

Niederschrift

über die 48. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 06.11.2018

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Carpus, Josef Stadtrat ab TOP 9

Einhellig, Christian Stadtrat

Frey, Franz Stadtrat

Fröhlich, Karl-Heinz, Dr. Stadtrat

Goldschmitt-Behmer, Christiane Stadträtin

Graf von Rechberg, Max-Emanuel Stadtrat ab TOP 2

Huber, Wolfgang Stadtrat

Linhart, Susanne Stadträtin

Pollinger, Josef Stadtrat

Rothmoser, Peter Stadtrat

Stellvertreter

Offenwanger, Regina Stadträtin Vertretung für Herrn Dr. Ernst Böhm
Rothmoser, Josef, Dr. Zweiter Bürgermeister ab TOP 2 bis TOP 8 Vertretung für
Herrn Josef Carpus

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

Grebner, Tim zeitweise

Niedermaier, Josef

Entschuldigt:

Mitglieder

Böhm, Ernst, Dr. Stadtrat

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 48. 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. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Anträge auf Vorbescheid für das Grundstück Fl.Nr. 493/0 der Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Straße 12) für die Errichtung von
 - a) zwei Doppelhäusern mit Garagen
 - b) vier Einfamilienhäusern mit Garagen
3. Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Carport und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 575/0 der Gemarkung Elkofen (Seeweg 16)
4. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zusätzlicher Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 838/1 der Gemarkung Öxing (Bergstraße 18)
5. Bauantrag zum Neubau von drei Reihenhäusern mit 4 Carports und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 231/16 der Gemarkung Grafing (Lagerhausstraße 22, 22a, 22b)
6. Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 282/11 der Gemarkung Öxing (Korbinian-Wild-Straße 1)
7. Vollzug des BauGB;
Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Ortskern Straußdorf" (Änderung des Bebauungsplanes westlich der Grafinger- / Aßlinger Straße und Erweiterung auf das Gebiet östlich der Grafinger- / Aßlinger Straße);
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
8. Vollzug der Wassergesetze (WHG, BayWG);
Wasserversorgungsanlage Öxing (Brunnen II, III und IV - Hochholz);
 - a) Antrag auf Verlängerung der vorläufigen Erlaubnis zur Grundwasserentnahme
 - b) Antrag auf Neuerteilung der Bewilligung zur Grundwasserentnahme
 - c) Antrag zur Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.05.2005
9. Trinkwasserversorgung Katzenreuth;
Einbeziehung der Anwesen Katzenreuth 9, 9a, 9b, 11 und 15 in das Versorgungsgebiet der Wasserversorgung Grafing;
 - a) Aufhebung der Sondervereinbarung (§ 7 WAS) vom 25.02.1988
 - b) Änderung der Wasserabgabesatzung (WAS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) für die Erweiterung des Versorgungsgebietes
 - c) Wasserleitungsbau

10. Vollzug der Wassergesetze;
Aufweitung und naturnahe Umgestaltung des Wieshamer Baches nördlich von Wiesham;
Billigung des Bauentwurfes und Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Gewässerausbau (Art. 39 BayWG, § 68 WHG)
11. Vollzug der Baugesetze;
Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 12 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 12);
Abschluss eines Vertrages zur Stellplatzablösung (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO)
12. Informationen
13. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

Nachdem die Gründe für die Behandlung in nicht öffentlicher Sitzung weggefallen sind, wurden von der Ersten Bürgermeisterin folgende Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt gegeben (Art. 52 Abs. 3 GO):

37. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.10.2017:

TOP 13

Liegenschaften;

Änderung der Verträge für die Lieferung von Fernwärme an den städtischen Liegenschaften

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Verwaltung beauftragt, die Wärme-
lieferung für die städtischen Liegenschaften auszuschreiben. Falls sich kein weiterer
Anbieter findet, wird der vorliegende Vertrag angenommen und abgeschlossen.**

TOP 14

Grundstücksangelegenheiten;

Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 488/5 der Gemarkung Grafing

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat die Verwaltung mit der Abwicklung des
Kaufes einer Teilfläche von 3.000 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 488/5 der Gemarkung
Grafing beauftragt.**

TOP 15

Grundstücksangelegenheiten;

Grundstückskauf aus Fl.Nr. 551/4 der Gemarkung Grafing als Ersatzfläche für Fl.Nr. 551/16
(Heizkraftwerk);

Genehmigung des Kaufvertrages vom 23.10.2017 des Notars Dr. Christopher Baumhof,
Ebersberg

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Inhalt der Urkunde des Notars Dr.
Christopher Baumhof in Ebersberg vom 23.10.2017, URNr. 2127/2017B, vorbehaltlos
und unwiderruflich zugestimmt.**

TOP 16

Grundstücksangelegenheiten;
Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. 551/16 der Gemarkung Grafing für die Errichtung eines Heizkraftwerkes;
Genehmigung des Kaufvertrages vom 23.10.2017 des Notars Dr. Christopher Baumhof, Ebersberg

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat dem Inhalt der Urkunde des Notars Dr. Christopher Baumhof in Ebersberg vom 23.10.2017, URNr. 2128/2017B, vorbehaltlos und unwiderruflich zugestimmt.

38. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.11.2017:

TOP 13

Stadtwerke (Abwasser);
Kläranlage Blitzschutz;
Vergabe von Bauleistungen

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Mängelbeseitigung der inneren und äußeren Blitzschutzanlage in der Kläranlage an die Firma EEBA aus 80935 München gemäß Angebot vom 07.11.2017 in Höhe von brutto 60.714,45 EUR zu vergeben.

TOP 14

Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);
Wasserversorgung des Ortsteils Eisendorf;
Vergabe von Nachträgen

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurden die notwendigen Nachträge und Massenmehrungen gemäß Aufstellung gebilligt und der Beschluss gefasst, den Nachtrag 2 und die Massenmehrungen mit einer zusätzlichen Vergütung in Höhe von brutto 186.622,54 EUR gemäß Nachtragsangebot 2 vom 14.09.2017 und den Kostenschätzungen vom 11.10.2017 und 08.11.2017 an die Firma Strabag AG aus 93059 Regensburg freizugeben. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich somit auf brutto 1.660.840,30 EUR.

TOP 15

Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);
Kanalisierung des Ortsteiles Oberelkofen und teilweise Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen;
Schlussabrechnung Bauleistungen

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurden die entstandenen Mehrkosten in Höhe von brutto 743.221,39 EUR nicht gebilligt.

TOP 16

Grundstücksangelegenheiten;

Einbringung von Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 674/15, 674/16, 674/17, 981/10 und 681/14 der Gemarkung Grafing in das Vermögen der „Stiftung Seniorenhaus Grafing“ (rechtsfähige öffentliche Stiftung des bürgerlichen Rechts) durch unentgeltliche Veräußerung

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, wie folgt:

Die Grundstücke Fl.Nr. 674/14 mit 152 m² und Fl.Nr. 674/15 mit 103 m² jeweils mit ganzer Fläche und eine Teilfläche von ca. 250 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 674/17 (581 m²) sind in das Stiftungsvermögen einzubringen unter der Maßgabe, dass sie gemäß § 4 Abs. 1 letzter Absatz der Stiftungssatzung verwendet werden. Danach werden die Grundstücke mit der Maßgabe gestiftet, dass die Stiftung berechtigt ist, an diesen Grundstücken Erbbaurechte bzw. Wohnungserbbaurechte zu Gunsten Dritter – vorrangig gemäß § 2 Abs. 2 der Stiftungssatzung für Grafinger Bürger – zu bestellen mit einem hierfür sozialverträglichen Erbbauzins von anfänglich 3%. Der Erbbauzins gehört zu den Erträgen des Stiftungsvermögens.

Die Entscheidung erfolgte vorbehaltlich

- a) der Übereinstimmung mit den künftigen Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Senioren- und Pflegezentrum“**
- b) der wirksamen Einziehung gemäß Art. 8 BayStrWG der bisherigen öffentlichen Wegeflächen**
- c) der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde über die Beachtung des Schenkungs- und Unterwertveräußerungsverbots nach Art. 75 GO.**

TOP 17

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG);

Grundstücksverkauf Fl.Nrn. 111, 113, 163/1 und 163/20 der Gemarkung Elkofen sowie Fl.Nrn. 738/1 und 738/4 der Gemarkung Nettelkofen (URNr. 2271/2017 des Notars Fraunhammer in Ebersberg);

Ausübung gesetzliche Vorkaufsrechte bzw. Erklärung des Verlangens gegenüber dem Landratsamt Ebersberg

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat wie folgt beschlossen:

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 111, 113, 163/1 und 163/20 der Gemarkung Elkofen besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach Art. 39 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG. Das Vorkaufsrecht wird aufgrund der Lage der Flächen entlang des „Weiherbächls“ ausgeübt. Die Ausübung dient der Sicherung und Entwicklung der für den Naturhaushalt bedeutsamen Flächen im Verflechtungsbereich des Gewässers als Gesamtlebensraum.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach dem BayNatSchG erfolgt durch den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt. Die Stadt Grafing b.M. erklärt gegenüber dem Landratsamt Ebersberg das Verlangen zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß Art. 39 Abs. 3 Satz 4 BayNatSchG.

Von der Ausübung des Vorkaufsrechtes sind ausgenommen die Grundstücke Fl.Nrn. 738/1 und 738/4 der Gemarkung Nettelkofen mit ganzer Fläche und die hinter einem 5 m breiten Uferstreifen zurückliegenden Teilflächen des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 113 der Gemarkung Elkofen.

TOP 18

Verkehrsplanung und Straßenbau;

Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer im Kreuzungsbe-
reich der Kreisstraßen EBE 8 und EBE 13 an der Glonner Straße bei Schammach (Scham-
macher Kreuzung);

Vorinformation

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, den Landkreis Ebersberg zu ersuchen, die „Schammacher Kreuzung“ (Kreisstraße EBE 8 und EBE 13) zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauen. Auf den Bauentwurf des Ingenieurbüros INFRA aus Rosenheim vom 09.11.2017 wird Bezug genommen. Die bestehende Kreuzung ist unfallträchtig und wird dem zunehmenden Verkehrsaufkommen an der EBE 8 nicht mehr gerecht.

TOP 19

Vertragsangelegenheiten;

Dorferneuerung Straußdorf (Maßnahmenplan);

Vergabe der Architektenleistungen für die Planung der Freianlagen zum Startprojekt „Neu-
ordnung und Erhalt des Schulhofes mit angrenzendem Spielplatz“

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, wie folgt:

Das Ingenieurbüro Narr Rist Türk (NRT Landschaftsarchitekten) aus Marzling wird auf Grundlage des Honorarangebotes vom 22.05.2017 mit den Planungsleistungen für die Freianlagen „Erhalt/Neugestaltung des Schulhofes“ im Rahmen der Dorferneuerung Straußdorf beauftragt.

