesamt bereinigt			5.000.000,00 €
Anteil	57%	43%	
Anteil Gesamtkosten	2.850.000,00 €	2.150.000,00 €	
+ Übergabeschacht	500.000,00 €		
Anteil	3.350.000,00 € (61%)	2.150.000,00 € (39%)	5.500.000,00 €

Verhandlungsposition der Stadt Ebersberg:

Hälfteteilung der Baukosten; die Kosten Übergabeschacht trägt allein Ebersberg.

	Kosten Ebersberg	Kosten Grafing	Gesamt
Gesamt			5.505.484,00 €
./.. Übergabeschacht			500.000,00 €
Gesamt bereinigt			5.000.000,00 €
Anteil	50%	50%	
Anteil Gesamtkosten	2.500.000,00 €	2.500.000,00 €	
+ Übergabeschacht	500.000,00 €		
Anteil	3.000.000,00 € (55%)	2.500.000,00 € (45%)	5.500.000,00 €

6. Dringlichkeit

Für die Stadt Grafing ist eine baldige Entscheidung über die mögliche Einigung mit der Stadt Ebersberg für den Bau eines Trinkwassernetverbunds bedeutsam, da die Trinkwasserleitung von Grafing nach Wiesham im Zuge der im Jahr 2019 anstehenden Ortskanalisation von Wiesham dann erneuert werden muss. Ohne den Notverbund kann die bestehende Wasserleitung unverändert belassen werden.

Abhängig vom Zustandekommen des Notverbunds ist die Nennweite der Leitung zu bestimmen. Die für den Notverbund unerlässliche Leitungsgröße (DN 200) würde ohne Notverbundleitung zu überlangen Standzeiten und hygienischen Einschränkungen führen. Dauerhaftes Spülen der Leitung wäre die Folge.

7. Einigung

Aufgrund des Beratungsergebnisses des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.03.2018 hat die Stadt Ebersberg dann am 17.04.2018 mitgeteilt, dass dem Grunde nach der Kostenverteilung nach dem von der Stadt Grafing vorgeschlagenen Verteilungsschlüssel von 43 v.H. (Grafing) / 57 v.H. (Ebersberg) unter Bezugnahme auf die für eine Gesamtmaßnahme bezogenen Kosten zugestimmt werde. Für die Übergabestation sei weiterhin eine Kostenteilung von 50:50 zu vereinbaren.

Am 15.06.2018 wurde dann in den abschließenden Verhandlungen die Übereinkunft getroffen, dass der Kostenverteilungsschlüssel von 43 v.H. (Grafing)/57 v.H. (Ebersberg) für eine in kommunaler Zusammenarbeit (Zweckvereinbarung; Art. 7 KommZG) gemeinsam zu errichtende Verbundleitung (einschließlich Übergabestelle) beträgt.

Die dabei noch zu errichtenden bzw. für die Kostenverteilung einzubeziehenden bereits errichteten Teilstrecken werden wie folgt bestimmt:

- a) Grafing: Kapellenstraße – Übergabestelle – Wiesham
- b) Ebersberg: Rosenheimer Straße (ab Schwedenweg) – Übergabestelle – Gsprait

Der laufende Betrieb und die Unterhaltung der Übergabestelle erfolgt allein durch die Stadt Ebersberg. Die Kosten der baulichen Unterhaltung/Erneuerung tragen die Städte jeweils zur Hälfte.

Ergebnis auf der Grundlage einer aktualisierten Kostenschätzung:

	Kosten Ebersberg	Kosten Grafing	Gesamt
Gesamt	1.150.000,00 €	1.106.000,00 €	2.256.000,00 €
Bedarf	80 m³/h	80 m³/h	
./.. Zusätzliche WVA		20 m³/h	
Reduzierter Bedarf	80 m³/h	60 m³/h	
Anteil in %	57%	43%	
Anteil	1.286.000,00 €	970.000,00 €	2.256.000,00 €