Die Entscheidung erfolgt vorbehaltlich der Bewilligung der Zuwendungen bzw. der Zustimmung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns. Der Abschluss des Ingenieurvertrages ist bis dahin zurückzustellen.

TOP 20

Grundstücksangelegenheiten;

Ringtausch mit der Pfarrpfündestiftung Grafing b.M. und der Pfarrkirchenstiftung Grafing zur
Verbreiterung des Gehweges an der Rotter Straße;

Genehmigung des Tauschvertrages vom 10.10.2017, URNr. 1617/2017G des Notars
Matthias Griebel in Ebersberg

Die in der Urkunde vom 10.10.2017, URNr. 1617/2017G, des Notars Matthias Griebel in Ebersberg für die Stadt Grafing b.M. abgegebenen Erklärungen wurden vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss genehmigt.

TOP 21

Grundstücksangelegenheiten;

Gewerbegebiet Schammach - Erweiterung;

Grundstücksverhandlungen;

Erklärung über Grundstücksverkäufe

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat folgende Beschlussfassung empfohlen:

- **Der Verkauf einer Teilfläche von ca. 5.000 m² aus den Grundstücken Fl.Nrn. 634/7 und 635/1 der Gemarkung Nettelkofen an die Firma Schönreiter Baustoffe GmbH, Schammacher Feld 6, Grafing b.M., ist vorzubereiten. Das betreffende Grundstück wird verbindlich für den Verkauf an die Firma Schönreiter vorgehalten.**

- **Der Verkauf einer Teilfläche von ca. 11.140 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 634/7 der Gemarkung Nettelkofen an Herrn Josef Reindl, Zugspitzstraße 13, 85667 Oberpfarrmurn, ist vorzubereiten. Das betreffende Grundstück wird verbindlich für den Verkauf an Herrn Reindl vorgehalten.**

45. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.06.2018:

TOP 13

Straßenunterhalt;
Pflasterfläche Leonhardikirche;
Vergabe von Bauleistungen

Aufgrund des ablehnenden Maßnahmenbeschlusses entfiel die Behandlung des Tagesordnungspunktes.

TOP 14

Liegenschaften;
Jahnsporthalle Grafing (Dreifachturnhalle);
Vergabe von Bauleistungen

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat dem Stadtrat empfohlen, sofern dieser den bisher nicht veranschlagten (außerplanmäßigen) Ausgaben für die Flachdachsanie- rung zugestimmt hat, den Auftrag für die Flachdachsanie- rung der Jahnsporthalle Gra- fing, der Firma Pollinger Spenglerei GmbH aus Grafing b.M. gemäß Angebot vom 05.06.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 111.003,20 EUR zu erteilen.

TOP 15

Grundschule Grafing;
Generalsanierung und Erweiterung Grundschule Grafing;
Vergabe von Bauleistungen; Billigung der Kostenentwicklung;
a) Baumeister- und Rückbauarbeiten
b) Holzbauarbeiten
c) Gerüstbauarbeiten
d) Flachdachabdichtung
e) Fensterbauarbeiten
f) Fassadenbauarbeiten
g) Spenglerarbeiten
h) Sonnenschutzarbeiten
i) Aufzugsanlage
j) Elektroinstallationsarbeiten
k) Sanitäre Anlage
l) Heizungsanlage
m) Lüftungsanlage
n) Kostenverfolgung

a) Baumeister- und Rückbauarbeiten

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat, den Auftrag für die Baumeister- und Rückbauarbeiten im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma Pfeiffer Baugesellschaft mbH aus 83026 Rosenheim gemäß Angebot vom 11.05.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 2.388.492,53 EUR zu erteilen.

b) Holzbauarbeiten

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat den Ausschluss des Bieters Zimmerei Lankes aus 93413 Cham und die Aufhebung des Vergabeverfahrens der Holzbauarbeiten im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing empfohlen. Ein neues Vergabeverfahren ist nach Änderung des Leistungsverzeichnisses einzuleiten.

c) Gerüstbauarbeiten

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat dem Stadtrat empfohlen, den Auftrag für die Gerüstbauarbeiten im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma Xervon GmbH aus 85126 Münchsmünster gemäß Angebot vom 11.05.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 145.572,37 EUR zu erteilen.

d) Flachdachabdichtung

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat empfohlen, den Auftrag für die Flachdachabdichtung im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma JNS Dachtechnik GmbH aus 83620 Feldkirchen-Westerham gemäß Angebot vom 11.05.2018 mit einer bereinigten Gesamtangebotssumme von brutto 320.093,28 EUR zu erteilen.

e) Fensterbauarbeiten

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat, den Auftrag für die Fensterbauarbeiten im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma RAUH SR Fensterbau GmbH aus 96199 Zapfendorf gemäß Angebot vom 09.05.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 891.145,78 EUR zu erteilen.

f) Fassadenbauarbeiten

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat, den Auftrag für die Fassadenbauarbeiten Los 1 (WDVS) im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma AS Ausbau & Service GmbH aus 98527 Suhl gemäß Angebot vom 09.05.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 218.316,66 EUR zu erteilen.

Ferner wurde beschlossen, den Auftrag für die Fassadenbauarbeiten Los 2 (BHF) im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma AS Fassaden GmbH aus 83555 Gars-Bahnhof gemäß Angebot vom 08.05.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 758.706,03 EUR zu erteilen.

g) Spenglerarbeiten

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat empfohlen, den Auftrag für die Spenglerarbeiten im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma Pollinger Spenglerei GmbH aus Grafing b.M. gemäß Angebot vom 24.04.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 78.152,06 EUR zu erteilen.

h) Sonnenschutzarbeiten

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat, den Auftrag für die Sonnenschutzarbeiten im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma Schandert GmbH aus 14913 Jüterbog gemäß Angebot vom 03.05.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 47.879,29 EUR zu erteilen.

i) Aufzugsanlage

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat, den Auftrag für die Aufzugsanlage im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma Kone GmbH aus 30179 Hannover gemäß Angebot vom 09.05.2018 mit einer bereinigten Gesamtangebotssumme in Höhe von brutto 58.470,65 EUR zu erteilen.

j) Elektroinstallationsarbeiten

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat empfohlen, den Auftrag für die Elektroinstallationsarbeiten „Los 1 – Elektrotechnik“ und „Los 3 Blitzschutz- und Erdungsanlage“ im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma Nutz GmbH aus 85544 Aschau/Inn gemäß Angebot vom 29.05.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 954.790,30 EUR zu erteilen.

k) Sanitäre Anlage

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die Aufhebung der Ausschreibung für das Gewerk „Sanitäre Anlage“ im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing zur Kenntnis. Ein neues Vergabeverfahren für die Sanitäre Anlage ist einzuleiten.

l) Heizungsanlage

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat, den Auftrag für die Heizungsanlage im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma HARRER GmbH + Co. KG aus 84347 Pfarrkirchen gemäß Angebot vom 14.05.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 395.015,60 EUR zu erteilen.

m) Lüftungsanlage

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat empfohlen, den Auftrag für die Lüftungsanlage im Rahmen der Generalsanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing an die Firma RIXNER BROCHIER aus 83607 Holzkirchen gemäß Angebot vom 14.05.2018 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 560.508,59 EUR zu erteilen.

n) Kostenverfolgung

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat die vorgestellte Kostenverfolgung mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 12.923.198,83 EUR (Hochrechnung) zur Kenntnis genommen und dem Stadtrat die Billigung der vorgestellten Kostenentwicklung empfohlen.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Max-Emanuel Graf von Rechberg und Herr Dr. Josef Rothmoser, Vertreter für Ausschussmitglied Herrn Josef Carpus, haben an der Sitzung teilgenommen.

TOP 2

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

- a) zwei Doppelhäusern mit Garagen
 - b) vier Einfamilienhäusern mit Garagen
-

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen vorgestellt.

Für das Grundstück wurde ein Vorbescheid für 2 Bebauungsvarianten gemäß Art. 71 BayBO beantragt, mit dem eine Entscheidung über folgende Einzelfragen begehrt wird:

Bebauung mit 2 Doppelhäusern:

1. Ist es zulässig, entsprechend der dargestellten Planskizzen 2 Doppelhäuser mit Garagen auf der Fl.Nr. 493 zu errichten?
2. Ist es zulässig, diese Bebauung mit folgenden Abmessungen zu errichten:
 - Länge 16 m bzw. 15 m
 - Breite 11 m bzw. 10 m
 - Wandhöhe 6,50 m bzw. 6,25 m
 - Firsthöhe 9,67 m bzw. Firsthöhe 9,42 m

Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern:

1. Ist es zulässig, entsprechend der dargestellten Planskizzen 4 Einfamilienhäuser mit Garagen auf der Fl.Nr. 493 zu errichten?
2. Ist es zulässig, diese Bebauung mit folgenden Abmessungen zu errichten:
 - Länge 11 m
 - Breite 9 m
 - Wandhöhe 6,25
 - Firsthöhe 9 m

Der Inhalt des Vorbescheidsantrags wird als sog. Bebauungsgenehmigung ausgelegt. So wird nach dem erkennbaren Willen des Antragstellers eine Entscheidung über die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks begehrt, also über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der beiden Bebauungsvarianten. Eine weitergehende Entscheidung über die Gesamtzulässigkeit würde – zumal beim hier maßgeblichen vereinfachten Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) – den Anwendungsbereich eines Vorbescheids überschreiten. Die Erschließung wird ausweislich der Fragestellung nicht geprüft.

1. Bereichszuordnung

Entscheidend für die Bebaubarkeit des Grundstücks ist dessen Bereichszuordnung. Liegen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs (§ 34 BauGB), dann besteht ein grundsätzlicher Rechtsanspruch auf die Bebauung. Liegt es dagegen im Außenbereich (§ 35 BauGB), dann besteht ein grundsätzlicher Bauungsauschluss und es bleiben nur die bestandsorientierten Zulassungsvoraussetzungen der Begünstigung (§ 35 Abs. 4 BauGB).

Die auf den Grundstücken Fl.Nrn. 493 und 493/2 bestehenden Gebäude sind alle aufgrund des landwirtschaftlichen Privilegierungstatbestands (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) als Hofstelle bzw. Altenteiler- bzw. Betriebsleiterhaus entstanden. Maßgeblich für die Bereichszuordnung ist jedoch nicht die Entstehungsgeschichte, sondern ob der tatsächlich vorhandene Baubestand die Bauflächen noch als Teil des Bebauungszusammenhangs prägt. Die rechtliche Herkunft ist für die Bereichsabgrenzung unerheblich (BVerwG 23.11.1998).

Jedoch ist der Nutzungszweck eines Gebäudes entscheidend dafür, ob einer Bebauung der notwendige prägende Charakter zukommt. Prägungswirkung für die Bereichsabgrenzung haben nur Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG 02.03.2000). Landwirtschaftlichen Zwecken dienende Gebäude (Ställe, Maschinenhallen etc.) fehlt diese Prägungswirkung (jetzt ausdrücklich: BVerwG; 30.06.2015).

Das Wohnhaus St.-Anna-Straße 14 (Fl.Nr. 493/2) ist als Ersatzbau (Altenteiler-/Betriebsleiterhauses) für das damals als unbewohnbar bezeichnete Betriebsleiterwohnhaus St.-Anna-Straße 12 zugelassen worden. Gemäß Nebenbestimmung Nr. 16 der Baugenehmigung vom 29.03.1976 (Az.: 41/748/75) besteht die Verpflichtung, die Wohnnutzung im Gebäude St.-Anna-Straße 12 aufzugeben, was dann auch erfolgt ist. Für die Bereichsabgrenzung kann also nur das Wohngebäude St.-Anna-Straße 14 herangezogen werden, dass in einem Abstand von 50 m zum Siedlungsrand und ansonsten isoliert innerhalb der freien Landschaft steht. Die frühere Hofstelle hat aufgrund ihrer Funktion als reines Wirtschaftsgebäude keine Prägungswirkung für die Bereichszuordnung.

Das Ergebnis ist hier aber nicht eindeutig. Einiges spricht dafür, dass gegenüber dem isoliert und vorgelagert stehenden Einzelhaus (nur auf dieses ist in der Bereichsbeurteilung abzustellen) aufgrund der Distanz zum ansonsten sehr kompakt bebauten Ortsteil der Eindruck der Zusammengehörigkeit unterbrochen ist. Folglich wäre das Grundstück aufgrund des fehlenden Eindrucks der Zusammengehörigkeit und der fehlenden baulichen Anbindung nicht mehr dem Innenbereich zugehörig. Andererseits ist die Siedlungsstruktur von Eisendorf durch eine sehr unregelmäßige Ortsrandbebauung geprägt. Bei der nach der jeweiligen Einzelsituation vorzunehmenden Bereichsabgrenzung ist eine spornartige Erweiterung des Siedlungsrandes keine Ausnahmesituation. Das spricht für die Zuordnung zum Innenbereich

Unmaßgeblich für die Bereichszuordnung sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes, der für das Grundstück eine Dorfgebietsfläche darstellt.

Kommt man zugunsten des Eigentümers zu dem Ergebnis der Innenbereichszuordnung, dann ist über die Reichweite der Bereichszuordnung zu entscheiden. So endet der Bebauungszusammenhang jedenfalls mit dem Abschluss des letzten Gebäudes (Gebäudefassade), ohne dass der Verlauf der Grundstücksgrenzen wesentliche Bedeutung hätte. Maßgeblich ist der Gebäudeverlauf. Damit ist lediglich der innerhalb der vorhandenen „Bebauung“ liegende Teil (also letztendlich die bebaute Fläche), nicht aber das gesamte Grundstück dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen. Die südlich und nördlich hinter den vom Baubestand beanspruchten Flächen liegende Grundstücksteile sind weiterhin dem Außenbereich zugehörig.

Das gilt insbesondere auch für die hinter dem letzten Gebäude (St.-Anna-Straße 12) liegenden Grundstücksteil. Hier fehlt jedenfalls jede Prägung und der Eindruck der Geschlossenheit gegenüber dem nächsten im Norden folgenden (Wohn-)Gebäude auf Fl.Nr. 479, das erst in einem Abstand von 90 m liegt. Auch bei der Zuordnung der vorhandenen Gebäude zum Innenbereich liegen die sonstigen unbebauten Grundstücksbereiche östlich der Straße „Am Weiher“ weiterhin im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Aus Gründen der Rechtssicherheit und Bestimmtheit empfiehlt sich in der hier vorliegenden Bebauungssituation der Erlass einer sog. **Klarstellungssatzung**. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ermächtigt die Gemeinde, bei nicht eindeutigen Abgrenzungssituationen für die Bereichszuordnung den Grenzverlauf durch Satzung klarstellend (deklaratorisch) festzulegen. Die Satzungen haben also keine rechtsbegründende Wirkung dahingehend, dass sie die Grenzen des Bebauungsbereiches verändern (ausschließen oder erweitern) könnten. Beim Erlass von Klarstellungssatzungen handelt es sich letztendlich nicht um eine Planungsentscheidung, sondern um die klarstellende Bestimmung der Grenzziehung des bereits bestehenden Innenbereichs.

2. Zulässigkeitsprüfung

Die Innenbereichslage – klargestellt durch Satzung – der Grundstücke Fl.Nrn. 493 und 493/2 unterstellt, liegen aber in beiden Bebauungsvarianten die Gebäude nicht mehr innerhalb des Bebauungszusammenhangs, sondern im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Von privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) abgesehen, besteht dort damit ein grundsätzliches Bebauungsverbot.

Auch der Tatbestand einer Begünstigung des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Nutzungsänderung vormals landwirtschaftlich genutzter Gebäude – ggf. auch im Wege des Ersatzbaus (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB) – besteht nicht, da es schon an der Gleichartigkeit des Gebäudes fehlt. Auch wären dort keine Standortabweichungen zulässig.

Einem sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) steht allein schon der öffentliche Belang des Planungserfordernisses entgegen. Eine Außenbereichsbebauung dieses Umfangs kann nur in einem formalen Planungsverfahren zugelassen werden. Das gilt insbesondere auch wegen der Folgewirkung, dass sie wiederum zur Entstehung von Baulücken führen würde, etwa für die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche im Zwischenraum zur nach Norden nächstfolgenden Bebauung. Das gilt es aufgrund des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) wiederum auszuschließen.

Beide Bebauungsvarianten liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und sind dort gemäß § 35 BauGB unzulässig.

Die beantragten Vorhaben sind aber auch innerhalb des Innenbereichs unzulässig, wie er durch die Klarstellungssatzung künftig bestimmt wird. Die nähere Umgebungsbebauung (St.-Anna-Straße 8 und 14 und Am Weiher 12 und 14) und das Bestandsgebäude auf Fl.Nr. 493 weisen vergleichsweise geringe Bauhöhen auf. Die Obergrenze des Einfügerahmens wurde bei der Wandhöhe mit 5,10 m und bei der Firsthöhe mit 7,90 m ermittelt. Das Vorhaben würde sich bei einer Standortverlegung in den Innenbereich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht einfügen.

Beschluss:

Ja: 9 Nein: 3

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss gegen 3 Stimmen, den Anträgen auf Vorbescheid für das Grundstück Fl.Nr. 493/0 der Gemarkung Elkofen (St. Anna-Straße 12) für die Errichtung von
a) zwei Doppelhäusern mit Garagen
b) vier Einfamilienhäusern mit Garagen
die Zustimmung nicht zu erteilen.

3. Planungsrechtliche Möglichkeiten

Einbeziehungssatzung/Bebauungsplan

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass das begehrte Baurecht auch nicht durch städtebauliche Satzungen begründet werden kann. Etwa der Erlass einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) für den bisher unbebauten Bereich östlich der Straße „Am Weiher“ scheidet schon deshalb aus, da aufgrund des zur Konfliktbewältigung und für die geordnete Siedlungsentwicklung notwendigen Regelungsumfangs hier die Aufstellung eines Bebauungsplanes unerlässlich ist (umfassendes Planungserfordernis; § 1 Abs. 3 BauGB).

Auch die für den Einsatzbereich der städtebaulichen Satzung notwendige Prägungswirkung durch den bebauten Bereich ist nicht erkennbar. Auch der Flächennutzungsplan steht einer Einbeziehung entgegen. So gilt zwar das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) für die Ergänzungssatzung nicht, es fehlt aber an den Voraussetzungen der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB), wenn es konkreten Planungszielen des Flächennutzungsplanes zuwiderläuft. Hier ist die Darstellung einer „Grünfläche“ im Bereich nördlich des Baugrundstückes betroffen, die jedoch zwingend in ein Ergänzungssatzungsverfahren einbezogen werden müsste, da ansonsten mit der Realisierung der gewünschten Bebauung sich dort eine „Baulücke“ entwickeln wird.

Auch die Anwendbarkeit des erweiterten Bebauungsplanes für Innenentwicklungen am Ortsrand (§ 13b BauGB) ist nicht gegeben, der ebenfalls vom Entwicklungsgebot ausgenommen ist. Diese Bebauungspläne dürfen ausschließlich der Wohnbebauung dienen und stehen für Dorfgebiete nicht zur Verfügung (IMS 13.12.2017).

Klarstellungssatzung

In der Vergangenheit wurden die Anwesen St.-Anna-Straße 12 und 14 von der Stadt und dem Landratsamt Ebersberg stets dem Außenbereich zugeordnet. Zuletzt auch für die Genehmigung einer bereits bestehenden Wohnung im Dachgeschoss von Haus Nr. 14 (vgl. Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 24.02.2015).

Um in der streitigen Bereichszuordnung für die Beteiligten Rechtsklarheit zu schaffen, wird der Erlass einer Klarstellungssatzung empfohlen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Mit dieser Satzung werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (also des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs) deklaratorisch festgesetzt. Hieran sind dann auch die Baugenehmigungsbehörden gebunden.

Die Grenzen ergeben sich durch die tatsächlich vorhandene Bebauung, eine Einbeziehung weiterer Flächen in den unbeplanten Innenbereich ist nicht möglich. Auch weitere inhaltliche Festsetzungen können nicht getroffen werden (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Für den Erlass der Klarstellungssatzung ist lediglich der Satzungsbeschluss und die öffentliche Bekanntmachung notwendig (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 6 Satz 2 BauGB). Weitere förmliche Verfahrensvoraussetzungen (etwa ein Beteiligungsverfahren) bestehen nicht.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde einstimmig beschlossen, dem Stadtrat den Erlass einer Klarstellungssatzung für den östlichen Ortstrand des Ortsteils Eisen-dorf zu empfehlen. Mit der Klarstellungssatzung wird innerhalb des Geltungsbereiches die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für den Bereich östlich der Ei-sendorfer Straße festgesetzt.