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig dem Stadtrat (§ 2 Nr. 21 GeschO) der Abschluss einer Zweckvereinbarung mit der Stadt Ebersberg für die Errichtung eines Trinkwassernetverbundes auf folgender Grundlage empfohlen:

- 1. Planung und Errichtung eines Trinkwassernetzverbundnetzes der Städte Ebersberg und Grafing einschließlich einer Übergabestelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 896/2 der Gemarkung Nettelkofen zur Sicherstellung einer Wasserlieferung von jeweils 80 m³/h (einschließlich Übergabestelle) für Notfälle.**
- 2. Die Kostenverteilung erfolgt im Verhältnis 43 v.H. (Grafing) / 57 v.H. (Ebersberg). Die dabei noch zu errichtenden bzw. für die Kostenverteilung einzubeziehenden bereits errichteten Teilstrecken werden wie folgt bestimmt:**
 - a) Grafing: Kapellenstraße – Übergabestelle – Wiesham**
 - b) Ebersberg: Rosenheimer Straße (ab Schwedenweg) – Übergabestelle – Gsprait**
- 3. Die Errichtung erfolgt als einheitliche Gesamtmaßnahme in kommunaler Zusammenarbeit und wird durch eine Zweckvereinbarung (Art. 7 KommZG) geregelt.**
- 4. Der laufende Betrieb und die Unterhaltung der Übergabestelle erfolgt allein durch die Stadt Ebersberg. Die Kosten der baulichen Unterhaltung/Erneuerung der Übergabestelle tragen die Städte jeweils zur Hälfte.**
- 5. Mit den gemeinsamen Planungsleistungen ist vorbehaltlich der vergaberechtlichen Voraussetzungen das Ingenieurbüro Dersch aus Germering zu beauftragen.**
- 6. Die Verwaltung wird beauftragt, die beitrags- und gebührenrechtlichen Auswirkungen zu ermitteln und die Möglichkeit der Erhebung von Verbesserungsbeiträgen zu prüfen.**

TOP 15

Straßenbau - Gehweg Wiesham;
Gehwegverbindung von Grafing nach Wiesham;
Gehweg in Wiesham;
Maßnahmenbeschluss

Von der Sitzungsleiterin wurde zur Ausführung des Tagesordnungspunkts das Wort an den Verwaltungsvertreter erteilt.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat am 17.11.2015 die Abwasserkanalisation des Ortsteils Wiesham beschlossen. Die Bewilligung von Zuwendungen nach dem zum 31.12.2015 ausgelaufenen Zuwendungsprogramm (RZWas 2013) erfolgte mit Bescheid vom 22.12.2015. Die ursprünglich bis zum 31.12.2018 bestimmte Umsetzungsfrist wurde mit Bewilligungsbescheid vom 28.03.2017 verlängert bis zum 31.12.2020.

Gleichzeitig wird die Wasserleitung erneuert, und zwar für die Erstellung des Trinkwassernetzverbundes mit der Stadt Ebersberg auch in größerer Nennweite (DN 200).

Zur Vermeidung kostenintensiver Entsorgungen des Straßenaufbruches und der Straßenerneuerung und vor allem aber auch zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wurde von der Bauverwaltung auch die Errichtung einer Gehwegverbindung zwischen Grafing und Wiesham geprüft (Verlängerung „Wasserburger Straße“).

Es handelt sich dabei mittlerweile um eine Gemeindeverbindungsstraße (Art. 46 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG). Vormalig eine Staatsstraße (St 2080), wurde die Wasserburger Straße (Ortsdurchfahrt Grafing) und die weiterführende Strecke bis zum nördlichen Ortsausgang von Wiesham aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 22.12.2010 (vgl. die dortige straßenrechtliche Verfügung Nr. 5) zur Gemeindestraße abgestuft. Die Abstufung wurde wirksam mit der Verkehrsübergabe der Ostumfahrung am 20.09.2017.