Die Stadt Grafing b.M. erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193) folgende

Klarstellungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen des Bebauungszusammenhangs am östlichen Ortsrand des Ortsteils Eisendorf werden gemäß der im beigefügten Lageplan vom 30.10.2018 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Die Abgrenzung des Innenbereichs nach § 34 BauGB vom Außenbereich nach § 35 BauGB wird durch eine schwarze Strichlierung bestimmt.

Die Grundstücke und Grundstücksteile, die sich in der beiliegenden Karte innerhalb der schwarzen Strichlierung befinden, liegen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

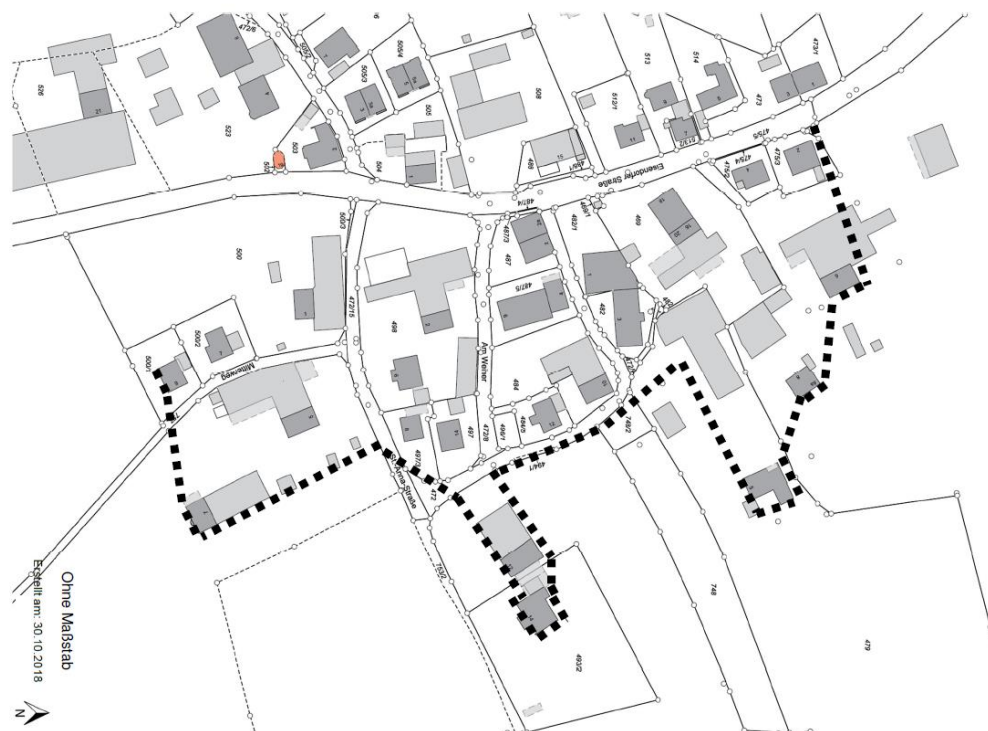
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben dann nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB; bei einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



TOP 3

Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Carport und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 575/0 der Gemarkung Elkofen (Seeweg 16)

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Bauantrag vorgestellt. Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit folgenden Maßen

- Grundmaße: 8,71 m x 9,96 m
- Grundfläche 87 m²
- Wandhöhe von 5,43 m
- Firsthöhe von 7,40 m

auf dem Grundstück Fl.Nr. 575 der Gemarkung Elkofen (Seeweg16) mit einer Grundstücksgröße von 453 m².

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Das Vorhaben ist im dortigen faktischen Dorfgebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nach der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig.

Das Gebäude entspricht auch hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung dem Einfügerahmen. Trotz der sehr beengten Grundstücksverhältnisse (Grundstücksbreite 13 m) entspricht es auch hinsichtlich der verbleibenden Freiflächen im Verhältnis zur Umgebungsbebauung noch dem Einfügergebot. Hier prägt die Bebauung des Nachbargrundstücks (Seeweg 18), das einen noch geringeren Anteil an Freiflächen aufweist, den maßgeblichen Einfügerahmen.

Das Heranrücken des Gebäudes an die Straßengrenze mit nur 1,40 m ist ebenfalls zulässig, da der Straßenzug – auf beiden Straßenseiten – mit sehr unregelmäßigen Gebäudeabständen gekennzeichnet ist. Aufgrund der unregelmäßigen Gebäudeabstände ist keine faktische Baugrenze her leitbar. Gebäude in ähnlich geringem Abstand sind dort bereits wiederholt vorhanden.

Die Garage ist mit einem Flachdach geplant und widerspricht der örtlichen Dachgestaltungssatzung. Gemäß § 3 Abs. 1 der Dachgestaltungssatzung kann die Abweichung für Garagen zugelassen werden. Da auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ein Nebengebäude mit Flachdach besteht und zudem eine äußerst beengte Bebauungssituation besteht, kann aus Gründen der Rücksichtnahme gegenüber den nachbarlichen Interessen die Abweichung erteilt werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Wohnhausneubau mit Carport und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 575/0 der Gemarkung Elkofen, Seeweg 16, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zusätzlicher Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 838/1 der Gemarkung Öxing (Bergstraße 18)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses (8 x 11 m) mit Einliegerwohnung (im Untergeschoss) auf dem bislang unbebauten Grundstück Bergstraße 18 mit 422 m².

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

Eine Besonderheit und Herausforderung stellt die Geländesituation dar. Das Gelände auf dem Baugrundstück fällt von Osten (Bergstraße) und Süden (Bergstraße 18) massiv bis zu 3 Meter ab. Dieser Höhenunterschied wird innerhalb des Gebäudes überbrückt, das dann an der Talseite im Untergeschoss völlig frei liegt.

Ungeachtet der mathematischen Vollgeschosseigenschaft (Art. 83 BayBO) ist das in wesentlichen freiliegende Untergeschoss nach außen hin jedenfalls als Geschoss wahrnehmbar und damit einfügungsbeachtlich. Das Vorhaben überschreitet mit dieser Bebauungslösung den Einfügingsrahmen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse in der ansonsten 2-geschossigen Umgebungsbebauung.

Diese Rahmenüberschreitung ist hier aber ausnahmsweise zulässig und führt nicht zu einem Verstoß gegen das Einfügingsgebot. So weist das Gelände die von der Rechtsprechung (BVerwG 25.03.1999) geforderte grundstücksbezogene Besonderheit auf, die trotz der Rahmenüberschreitung keine nachhaltigen städtebaulichen Spannungen bewirkt. So unterscheidet sich das Baugrundstück hinsichtlich der Geländeformation (steil abfallendes Gelände) deutlich von den Nachbargrundstücken. Aufgrund dieses Abgrenzungsmerkmals sind keine städtebaulichen Spannungen zu befürchten, etwa durch die negative Vorbildwirkung des Gebäudes. Diese Grundstückssituation ist eine Besonderheit, weshalb die Freilegung des Untergeschosses und eine damit bewirkte 3-Geschossigkeit nicht auch von anderen benachbarten Grundstücken beansprucht werden kann.

Entsprechend verhält es sich auch mit der Wand, die an der Westfassade (Untergeschoss) eine Höhe von ca. 7,50 m erreicht. Auch hier wird der Einfügingsrahmen von ca. 6,50/6,60 m deutlich überschritten. Allein beim benachbarten Anwesen Brandstraße 10 weist die Westwand in Teilen ebenfalls eine entsprechend erhöhte Wand auf, die aber deutlich erkennbar eine geländebedingte Ursache hat (Rahmenüberschreitung) und der damit keine rahmenbildende Wirkung zukommt.

Die Dachgaube (mit gegenläufigem Pultdach) bleibt in ihrer Breite unter 1/3 der Dachbreite, max. 5 m und ist daher für die Wandhöhe nicht beurteilungsrelevant (untergeordnetes Wandteil). Hier wird auf die Regelungen des Art. 6 Abs. 8 BayBO Bezug genommen, die auch für das Einfügingsgebot einen Anhaltspunkt über die Einfügingsrelevanz bieten. Letztendlich bleibt aber stets die städtebauliche Wirkung im jeweiligen Einzelfall maßgeblich. Hinsichtlich der Gestalt und Größe kommt der beantragten Gaube aber nach Einschätzung der Stadt keine einfügungsrelevante Bedeutung zu, da sie sich im äußeren Erscheinungsbild noch deutlich dem Hauptdach unterordnet und die Wirkung eines Dachaufbaus nicht verliert.

Das Vorhaben entspricht auch hinsichtlich der Bauweise dem Einfügingsgebot. Die in der Umgebung bestehende offene Bauweise steht dem Vorhaben nicht deshalb entgegen, da das Gebäude im Untergeschoss an der Grenze errichtet wird. Das Untergeschoss ist vollständig unterirdisch und tritt für die bei der Bauweise anzustellenden Betrachtung zur Straßenseite (Bergstraße) nach außen nicht in Erscheinung. Bei den über das Gelände aufstehenden Gebäudeteilen entstehen die für die offene Bauweise notwendigen seitlichen Abstände.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wird der notwendige Gebäudeabstand zur Straßengrenze (Bergstraße) eingehalten (faktische Baugrenze).

Hinweis:

Für die 2 Wohneinheiten entsteht ein Stellplatzbedarf von 2 Stpl. bzw. 1,5 Stpl. je Wohneinheit und somit von insgesamt 4 Stellplätzen.

Der Stellplatz Sp4 (Längsparkplatz) ist nach der Planzeichnung mit einer grenzständigen Mauer von der Bergstraße abgegrenzt. Die Befahrbarkeit ist jedoch nicht sichergestellt, wenn der Stellplatz Sp1 besetzt ist (gefangener Stellplatz). Hier ist die gesonderte Zufahrbarkeit der Stellplätze 1 und 4 noch sicherzustellen.

Es sind, an zwei Einfahrten, zwei Senkrechtparkplätze (mit gefangenem Stellplatz) und ein Senkrechtparkplatz und ein Längsparkplatz vorgesehen.