In Folge der Inbetriebnahme der „Ostumfahrung“ wurde auch die frühere Anliegerbeschränkung für die Verbindungsstraße nach Ebersberg wieder aufgehoben. Damit erfüllt die Wasserburger Straße (frühere St 2080) jetzt eine verkehrswichtige zwischenörtliche Funktion im nachbarlichen Verkehr zwischen den Städten Ebersberg und Grafing (gemeinsames Mittelzentrum). Sie stellt auch die einzige Fahrverbindung des Ortsteils Wiesham nach Grafing dar. Gerade für die Fußgänger- und Radfahrer (insbesondere auch als Schulweg) ist eine Verbesserung der Verkehrssicherheit durch einen begleitenden Gehweg bzw. Geh- und Radweg von grundlegender Wichtigkeit.

Aufgrund dieser wichtigen Funktion im inner- und zwischenörtlichen Verkehrsnetz ist ein Ausbau mit einem Gehweg grundsätzlich förderfähig (Nrn. 2.2.2.1 und 2.2.1.4 RZStra).

Mit Verzögerung konnte jetzt auch die Bauerlaubnis für einen Gehwegbau über das Grundstück Fl.Nr. 918/1 der Gemarkung Nettelkofen erreicht werden. Mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn. 918 und 922 wurde bei den Gesprächen am 23. bzw. 24.07.2018 ebenfalls die Zurverfügungstellung zugesichert. Damit ist – in der Fortsetzung des innerörtlichen Gehweges in Grafing – eine direkte Verlängerung bis Wiesham möglich.

Innerhalb von Wiesham hat am 24.07.2018 der Eigentümer des Anwesens Wiesham 8 ebenfalls die Zustimmung erklärt, die für den Bau eines öffentlichen Gehweges benötigte Fläche (ca. 1,50 m Breite) zur Verfügung zu stellen. Durch Verschmälerung der Fahrbahn von 6,50 auf 6 m kann dann auch vom Ortseingang (Ostseite) ein Gehweg errichtet werden bis zum Feldweg zwischen Wiesham 8 und 10. Dort – und westlich gegenüber – schließen dann beliebte Freizeitwege an.

Der Durchlass des Wieshamer Baches muss aller Voraussicht nach erneuert werden. Das ist die wirtschaftlichere Lösung wie die Unterquerung des bestehenden Bauwerks mit dem Kanal und der Wasserleitung. Damit kann er auch für den anzubauenden Fußweg verlängert werden. Ansonsten wird der Fußweg mit einem Steg über den Wieshamer Bach geführt.

Gleichzeitig wird mit dem Kanal- und Wegebau auch die Hochwasserfreilegung von Wiesham durchgeführt. Entsprechend den hydrogeologischen Erkenntnissen bei der Ermittlung des zwischenzeitlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes hat sich gezeigt, dass die Erneuerung der Rohrdurchlässe beim Anwesen Wiesham 5 keinen Hochwasserschutz (HQ 100) sicherstellt. Stattdessen wird jetzt durch ein erhöhtes Seitenbord beim Anwesen Wiesham 8 (Gehsteigkante 15 cm und Borderhöhung auch seitlich des Gehweges von ca. 35 cm) ein geordneter Ablauf des im Hochwasserfall ausufernden Wieshamer Baches sichergestellt. An der Hofeinfahrt wird eine leistungsfähige Entwässerungsrinne errichtet.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig der Bauentwurf des Ingenieurbüros Dippold + Gerold GmbH aus Germering vom 18.07.2018 gebilligt und wie folgt beschlossen:

- a) Errichtung einer Gehwegverbindung (2 m breit) von Grafing nach Wiesham auf der Ostseite der Gemeindestraße; die Mitbenutzung für Fahrräder ist vorzusehen.**

- b) Errichtung eines Gehweges (Breite ca. 1,50 m) innerhalb der Ortsdurchfahrt, beginnend vom südlichen Ortsteingang bis zum Feldweg zwischen Wiesham 8 und 10.**
- c) Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen für einen geordneten Hochwasserablauf auf den Straßenflächen bis zum Wieshamer Bach an der Ostseite der Ortsdurchfahrt.**

Die Umsetzung der Wegebaumaßnahmen erfolgt vorbehaltlich der Gewährung von staatlichen Zuwendungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, fristgerecht zum 01.09.2018 den Antrag auf Zuwendung bei der Regierung von Oberbayern einzureichen.

Der Grunderwerbsnachweis ist durch noch einzuholende Bauerlaubnisse mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu führen.

Die Bauarbeiten sind gleichzeitig mit dem Kanal- und Wasserleitungsbau auszuführen, möglichst im kommenden Jahr 2019.

Mit den Planungsleistungen wird das Ingenieurbüro Dippold & Gerold GmbH aus Germering beauftragt.

TOP 16

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes "Nördlich der Nettelkofener Straße / Adalbert-Stifter-Straße";

Genehmigung der Notarurkunde vom 12.07.2018, URNr. 1459/2018B des Notars Dr. Baumhof in Ebersberg

Die Beschlussvorlage wurde am 19.07.2018 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Inhalt nochmals in Kürze erläutert.

Für das am 05.05.2015 eingeleitete Bebauungsplanverfahren für ein Wohnbaugebiet „Nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße“ hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 24.04.2018 den Satzungsbeschluss gefasst (§ 10 BauGB).

Nun sind als Voraussetzung für die Bebauung die notwendigen Erschließungsanlagen herzustellen. Die gesetzliche Erschließungslast obliegt dabei der Stadt. Auch wenn ein gesetzlicher Anspruch Dritter auf tatsächliche Umsetzung der Erschließung nicht besteht (§ 123 Abs. 3 BauGB), verdichtet sich die allgemeine Erschließungslast mit dem Erlass eines qualifizierten Bebauungsplans zur konkreten Erschließungspflicht.

Der Satzungsbeschluss erfolgte deshalb mit Vollzugsbeschränkung, wonach die Bekanntmachung erst dann vorzunehmen ist, wenn die unentgeltliche Abtretung der Erschließungsflächen und die Sicherung der Entwässerungsflächen (Niederschlagswasserbeseitigung) vertraglich vereinbart sind. Damit wird gewährleistet, dass sich die Stadt Grafing für die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht erst die Straßenflächen zwangsweise (Enteignung) beschaffen muss.

Für eine zwischenzeitlich beantragte Baugenehmigung für ein Doppelhaus (Fl.Nr. 482, Gemarkung Nettelkofen) wurde aufgrund der erreichten Planreife (§ 33 BauGB) das gemeindliche Einvernehmen bereits erteilt, jedoch wiederum unter dem Vorbehalt der gesicherten Erschließung als zwingende gesetzliche Genehmigungsvoraussetzung.

Anfänglich wurde ein städtebaulicher Vertrag für die Übertragung der Erschließung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) vorbereitet, der in üblicher Weise als untrennbarer Vertragsteil auch gleichzeitig die Übertragung der Erschließungsflächen regeln sollte. Leider war keine Einigung unter den verschiedenen Grundstückseigentümern im Baugebiet möglich. In der Folge wurde dann der Straßengrunderwerb gesondert abgewickelt. Hierzu waren alle Eigentümer bereit und es konnte die Beurkundung dann am 03.05.2018 durchgeführt werden. Der Bebauungsplan wurde anschließend am 25.05.2018 bekanntgemacht (Inkrafttreten).

Die rechtlichen Schwierigkeiten für den Abschluss eines Erschließungsvertrages liegen bei dem gegenständlichen Baugebiet darin, dass lediglich die Eigentümer von 3 Baugrundstücken in dem insgesamt 8 Baugrundstücke umfassenden Baugebiet an der unverzüglichen Umsetzung der Erschließung interessiert sind. Diese Grundstückseigentümer haben ein dringendes Interesse bekundet, zur Beschleunigung der Bebauung die Erschließung selbst zu übernehmen (Erschließungsangebot, § 124 BauGB), nachdem die Stadt eine zeitnahe gemeindliche Erschließung aus personellen, organisatorischen und finanziellen Gründen ausgeschlossen hat.