Die Stellplatzerrichtung setzt die Absenkung des Gehweges auf Kosten des Bauherrn voraus, der seitens der Stadt (Straßenbaulastträger) aus verkehrlichen Gründen zugestimmt wird. Der Umbau des Gehweges ist durch eine Bauvereinbarung (Mehrkostenvereinbarung; Art. 14 Abs. 4 BayStrWG) zu regeln.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit zusätzlicher Wohneinheit auf dem Grundstück Fl.Nr. 838/1 der Gemarkung Öxing, Bergstraße 18, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Hinweise:

- **Die selbständige Benutzbarkeit des Stellplatzes Sp4 ist herzustellen.**
- **Die Befahrbarkeit der Stellplätze setzt den Abschluss einer Bauvereinbarung mit der Stadt Grafing b.M. über die Gehsteigabsenkung und Kostenübernahme voraus.**

TOP 5

Bauantrag zum Neubau von drei Reihenhäusern mit 4 Carports und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 231/16 der Gemarkung Grafing (Lagerhausstraße 22, 22a, 22b)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag erklärt. Beantragt wird die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern (3-Spänner) mit 4 Carports und zwei offenen Stellplätzen auf dem Grundstück südlich der neuen Lagerhausstraße.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „BayWa-Gelände zwischen der Lagerhausstraße und der Münchener Straße“ und beurteilt sich abschließend nach dessen Festsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Überbaubare Grundstücksflächen

Das Hauptgebäude liegt vollständig innerhalb des festgesetzten Bauraumes. Anders die überdachten Stellplätze (Carports) und die offenen Stellplätze an der Westseite, die größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und dort auch nicht nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können (C. § 2 Abs. 4 des Bebauungsplanes). So legt der Bebauungsplan fest, dass die Stellplätze entweder in einer (gemeinsamen) Tiefgarage oder innerhalb der Bauflächen zu errichten sind (C. § 4 Abs. 2 Bebauungsplan).

Abweichend zu den vormaligen Grundstücksverhältnissen wurde jetzt die für die Stromversorgung (Trafo-Grundstück) genutzte und dafür festgesetzte Fläche in das neu vermessene Baugrundstück einbezogen. Dabei handelt es sich um keine von der Bebauung freizuhaltende Fläche, sondern für die Stromversorgung zu nutzende und dafür auch bebaubare Fläche.

Diese Atypik grenzt dieses Grundstück von anderen Baugrundstücken ab und rechtfertigt eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es bleibt damit abgrenzbar gegenüber anderen Grundstücken, für die eine Bebaubarkeit der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze (überdacht oder offen) als städtebaulich unvertretbar erklärt wurde. Die Befreiung kann deshalb für die überdachten Stellplätze CP 2.1 und 2.2 und den offenen Stellplatz 1.2 erteilt werden.

Der Stellplatz 3.2 liegt innerhalb des „Vorgartenbereichs“, dessen Freihaltung ein Ziel des Bebauungsplans ist (Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen). Außerdem liegt er auch auf dem Grundstück Fl.Nr. 231/4, für das nur eine Benutzungsdienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) besteht, aber kein Abstellrecht für Stellplätze; eine Verschiebung nach Süden ist deshalb notwendig. Der Stellplatz Nr. 3.2 sollte deshalb an eine andere Stelle des Baugrundstückes verlegt werden, um den Vorgartenbereich (3-Meter-Bereich) freizuhalten. Günstigstenfalls sollten die Stellplätze CB 1.1, 2.1, 2.2 von Norden her angefahren werden; in der Verlängerung nach Westen könnte der weitere (offene) Stellplatz liegen.

Hinsichtlich der beantragten Abweichungen von § 4 Abs. 3 und Abs. 4 der Stellplatzsatzung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit der Festsetzung in C.4 Abs. 2 (Zulässigkeit von Garagen innerhalb der Bauflächen) eine eigenständige (abweichende) Regelungen trifft und damit die Regelungen der Stellplatzsatzung entfallen (Vorrangregelung für Bebauungspläne nach § 1 Abs. 1 Stellplatzsatzung). Es liegt insoweit keine Abweichung vom Bebauungsplan vor.

Vorgesehen ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 6 Grad. Der Festsetzungswortlaut der Dachneigung im Bebauungsplan in C § 5 Abs. 1 ist ein Redaktionsversehen. Festgesetzt wurden für den Bauraum 5–14 Grad (BWUA 26.07.2017 Punkt 2.25). Die Dachneigung entspricht damit den Festsetzungen und bedarf keiner Abweichung.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen werden eingehalten.

Die Wandhöhe von 8,50 m bzw. die Firsthöhe von 9,50 m unterschreiten die zwingend festgesetzten Bauhöhen von 8,90 m bzw. 9,90 m um 40 cm. Da es sich um ein einzelstehendes Gebäude handelt, kann der Unterschreitung zugestimmt werden (Befreiung). Hinzu kommt der nach Westen hin ansteigende Geländeverlauf. Das Vorhaben liegt ca. 40 cm höher als das östliche Nachbarhaus. Mit der reduzierten Höhe wird dieser Höhenunterschied kompensiert und führt sogar zu einem städtebaulich günstigeren Ergebnis.

Die Dachdeckung des Hauptgebäudes und der Carports entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Erschließung

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wurde der Fa. Myslik als Bauherr für das frühere BayWa-Gelände übertragen. Die vereinbarten Herstellungsfristen gewährleisten die gesicherte Erschließung auch für das jetzige Bauvorhaben.

Dabei wurde auch die über das Baugrundstück bislang führende 20-kV-Freileitung beseitigt bzw. durch eine Erdverkabelung ersetzt.

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über das entlang der Lagerhausstraße verlaufende Zwischengrundstück Fl.Nr. 231/4. Die Nutzung als Zufahrt und Zugang ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Baugrundstückes und des Freistaates gesichert (URNr. 1204/2017 vom 02.06.2017, Notar Mayer, München). Auch das Leitungsführungsrecht für die Stadt Grafing b.M. ist dinglich gesichert (URNr. 755/2018 vom 10.04.2018, Notar Mayer, München).

Hinweis:

Für die 3 Einfamilienhäuser entsteht ein Stellplatzbedarf von 2,0 Stpl./EFH, somit 6 Stellplätze. Diese werden mit Carports und offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau von drei Reihenhäusern mit 4 Carports und 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 231/16 der Gemarkung Grafing, Lagerhausstraße 22, 22a, 22b, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Hinweis:

Der Stellplatz Nr. 3.2 liegt ohne entsprechende Sicherung auf Drittgrundstück. Der Stellplatz sollte möglichst an eine andere geeignete Stelle außerhalb des 3 Meter Vorgartenbereiches verlegt werden

Herr Peter Rothmoser, Ausschusssmitglied, hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als persönlich Beteiligter an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.

TOP 6

Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 282/11 der Gemarkung Öxing (Korbinian-Wild-Straße 1)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt. Beantragt wird ein Neubau eines Wohngebäudes mit 2 Wohneinheiten mit einer Grundfläche von 10 x 12 m, einer Wandhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von 8,22 m.

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

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise uneingeschränkt in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Entlang der Korbinian-Wild-Straße stehen die nördlichen (Haupt-)Gebäude in einem Abstand zwischen 3,50 m (Gebäudebestand Korbinian-Wild-Straße 1+3) und 5 m (Kapellenstraße 6, Müller-Gutenbrunn-Straße 11) zum öffentlichen Straßenraum. Hier fehlt es aber an einer Regelmäßigkeit, die eine faktische Baugrenze begründen kann. Aus diesem Grunde entspricht auch das beantragte Gebäude mit einem Abstand von 8,70 m zur südlichen Straßengrenze dem Einfügnungsrahmen.

Verkehrliche Erschließung/Grundstückszufahrt:

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert durch die anliegende Korbinian-Wild-Straße. Von der bauplanungsrechtlichen Erschließung zu trennen ist die straßenrechtliche Gestattung der Grundstückszufahrten bzw. Stellplätze. Diese dem Straßenrecht zufallende Regelung des Zufahrtsrechts regelt die örtliche Stellplatzsatzung dahingehend, dass bei Grundstücken mit mehr als 4 Stellplätzen eine Direkterschließung nicht mehr zulässig ist, sondern eine eigene Zufahrt zu errichten ist.

Bei der Beurteilung des Bauantrags wird aber unterstellt, dass das Grundstück für das beantragte Vorhaben rechtlich verselbständigt wird (Realteilung oder Wohnungsteileigentum) und damit eine getrennte Betrachtung zu erfolgen hat. Dann entspricht das Vorhaben mit 4 Stellplätzen den ortsrechtlichen Vorschriften.

Die Stadt kann aber darüber hinaus zum Schutz des öffentlichen Straßenraums (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) die Errichtung von Zufahrten ausschließen oder einschränken (Art. 17 Abs. 5 BayStrWG). Der Anliegergebrauch (Art. 14 BayStrWG) verschafft nur den Anspruch auf die grundsätzliche Erreichbarkeit des Grundstücks, aber nicht in beliebiger Weise.

Da die Zufahrt ein Teil der verkehrlichen Erschließung ist, würde ein schutzwürdiges Vertrauen in die Möglichkeit der Inanspruchnahme und Zulassung der in den Bauvorlagen ausgewiesenen Zufahrten entstehen, wenn das gemeindliche Einvernehmen erteilt würde (BayVGH Urteil vom 01.12.2009). Über das Zufahrtsrecht ist folglich im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu entscheiden.

Um aufgrund der engen und durch den ruhenden Verkehr stark belasteten Korbinian-Wild-Straße die Beeinträchtigungen zu minimieren, wird die Errichtung der Stellplätze 2 und 3 (bisher Längsparker) als Senkrechtparkplätze verlangt.

Hinweis:

Die Abstandsflächen der Hauptgebäude überdecken sich.

Mit der zusätzlich zu den bestehenden Nebengebäuden geplanten Grenzgarage wird die gem. Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO maximal zulässige Länge von Grenzgebäuden von 15 m überschritten. Auch hier ist naheliegend, für die jetzt zur Bebauung vorgesehene Teilfläche durch Realteilung ein selbständiges Baugrundstück zu bilden.

Stellplätze:

Es entsteht eine Wohneinheit über 100 m² Wohnfläche (EG – incl. Anrechnung Terrassen zu 1/4) und eine Wohneinheit unter 100 m² Wohnfläche. Somit besteht ein Stellplatzbedarf von 2 Stpl. + 1,5 Stpl. gerundet 4 Stellplätze.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 282/11 der Gemarkung Öxing, Korbinian-Wild-Straße 1, das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Maßgabe zu erteilen:

Die Zufahrtserlaubnis für die Längsparkplätze wird vorsorglich gemäß Art. 17 Abs. 5 BayStrWG untersagt; diese sind als Senkrechtparkplätze auszuführen.

TOP 7

Vollzug des BauGB;

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes "Ortskern Straußdorf" (Änderung des Bebauungsplanes westlich der Grafinger- / Aßlinger Straße und Erweiterung auf das Gebiet östlich der Grafinger- / Aßlinger Straße);

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

Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

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

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 14.03.2017 die Aufstellung eines **einfachen** Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Änderung des Bebauungsplans „Straußdorf – westlich der Grafinger/Aßlinger Straße“ und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich „Straußdorf – östlich der Grafinger Straße“ beschlossen.

Zum einen sollen die im „westlichen Ortskern“ bestehenden Regelungen zur Erhaltung der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur jetzt auch auf den „östlichen Ortskern“ erweitert werden. Auch dort stehen jetzt bauliche Veränderungen an, die im Interesse einer einheitlichen Entwicklung von Straußdorf einer bauleitplanerischen Steuerung bedürfen.

Zum anderen soll aber die geltende Beschränkung der Wohnungszahl geändert werden. Hier bestehen zum einen die (eigentumsrechtlichen) Interessen einzelner Grundstückseigentümer, insbesondere landwirtschaftliche Gebäude über die bisherige Obergrenze von 6 Wohnungen hinaus zu Wohnzwecken nutzen zu können bzw. durch entsprechende Mehrfamilienhäuser zu ersetzen.

Dem gegenüber besteht das Interesse – so auch aus dem Dorferneuerungsverfahren – ein Überhandnehmen der Wohnnutzung und die Errichtung dorfuntypischer Wohnanlagen zu unterbinden. Eine Erweiterung der Wohnungszahl (über 6 bzw. 7 Wohnungen hinaus) soll allenfalls für die Umnutzung ortsbildprägende Bestandsgebäude zugelassen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurde diese zentrale Festsetzung bereits kontrovers diskutiert. Man hat sich dort auf folgendes Planungsziel verständigt:

Um die zweckmäßige Nachverwendung vorhandener Bausubstanzen zu fördern, soll die zulässige Höchstzahl der Wohnungen wie folgt geregelt werden:

- a) Je angefangene 650 m² Baugrundstück ist eine Wohnung (Wohneinheit) zulässig. Hiervon kann eine Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen werden für Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden, wenn
 - das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient,
 - das Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes erhaltenswert ist (z.B. Hauptgebäude von Hofstellen) und
 - die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt.In begründeten Einzelfällen gilt das auch für die Neuerrichtung der Gebäude.
- b) Je Wohngebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig. Hiervon kann in begründeten Einzelfällen eine Ausnahme zugelassen werden bis zu 10 Wohnungen. Ein begründeter Einzelfall liegt vor, wenn die Stadt Grafing ein Belegungsrecht für 1 Wohnung erhält.

Rechtsprüfung:

Gegen die aus der Mitte des Stadtrats eingebrachte Regelung, dass eine **Ausnahmeentscheidung von der Einräumung eines Wohnungsbelegungsrechtes** abhängig gemacht wird, bestehen erhebliche rechtliche Bedenken. Im Hinblick auf das Vollzugsverbot rechtlicher Beschlüsse (Art. 59 Abs. 2 GO) und der Rechtsfolgen (Nichtigkeit des Bebauungsplanes) war die Rechtmäßigkeit dieser Regelung schon vorab näher zu prüfen.

In Grundrechte (Art. 14 GG) darf nur aufgrund eines Gesetzes im formellen Sinne eingegriffen werden bzw. Gesetze im materiellen Sinne (Bebauungsplan als Satzung) nur aufgrund einer gesetzlichen Ermächtigung erlassen werden. Die gemeindliche Planungshoheit kann folglich nur im Rahmen der gesetzlichen Schranken ausgeübt werden. Dabei kommt der Regelung des § 9 BauGB (ergänzt durch die Baunutzungsverordnung) und den landesrechtlichen Gesetzen (Art. 81 BayBO) zentrale Bedeutung zu. Diese Ermächtigungsregelungen bestimmen einen **Katalog an Festsetzungen**, der nicht erweiterbar ist. Den Gemeinden ist es also verwehrt, über diese abschließende Ermächtigung (BVerwG 24.04.1970) hinaus eigene Festsetzungen zu treffen. Dabei dürfen die Festsetzungen auch nicht mit normativer Wirkung erweitert bzw. auf weitere mit ihnen oder im Vollzug verbundene Fragen ausgelehnt werden (BVerwG, Beschluss 07.09.1988).

Das durch das Baugesetzbuch bereitgestellte Instrumentarium lässt es nur im Rahmen der besonderen Ermächtigung des § 11 BauGB (städtebauliche Verträge) zu, Vereinbarungen über die Deckung des Wohnbedarf von Personen mit besonderem Wohnraumversorgungsproblemen oder der ortsansässigen Bevölkerung zu treffen. Hier sind aus dem weiten Kreis an Möglichkeiten auch Wohnungsbelegung, -besetzungsrechte denkbar. Diese Verträge unterliegen hinsichtlich der Grundstückseigentümer der Freiwilligkeit (kooperatives Verwaltungshandeln), und können von den Gemeinden nicht (durch hoheitliche Maßnahmen) erzwungen werden, etwa durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan (vgl. BVerwG 11.02.1993). Dafür fehlt die Rechtsgrundlage (§ 9 BauGB).

Zu Bedenken ist, dass hier nicht erstmaliges Baurecht geschaffen wird, sondern ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil überplant wird. Das Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB) kennt keine Zulässigkeitsgrenze für die Anzahl von Wohnungen. Will die Gemeinde dieses gesetzliche Eigentumsrecht beschränken, dann bedarf es dazu besonderer ortsplanerischer Gründe (Dorfstrukturhaltung; Schutz der Landwirtschaft). Wenn die Stadt dann aber gleichzeitig Abweichungen von diesen Beschränkungen zuerkennen würde, die sie von sachfremden Beweggründen (Verbesserung der Wohnraumversorgung, also fiskalische oder soziale Gründe) abhängig macht, würde es auch an der Erforderlichkeit der Beschränkung selbst fehlen. Die Festsetzung wäre auch nach § 1 Abs. 3 BauGB nichtig.

Vom Bayerischen Gemeindetag wurde ebenfalls erklärt, dass diese Regelung eindeutig unzulässig ist und die Nichtigkeit der Regelung bzw. dann des gesamten Bebauungsplanes zur Folge hätte.

2. Entwicklungsgeschichte

2.1 Bebauungsplan „Straußdorf West 1999“

Die Stadt Grafing b.M. hat in den Jahren 1994–1996 (also vor mehr als 20 Jahren) die damals geplante Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 38 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 15) zum Anlass genommen, mittels Bauleitplanung die Erhaltung der dörflichen Strukturen von Straußdorf zu steuern.

Es handelte sich dabei um das auch heute noch nicht bebaute Grundstück in der Ortsmitte, auf dem 2016 die alte Hofstelle beseitigt wurde. Die Freilegung erfolgte zur Vorbereitung einer geplanten Neubebauung mit 4 Doppelhäusern (Vorbescheid vom 07.04.2016).

Anfänglich wurde zum Bauantrag für **2 Wohnhäuser mit je 6 Wohnungen** das gemeindliche Einvernehmen von der Stadt am 02.08.1994 versagt. Dann wurde das Vorhaben reduziert auf 2 Wohnhäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten. Auch hierzu hat die Stadt das gemeindliche Einvernehmen (17.12.1996) zum Bauantrag versagt. Nachdem das Landratsamt Ebersberg aber die Rechtmäßigkeit des Vorhabens festgestellt hat, war die Stadt Grafing b.M. zur Verhinderung dieser den eigenen städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Vorhaben angehalten, diese Planungsziele mit der Aufstellung eines Bebauungsplans und dem Erlass einer Veränderungssperre abzusichern.

Am 14.01.1997 hat dann der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Zur Verwirklichung des dort bestimmten Planungsziels (Bewahrung der gewachsenen Baustruktur mit dörflichen Charakter; Verhinderung des Überhandnehmens der Wohnbebauung, insbesondere durch Wohnanlagen) **sollte die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 3 Wohnungen beschränkt werden.**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zunächst wegen des dort bestehenden Bauwunsches nur für den Teilbereich westlich der Staatsstraße beschränkt. Die erklärten Planungsziele galten zwar in identischer Weise auch für den östlichen Teil des Ortes. Dort erhoffte man einen „Selbstregulierungseffekt“ durch die gezeigte Vorgehensweise; die Aufstellung eines inhaltsgleichen Bebauungsplans für den östlichen Ortsteil sollte erst dann erfolgen, wenn auch dort eine übermäßige Wohnnutzung konkret beabsichtigt ist.

Nach einem 2-jährigen Bebauungsplanverfahren und mit Unterstützung der Obersten Baubehörde (Staatsministerium des Inneren) wurde dann am 06.07.1999 der Bebauungsplan „Straußdorf westlich der Grafinger/Aßlinger Straße“ (künftig „Straußdorf West 1999“) erlassen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, womit neben den dortigen Festsetzungen weiterhin die Vorschriften des § 34 bzw. § 35 BauGB gelten.

Wesentliche Festsetzungsinhalte waren:

a) Festsetzung der Gebietsart („Dorfgebiet“, § 5 BauNVO)

b) Beschränkung der Wohnungszahl wie folgt:

- Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.
- Abweichend sind je Doppelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
- Bei bestehenden Gebäuden sowie am Bestand orientierten Ersatzbauten können abweichend bis zu 7 Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen werden, wenn es sich um ortsbildprägenden Baubestand bzw. dessen Ersatz handelt, die Wohnfläche von 80 m² je Wohneinheit nicht unterschritten ist.

Um ein Überhandnehmen der Wohnnutzung insgesamt zu verhindern und eine gemischte Nutzung zu erreichen, wurde je Grundstück eine Geschossflächengrenze für die Wohnnutzung festgelegt.

2.2 Bebauungsplan „Straußdorf West 2011“

Im Jahr 1999 war erneut das Grundstück Fl.Nr. 38 (Grafinger Straße 15) Ausgangspunkt für ein planerisches Handeln. Nachdem die Eigentümer für das Grundstück Fl.Nr. 38 wegen der Beschränkung der Wohnnutzung trotz vielfacher Versuche keine wirtschaftliche Bebauung bzw. keinen Verkauf erreichen konnten und das Grundstück zunehmend verwahrloste, sollte dorthin das „Straußdorfer Fitnessstudio mit Gesundheitsbereich“ verlegt werden. Das Vorhaben hätte aber die damals noch festgesetzte Geschossflächengrenze massiv überschritten. Damit waren Planungsgrundzüge berührt und eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ausgeschlossen. Die Realisierung des Vorhabens (Fitnessstudio mit Gesundheitsbereich) war also auf eine Änderung des Bebauungsplans angewiesen.