Da sich weniger als die Hälfte der durch den Bau dieser Anlagen erschlossenen Grundstücksflächen im Eigentum der Erschließungsträger befinden, kann die Belastung der Erschließungsträger mit den Herstellungskosten des Gesamtgebietes bei der dabei anzustellenden wirtschaftlichen Betrachtung des Gesamtvorgangs (BVerwG, Urteil 10.08.2011) jedoch zu einer unangemessenen Belastung führen. Den Gemeinden ist es – ungeachtet des erklärten Willens einzelner Grundstückseigentümer und deren Akzeptanz einer übermäßigen und einseitigen Kostenbelastung – untersagt, entsprechende städtebauliche Verträge abzuschließen. Die Nichtigkeit des Vertrags wäre bei einer unangemessenen Vertragsregelung die Folge (§ 11 Abs. 2 BauGB).

Um dieses berechtigte Risiko auszuräumen, wurde hinsichtlich der leitungsgebundenen Anlagen (Abwasserkanal und Trinkwasserversorgung) eine sog. „unechte Erschließungsregelung“ (Vorfinanzierungsvereinbarung) vereinbart. Anders als beim „echten Erschließungsvertrag“ werden die Kosten nicht vom Erschließungsträger übernommen und (zur Vermeidung einer unzulässigen Doppelbelastung) dabei mit den Herstellungsbeiträgen für die Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung verrechnet. Beim Vorfinanzierungsvertrag werden die dem Erschließungsträger für die Herstellung entstehenden Kosten von der Stadt ersetzt und aber dann die Herstellungsbeiträge in vollständiger Höhe erhoben – und zwar dann von **allen** Eigentümern im Baugebiet.

Für die übrigen Erschließungsleistungen (vor allem Straßenbau) bleibt es bei der Kostentragung durch die Erschließungsträger, wobei hier aber private Kostenerstattungsvereinbarungen mit den Eigentümern weiterer 3 Baugrundstücke vermittelt werden konnten.

Mit der damit entstehenden Kostenbelastung bestehen keine Bedenken mehr hinsichtlich eines möglichen Verstoßes gegen die Angemessenheit des Vertrages.

Der Vertrag unterliegt ungeachtet der getrennten Abwicklung des Straßengrunderwerbs weiterhin der notariellen Beurkundungspflicht (§ 311b, 126 BGB) und erlaubt keine Aufspaltung (BVerwG 28.01.2010)

Die Zuständigkeitszuweisung liegt beim Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss (Art. 32 GO, § 8 Abs. 1 Nr. 3 lit. g GeschO).

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss (Art. 32 GO, § 8 Abs. 1 Nr. 3 lit. g GeschO) genehmigte einstimmig die in der Urkunde des Notars Dr. Christopher Baumhof in Ebersberg vom 12.07.2018, URNr. 1459/2018 B, für die Stadt Grafing b.M. abgegebenen Erklärungen.

TOP 17

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Erschließung und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für das Baugebiet "Sondergebiet Schulinternat" in Oberelkofen;

Genehmigung des Vertragsentwurfes

Die Beschlussvorlage wurde am 18.07.2018 in das Gremieninfo eingestellt. Der Vertragsentwurf wurde vorgestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde das Wesentlichste nochmals kurz erläutert.

Der Stadtrat hat am 06.10.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Schulinternat“ in Oberelkofen beschlossen. Ziel ist die Erweiterung des Realschulinternats durch einen Schulhausneubau. Das bestehende Schulgebäude soll dann lediglich ausschließlich als Wohnheim genutzt werden.

Aufgrund der erreichten Planreife (§ 33 BauGB) wurde dann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Schulhausneubaus durch Vorbescheid (Art. 71 BayBO) genehmigt.