Nachdem aufgrund veränderter Rechtsprechung zum einen Nichtigkeitsmängel zu erkennen waren und zum anderen Festsetzungserleichterungen entstanden sind, hat sich die Stadt erneut dieser Aufgabe gestellt. So wurde die bisherige Rechtsprechung der Obergerichte aufgehoben, wonach – streng nach dem Wortlaut des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB – die Wohnungszahl nur für reine Wohngebäude nicht aber auch für gemischt genutzte Gebäude beschränkt werden kann. Außerdem war mittlerweile vom BayVGH eine Festsetzungskombination zur Wohnungszahl in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße erlaubt, was bessere Steuermöglichkeiten eröffnete.

Der geänderte Bebauungsplan „Straußdorf – westlich der Grafinger- / Aßlinger Straße II“ (kurz: „Straußdorf West 2011“) wurde dann erneut als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) am 21.12.2010 beschlossen und am 25.03.2011 im Wege des Neuerlasses in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan trifft folgende geänderte Festsetzung zur Wohnungszahlbeschränkung:

- Je angefangene 650 m² Baugrundstück ist eine Wohneinheit zulässig,
- insgesamt jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten (pro Wohngebäude); Reihenhäuser sind unzulässig.

2.3 Bebauung Fl.Nr. 38 (Grafinger Straße 15)

Nach über 20 Jahren hat sich der Eigentümer des Anwesens Grafinger Straße 15 für eine Neubebauung des Grundstücks entsprechend den dort geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Straußdorf West 2011“ entschieden. Mit Vorbescheid vom 07.04.2016 wurde die Errichtung von 4 Doppelhäusern (8 DHH/Wohneinheiten) genehmigt und aufgrund dieser verbindlichen bauaufsichtlichen Zulassung (Art. 71 BayBO) dann der gesamte Baubestand beseitigt.

Auf Empfehlung der Dorferneuerungsgemeinschaft Straußdorf wurde dann der Versuch unternommen, eine Änderung der Planung zugunsten einer Neubebauung mit einem „dörflichen Gebäudecharakter“ zu erreichen. Der Bauherr hat zuletzt aber seine Entscheidung mitgeteilt, das Grundstück entsprechend dem genehmigten Vorbescheid zu bebauen.

2.4 Dorferneuerung Straußdorf 2008/2016

Ausgelöst durch die Planfeststellung der Ostumfahrung von Grafing und der damit zu erwartenden Verschärfung der städtebaulichen Missstände in Straußdorf wurde vom Stadtrat schon am 09.12.2008 die Durchführung einer Dorferneuerungsmaßnahme für Straußdorf beschlossen. Die förmliche Einleitung des Verfahrens erfolgte dann im Jahr 2015.

Bei den Arbeitskreistreffen zur Vorbereitungsplanung der Dorferneuerung Straußdorf wurde vereinzelt auch angeregt, die Wohnungszahlbeschränkung des bestehenden Bebauungsplans zu überarbeiten, um leergefallene landwirtschaftliche Gebäude durch eine Umnutzung zu Wohnzwecken erhalten zu können. Damit könnte die sowohl vom Bebauungsplan, als auch der Dorferneuerung verfolgten Entwicklungsziele, die dörfliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu erhalten, weiter gefördert werden. Zwar ist eine für Dorfgebiete typische gewerbliche Nutzung (gemischte Nutzung „Wohnungen und Gewerbe“) immer möglich, wird auf dem Grundstücksmarkt aber nur bedingt nachgefragt. Für die Umnutzung vorhandener Gebäude (Hofstellen) ist aber oftmals die bisher verlangte Mindestgrundstücksgröße von 650 m² je Wohnung ein Hindernis. Zugunsten einer Umnutzung von Bestandsgebäuden sollte diese Einschränkung aufgegeben werden.

Nach der sehr häufig vertretenen gegenläufigen Auffassung sollte unbedingt an einer Beschränkung der Wohnungszahl festgehalten werden. Ein weiteres Zurückdrängen der dorfgebietstypischen Nutzung durch eine übermäßige Wohnbebauung würde dem erklärten Ziel zuwiderlaufen, die dörflichen Strukturen und auch die Bevölkerungszusammensetzung von Straußdorf zu erhalten und zu stärken. Hier stimmten die von der Stadt seit 20 Jahren verfolgten städtebaulichen Ziele auch mit den heutigen Zielen der Dorferneuerung überein.

Es besteht im Arbeitskreis Dorferneuerung auch mehrheitlich die Auffassung, dass eine Wohnungszahlbeschränkung weiterhin notwendig ist. Jedoch sollte eine Erleichterung für die Umnutzung von erhaltenswerten Bestandsgebäuden geprüft werden. Dabei wurde der im Bebauungsplan „Straußdorf West 1999“ noch enthaltene Ausnahmeverbehalt als Lösung vorgeschlagen. Ob dann mit 7 Wohnungen (1999) oder mit 6 Wohnungen (2011) als Obergrenze, wurde dabei offengelassen.

Übereinstimmung bestand auch darin, dass aus Gründen der Rechtsklarheit und der Einheitlichkeit die Regelung auch für den Bereich östlich der Grafinger- / Aßlinger Straße ausgeweitet werden soll.

2.5 Beurteilung

Auch nach über 20 Jahren hat sich die städtebauliche Problematik in den dörflichen Ortsteilen nicht wesentlich geändert. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft schreitet weiter fort. Gleichzeitig wird die Fortführung der wenigen verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe durch die zunehmende Wohnnutzung und den dadurch entstehenden Spannungen erschwert. Hinzugekommen ist zuletzt die rasante Verteuerung von Wohnbauland und Wohnungsmieten, die auch die außenliegenden (dörflichen) Siedlungseinheiten erfasst haben. Der Anreiz zur Errichtung zusätzlicher Wohnungen hat sich dadurch natürlich erhöht.

Im Widerspruch dazu fehlen in den Dörfern die notwendigen Infrastruktureinrichtungen, die Voraussetzung sein sollten für eine bewusste Förderung des Wohnungsbaus. Die fehlende Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfs löst zwangsläufig einen erhöhten motorisierten Individualverkehr aus. Nicht zuletzt aus diesem Grunde hat sich die Stadt Grafing b.M. für den städtebaulichen Grundsatz entschieden (vgl. Flächennutzungsplan, Erläuterungsbericht Seite 43 und 44), die Siedlungsentwicklung auf die Haupttorte Grafing und Grafing-Bahnhof zu konzentrieren und eine bauliche Entwicklung der außenliegenden Ortsteile (Straußdorf u.a.) nicht zu beabsichtigen.

Die Ortsplanung hat also einen städtebaulichen Spagat zu meistern. Einerseits soll das überlieferte Bild der Dörfer mit seiner ländlichen Bau- und Nutzungsstruktur möglichst erhalten werden. Das verlangt auch Anreize, um die vorhandene Bausubstanz einer zweckmäßigen Nachverwendung zuzuführen. Andererseits soll entsprechend der gesetzlichen Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 1 BauNVO: Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen) der Gebietscharakter eines „dörflichen Mischgebiets“ erhalten bleiben und deshalb eine Dominanz des Wohnens verhindert werden.

In diesem Sinne sollen nun aufgrund der Erkenntnisse aus den Vorbereitungsmaßnahmen für die Dorferneuerung die Bebauungspläne entsprechend fortgeschrieben werden. Gemäß § 188 Abs. 2 BauGB sollen die Ziele der Dorferneuerung und der Bauleitplanung aufeinander abgestimmt werden. Insoweit kann von einem gesetzlichen Planungserfordernis ausgegangen werden, das Dorferneuerungsverfahren in Straußdorf mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu unterstützen.

3. Bebauungsplanverfahren

Im Bebauungsplanverfahren wurde der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig erfolgte die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) für die Zeit vom 04.06.2018 bis 04.07.2018 durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung. Anschließend wurde am 24.08.2018 die Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg
2. Regierung von Oberbayern
3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
4. Kreisheimatpfleger
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
6. Handwerkskammer für München und Oberbayern
7. Landesbund für Vogelschutz
8. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
9. Angela und Josef Hausstätter
10. Max Federauer
11. Anton Wieser
12. Florian Wieser
13. Marika und Leonhard Stadler
14. Christian Fellingner
15. Rechtsanwalt Schönfelder für Marianne Preis
16. Deutsche Telekom

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

3.1 Prüfung der Stellungnahmen

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

3.1.1 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 11.09.2018, Az.: P-2018-1629)

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes soll der Ortskern von Straußdorf bauleitplanerisch geregelt werden und sichergestellt werden, dass die dörfliche Struktur des Ortes beibehalten wird. Mit der Neuregelung werden auch derzeit gültige Bauleitpläne im Süden und Norden des Ortes überplant.

Baufachliche Stellungnahme:

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen und Einwände geäußert.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Geruchimmissionen aus der Landwirtschaft

Lage, Art und Größe der noch vorhandenen acht landwirtschaftlichen Betriebe in Straußdorf sind hier nicht bekannt und in den vorgelegten Unterlagen nicht dargestellt.

Hier bleibt – wie in der Begründung enthalten – nur der Verweis darauf, dass die „*Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Belange im Einzelfall in den nachgeschalteten Genehmigungsverfahren nachzuweisen*“ ist.

Verkehrslärm

Mit einer überschlägigen Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen der Staatsstraße 2080 können Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts im unmittelbaren Nahbereich der Staatsstraße ermittelt werden. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Dorfgebiete deutlich überschritten werden.

Daten zur Lärmabschätzung: Straßenverkehrszählung 2015 DTV 4.572 Kfz ($M_T = 267$, $M_N = 37$), Lkw-Anteil tags 3,5% und nachts 3,7% bei 50 km/h und 5 m Abstand zur Straßenmitte.

Zum Verkehrslärm sind keine Aussagen in der Begründung enthalten, da – wie beim Thema Landwirtschaft – auf das nachgeschaltete Genehmigungsverfahren verwiesen wurde; dies ist aufgrund der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zulässig. Mit den abgeschätzten Lärmpegeln ist ein ungestörter Schlaf im unmittelbaren Nahbereich der Straße nicht mehr möglich.