Für das anstehende Baugenehmigungsverfahren ist jetzt noch die Sicherung der Erschließung zu regeln. So kann die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers offenkundig nicht oder nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand auf dem Grundstück erfolgen. Das im Bebauungsplanverfahren bestimmte Entwässerungskonzept sieht eine (straßenrechtliche) Mitbenutzung der gemeindlichen Straßenentwässerung vor, was aber zum einen die technische Sanierung eines Teilstückes erforderlich macht und andererseits die Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässereinleitung der Straßenentwässerung.

Hinzu kommt die Kostenübernahme für die Löschwasserversorgung durch Errichtung zusätzlicher Hydranten.

Weiterhin ist für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens noch eine vertragliche Kostenregelung für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu vereinbaren, die nach dem Abwägungsergebnis vollständig auf Flächen zu erfolgen haben, die ausnahmsweise von der Stadt Grafing b.M. zur Verfügung gestellt werden.

Bedingung für die Gestattung für die Niederschlagswasserbeseitigung über die Straßenentwässerung war, dass durch Errichtung einer Rückhaltemulde eine Entlastung des Oberflächengewässers westlich der Bahnlinie erfolgt. Hierfür ist der Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 413/2 der Gemarkung Elkofen (360 m²) zu 10,00 EUR/m² vorgesehen.

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss billigte einstimmig, denn mit der universa Krankenversicherungs a.G verhandelten städtebaulichen Vertrag und bevollmächtigte die Verwaltung zum Vertragsabschluss durch notarielle Beurkundung.

TOP 18

Stadtwerke Grafing;

1. Zwischenbericht für den Verlauf des Wirtschaftsjahres 2018 der Stadtwerke Grafing

Die Beschlussvorlage wurde den Stadtratsmitgliedern mit der Ladung zur heutigen Sitzung zur Verfügung gestellt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Zwischenbericht für das erste Halbjahr 2018 der Stadtwerke Grafing b.M. vorgestellt.

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

Die für diesen Überblick aus der Buchhaltung ermittelten Zahlen beziehen sich auf den 10.07.2018. Es kam zu keinen Vorkommnissen, die den Wirtschaftsplan entscheidend zuwiderlaufen und eine Reaktion der Werkleitung und des Werkausschusses erfordert hätten.

1. Wasserversorgung

Die Erlöse im Erfolgsplan mit 655.204,- EUR liegen insgesamt bei 54,6% des Ansatzes im Wirtschaftsplan von 1.200.000,- EUR. Die Aufwendungen betragen 419.660,- EUR und liegen um 65,1% unter dem Ansatz. Die Erlöse werden in der veranschlagten Höhe eingehen. Zurzeit werden die Ablesekarten versandt und der Rücklauf mit den Werten für die Abrechnung erfasst. Der Wirtschaftsplan wurde im Erfolgsplan ausgeglichen geplant. Die Aufwendungen und Erträge sollen 1.200.000,- EUR betragen.

Durch die Neukalkulation steigt die Abschreibung durch die Berechnung nach Wiederbeschaffungswerten auf 400.000,- EUR und soll, abhängig vom Investitionsbedarf, den Kreditbedarf vermindern.

Im Vermögensplan wurden Investitionen in Höhe von 354.945,- EUR abgewickelt. Dies sind knapp 23% der geplanten Investitionen in Höhe von 1.400.000,- EUR. Der Investitionsbedarf liegt mit 290.000,- EUR unter der Summe des Jahres 2017. 182.136,- EUR wurden für die Wasserleitungen aufgewendet. Zähler wurden für ca. 16.277,- EUR ausgewechselt und der Kauf eines Grundstücks im Wasserschutzgebiet für 45.000,- EUR vorgenommen. Für den neuen Caddy-Pkw des Wasserwerkes wurden 18.616,- EUR ausgegeben. Die Tilgungen liegen bei 154.534,- EUR.

Wirtschaftspläne der Stadtwerke

Erfolgsplan

Erträge

Aufwendungen (mit Abschreibungen)

Ergebnis**Vermögensplan**

Deckungsmittel

Investitionen und Tilgungen

Gesamtergebnis

	2017	2017
Wasser		Ist
Plan		10.07.2018
	1.200.000 €	655.204 €
	1.200.000 €	419.660 €
	0,00 €	235.544 €
Wasser		Ist
Plan		10.07.2018
	1.770.000 €	312.357 €
	1.770.000 €	489.479 €
	0,00 €	-177.122 €

Bei den Deckungsmitteln im Vermögensplan wurde bisher kein Darlehen aufgenommen. Die Kreditermächtigung bei der Wasserversorgung liegt bei 1.050.000,- EUR.

Nr. Investitionsprogramm Wasser	2018
1 Grundstücksanschlüsse - Laufend	30.000 €
2 Wasserleitungsneubau Dichau-Neudichau	150.000 €
3 Wasserleitungserneuerung Eisendorf	200.000 €
4 Wasserleitungserneuerung Am Feld	100.000 €
5 Wasserleitungserneuerung Rotter Straße	200.000 €
6 Erschließungsbeiträge Gewerbegebiet	300.000 €
7 Brunnen, Behälter (Ausstattung, Instandhaltung)	150.000 €
8 WSG Öxing, Ermittlung + geh. Erlaubnis	45.000 €
9 Notverbund Ebersberg Grundlagenermittlung	15.000 €
10 Ersatzbeschaffung Wasserzähler	20.000 €
11 Leitungskataster GIS	15.000 €
12 Ausstattung Wasserwerk	20.000 €
13 Fuhrpark / Ausrüstung	20.000 €
14 Kostenersatz Leitungsbau Kellerstraße	85.000 €
15 Wasserleitungsbau Gindlkofener Weg Ost	50.000 €
Vermögensplan	1.400.000 €

2. Abwasserbeseitigung

Bei der Abwasserbeseitigung liegen die Erlöse im Erfolgsplan des Wirtschaftsjahres 2018 zum 10.07.2018 bei 1.046.373,- EUR (Plan: 1.780.000,- EUR). Dies entspricht 58% gegenüber dem Plan. Anders als bei der Wasserversorgung setzen sich hier Erlöse nicht nur aus den Gebühreneinnahmen zusammen. Die Stadt leistet für die Straßenentwässerung ebenfalls einen Beitrag von fast 158.000,- EUR. Die Gebühren reichen aus, um die Aufwendungen zu decken. Die Aufwendungen betragen 651.131,- EUR. Es besteht ein momentaner Überschuss von 395.242,- EUR im Erfolgsplan.

Wirtschaftspläne der Stadtwerke	20176	2017
	Abwasser	Ist
	Plan	10.07.2018
Erträge	1.780.000 €	1.046.373 €
Aufwendungen	1.780.000 €	651.131 €
Ergebnis	0 €	395.242 €
	Abwasser	Ist
	Plan	10.07.2018
Deckungsmittel	2.410.000 €	514.680 €
Investitionen und Tilgungen	2.410.000 €	648.981 €
Ergebnis	0 €	-134.301 €

Im Vermögensplan wurden Investitionen in Höhe von 540.246,- EUR (25%) abgewickelt. Geplant sind Investitionen in Höhe von 2.110.000,- EUR. Die Tilgungsleistungen liegen bei 108.725,- EUR. Geplant sind Tilgungsausgaben in Höhe von 300.000,- EUR.

In die Kläranlage wurden 122.069,- EUR für die Schlammmentwässerungsanlage investiert. 352.431,- EUR entfielen dabei auf Ausgaben für das Leitungsnetz. 215.000,- EUR wurden für die Kanalisation im Gewerbegebiet Grafing-Schammach II aufgewendet. Weitere Maßnahmen sind aus dem Finanzplan ersichtlich.

Nr.	Titel/Haushaltstelle	2018
1	Leitungsbau Am Feld	100.000 €
2	Grundstücksanschlussleitungen Herstellung Lfd.	30.000 €
3	Kanalsanierung allgemein	50.000 €
4	Kläranlage: Ausstattung	65.000 €
5	Kläranlage: Klärschlamm	200.000 €
6	Kläranlage: Maschinentchnik	200.000 €
7	Regenwasserkanal Goldberg	100.000 €
8	Kanalbau Straußdorf Baukosten	110.000 €
9	Erschließung Gewerbegebiet Erweiterung	700.000 €
10	Kanalbau Eisendorf	455.000 €
11	Fuhrpark	35.000 €
12	Kanalbau Gindlkofener Weg	50.000 €
13	GIS Aktualisierung	15.000 €
	Vermögensplan	2.110.000 €

In der nächsten Sitzung des Stadtrats soll das im Haushalt eingeplante Darlehen aufgenommen werden. Bei der Abwasserbeseitigung besteht eine genehmigte Kreditermächtigung in Höhe von 455.000 EUR, die in Anspruch genommen wird.

Im Ergebnis besteht bei den Stadtwerken zum 10.07.2018 ein Defizit von 311.423 EUR.

Die im Anschluss aufgetretenen Fragen aus dem Gremium wurden vom Stadtkämmerer allesamt beantwortet.

Abschließend wurde die Verwaltung von einem Ausschussmitglied gebeten, künftig in den Zwischenberichten bei den Leitungssanierungen nicht nur die abgerechneten Beträge, sondern auch die Massen der sanierten Leitungen pro Halbjahr sowie die Einheitspreise pro Meter mit anzugeben.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm den Zwischenbericht der Stadtwerke Grafing b.M. für das erste Halbjahr 2018 zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 19 Informationen

Von der Ersten Bürgermeisterin wurde das Gremium über folgende Punkte informiert:

- Wie bereits in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 30.01.2018 unter TOP 17 berichtet, wandte sich der Landrat hinsichtlich einer Geschwindigkeitsbegrenzung im Zuge der St 2080 im Bereich des Ortsteils Engerloh an die Regierung von Oberbayern. Zwischenzeitlich fand ein Ortstermin statt, in dem man zu dem Ergebnis kam, einen Geschwindigkeitstrichter über den Schönblick zu errichten. Der Landrat teilte der Regierung von Oberbayern jetzt in einem zweiten Brief mit, dass im Rahmen der Ortseinsicht Schönblick mit Engerloh verwechselt wurde, was dazu geführt hat, dass am 03.08.2018 eine erneute Ortseinsicht im Bereich Engerloh anberaumt ist.

- Am 24.07.2018 fand im Rahmen eines Ortstermins die Verhandlung zur Klage gegen den Freistaat Bayern (Tempo 30 im Ortsteil Straußdorf) statt. Vom Richter wurde festgestellt, dass tatsächlich in Straußdorf entlang der Kirche eine besondere Gefahrenlage besteht. Die Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Ebersberg wurde damit beauftragt, bis 31.10.2018 diverse Möglichkeiten zur Verminderung des Gefahrenpotentials zu prüfen und bis Ende des Jahres umzusetzen. Aus Sicht der Stadt Grafing wurde vorgeschlagen, den Gehweg entlang der Kirche zu verbreitern, was zu einer Straßenverengung und dadurch auch zu einer natürlichen Geschwindigkeitsbeschränkung führt.
- Der Antrag der Stadt Grafing b.M. zur Errichtung des Schammacher Kreisels wurde vom Umweltausschuss des Kreistags beschlossen. Nun geht es um den notwendigen Grunderwerb für das Projekt. Sollte dieser noch bis Ende August abgeschlossen werden können, könnte die Maßnahme 2019/2020 umgesetzt werden.
- Der Bahnübergang in Wiesham wird beschränkt, auf eine Verbreiterung mit einem 2-gleisigen Ausbau wird jedoch verzichtet.

TOP 20

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Es erfolgten keine Anfragen aus dem Gremium.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 27.08.2019
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann
Schriftführer/in

Referat 1	Sg. 1b	Referat 2	Referat 3	Referat 4 Verwaltung	Referat 4 Technik
Nz.:	NZ.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 18	TOPNr. 9	TOPNr. 1–8 und 11–17 und 19	TOPNr. 10