Es wird die Aufnahme eines Hinweises in der Satzung empfohlen, in dem auf den einwirkenden Verkehrslärm hingewiesen wird, um **bei Neubau oder Umbau von Wohnraum** bereits bei der Planung auf Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm hinzuwirken. Der Text des Hinweises könnte wie folgt lauten:

Im unmittelbaren Nahbereich der Staatsstraße 2080 ist mit Verkehrslärmbelastungen zu rechnen, die über 45 dB(A) nachts liegen, so dass auch bei nur teilweise geöffneten Fenstern **ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist**. Es wird empfohlen durch entsprechende **Gestaltung des Grundrisses** darauf zu achten, dass schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, ein Fenster ohne Sichtverbindung zur Straße erhalten. Eine Beratung über zusätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen ist durch die Untere Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Ebersberg möglich.

20-kV-Freileitung

Im GIS-Luftbild aus dem Jahr 2015 ist die 20-kV-Freileitung, die Straußdorf von West nach Ost ca. in der Mitte durchschneidet, ersichtlich. In den jetzt vorgelegten Planunterlagen ist die Freileitung jedoch nicht enthalten.

Es ist zu prüfen, ob die Freileitung in der Satzung dargestellt werden muss (einschließlich des Schutzabstands von 5 m Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens bei Freileitungen unter 110 kV).

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

20-kV-Freileitung:

Die im Trassenverlauf bestehenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind für das Verständnis des Bebauungsplanes und für die Beurteilung von Baugesuchen zweckmäßig. Die vorhandene 20-kV-Freileitung mit Schutzstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich darzustellen.

Verkehrslärm:

Der als einfacher Bebauungsplan konzipierte Bebauungsplan trifft keine abschließende Festsetzung über die Bebaubarkeit. Insbesondere werden keine Bauflächen festgesetzt, die eine genaue Betrachtung der Immissionsorte und der Lärmbelastung erlauben. Hier bleibt es (§ 30 Abs. 3 BauGB) hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen bei den gesetzlichen Anforderungen des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB, wonach gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sein müssen. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Damit wird den Mindestanforderungen entsprochen, wonach bei der Überplanung eines Baubestandes lediglich sicherzustellen ist, dass es zu keiner (planbedingten) Verschlechterung gegenüber der vorgefundenen Immissionssituation kommt. Jedoch handelt es sich bei den Belangen der Wohngesundheits um stets abwägungsbeachtliche Belange, die in der Bauleitplanung zu würdigen sind – das gilt auch bei einer bereits vorgefundenen Lärmbelastung (Vorbelastung). Hier ist situationsbedingt und anhand der Erheblichkeit der Lärmbelastung zu entscheiden, ob im Rahmen der Lärmvorsorge weitergehende Maßnahmen notwendig sind. Je höher die Verkehrslärmbelastung, umso eher muss die Gemeinde die verfügbaren Möglichkeiten für Schutzmaßnahmen treffen. Das gilt insbesondere auch deshalb, da der Bebauungsplan (C.2.1 Abs. 7) die Errichtung von Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m erlaubt und damit die Errichtung von Lärmschutzwänden ausschließt.

Nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts im unmittelbaren Nahbereich zur Straße ermittelt. Damit liegt derzeit die Lärmbelastung bereits nahe an der Grenze zur Gesundheitsbeeinträchtigung, die bei ca. 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt. Dabei wurden für die Einschätzung noch die DTV-Verkehrszahlen 2015 zugrunde gelegt mit einer Verkehrsstärke von 4.500 Kfz. Nach den vorliegenden Verkehrsprognosen wird für das Jahr 2025 eine Verkehrsbelastung von täglich 6.000 Kfz erwartet. Aufgrund dieser Belastungssituation ist angesichts des hohen Gewichts der Wohngesundheits eine Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) für Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Aktive Schutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Bebauungssituation und aus gestalterischen Gründen aus. Glasvorbauten sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung nachteilig. Jedoch ist es jedenfalls bei der Neuerrichtung von Gebäuden angemessen, den Belangen der Wohngesundheits größtmöglich durch eine lärmoptimierte Bauweise zu entsprechen. Hierfür wird folgende Festsetzung ergänzt:

- a) Grundrissorientierung: Bei der Neuerrichtung von Wohnungen ist durch entsprechende Gestaltung des Grundrisses darauf zu achten, dass schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, ein Fenster ohne Sichtverbindung zur Staatsstraße St 2080 erhalten.
- b) Sofern eine solche Grundrissorientierung nicht möglich ist, ist 1 Fenster des schutzwürdigen Raumes mit einem lärmoptimierten Fenster auszustatten (Hamburg-Hafen-City-Fenster – Kastenfenster mit gegenläufig kippbaren Fensterflügeln, schallabsorbierend verkleideten Fensterlaibungen sowie einer Verengerung der Kippweite.)

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung folgender Anregungen zu den Änderungen des Bebauungsplanes „Ortskern Straußdorf“ der Stadt Grafing keine Einwände.

Bei der Beurteilung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass besonders ortsbildprägende Einzelbäume an der Grafinger- und der Aßlinger Straße im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurden bzw. erfasst sind.

Es wird empfohlen, folgende besonders ortsbildprägende Baumbestände im Bebauungsplan mit aufzunehmen, um deren Erhalt und Bedeutung für das Ortsbild Straußdorfs langfristig zu sichern:

- Lindengruppe am Ortseingang auf Fl.Nr. 771/7 bitte nachrichtlich im Bebauungsplan aufnehmen
- Kastanie an der Straße bei dem Grundstück mit der Fl.Nr. 43/0
- Baumbestand neben der Kirche bei dem Grundstück Fl.Nr. 46/0

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird begrüßt, dass die Grünflächen entlang der Hauptstraßen erhalten bleiben und der dörfliche Charakter Straußdorfs somit langfristig gesichert bleibt.

Auch in diesen Flächen sind Bäume vorhanden, die als besonders ortsbildprägend beurteilt werden und deshalb auch im Bebauungsplan als zu erhaltend dargestellt werden sollten.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Den Empfehlungen der naturschutzfachlichen Stellungnahme wird gefolgt. Die in der Stellungnahme bezeichnenden Bäume haben eine erhebliche Bedeutung für die dörfliche Gestalt des Ortsbildes. Diese Bäume liegen außerdem unmittelbar am Straßenrand. Deren dauerhafter Erhalt führt damit für die Bebaubarkeit der betroffenen Grundstücke zu keinen wesentlichen Einschränkungen. Die bezeichneten Bäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als „zu erhalten“ festgesetzt. Hierfür wird auch für das Grundstück Fl.Nr. 771/7 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert.

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

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

Vorhaben

Die Stadt Grafing b.München beabsichtigt mit o.g. Bebauungsplan die Erhaltung des dörflichen Charakters, der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur sowie die Freihaltung un bebauter Sichtschneisen und eine Beschränkung der Wohnnutzung im Ortsteil Straußdorf.

Die Art der Nutzung wird gemäß § 9 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Die Aufstellung erfolgt als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Der Regelungsumfang beschränkt sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und auf die Regelung der Wohnungszahl.

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Keine Beschlussfassung erforderlich

3.1.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 04.07.2018, Az.: 1-4622-EBE 11-11301/2018)

Der gegenständliche eigenständige Bebauungsplan „Ortskern Straußdorf“ ersetzt innerhalb des Änderungsbereiches die ursprünglichen Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan verfolgt als Ziele die Erhaltung des dörflichen Charakters und der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur, das Freihalten von bisher unbebauten Sichtschneisen und den Erhalt von privaten Grünflächen. Ziele der Dorferneuerung und der Bauleitplanung sollen aufeinander abgestimmt werden. Der Regelungsumfang beschränkt sich im Wesentlichen auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Festsetzung als Dorfgebiet MD) und auf die Regelung der Wohnungszahl. Der Geltungsbereich erfasst ausnahmslos Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Geomorphologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Jungmoränenlandschaft. Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind gesichert. Der Anschluss von Straußdorf an die Kläranlage Grafing ist zwischenzeitlich erfolgt.

Der Satzungsentwurf enthält unter Punkt 4 Hinweise zur Wasserwirtschaft. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren bzw. mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll oberflächlich über die belebte Bodenzone versickert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Wir bitten um Beachtung folgender zusätzlicher Hinweise:

Die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) in Verbindung mit der TRENGW genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.

Erkenntnisse zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung liegen nicht vor. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

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. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Focus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Das Planungsgebiet weist wegen Hanglage ein erhöhtes Risiko für die Entstehung einer Sturzflut auf. 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, Treppe abgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).
- Die Höhenkote „Oberkante Rohfußboden“ der Wohngebäude sollte ausreichend hoch über GOK festgesetzt werden.

Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Stadt Grafing b.M. folgt der Stellungnahme über die baulichen Vorkehrungen gegen Sturzfluten. Hier besteht aufgrund der topographischen Lage von Straußdorf mit der nach Osten hin anschließenden Geländehöhe eine besondere Gefahrenlage. Festsetzungen zur Höhenlage von Gebäudeöffnungen nach § 9 Abs. 3 BauGB stellen einen Mindestanspruch an Schadensvorsorge dar und sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden (nur dort sind die Festsetzungen beachtlich) stets angemessen.

Folgende Festsetzung ist zu ergänzen:

Die Oberkante des EG-Rohfußbodens und die Öffnungen (Lichtschächte, Trep- penabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) von Gebäuden für Wohnzwecke und Gewerbe sind mit einem Abstand von mindestens 20 cm zur Geländeoberkante auszuführen.

Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und sind in der Begründung zu ergänzen.

3.1.4 Kreisheimatpfleger (Schreiben vom 28.06.2018 und 17.07.2018)

Aus der Sicht der Heimatpflege kann man den Ausführungen des Bebauungsplaninhaltes nur zustimmen. Bei einer Besichtigung der Örtlichkeiten muss ich leider feststellen, dass die Fassaden einiger Bauernanwesen Straußdorfs nicht zum Besten sind und zu „bröckeln“ beginnen. Hier steht die Gefahr im Raum, dass der Abriss des vor Jahren noch vorhandenen Bauernhofes und die folgende Ausweisung dieser nun leeren Flächen zum Präzedenzfall werden lässt und weitere, ortsverändernde Bebauungen zur Folge hätte. Den Straußdorfern müsste bewusstgemacht werden, was es für das Dorf bedeuten würde, wenn sich nicht nur das Ortsbild gravierend verändert, sondern durch möglichen städtischen Zuzug auch die Sozialstruktur.

Das Leitbild ist die Erhaltung des dörflichen Charakters von Straußdorf. Die Gestaltung sollte immer die dörfliche Baustruktur und das Landschaftsensemble mit seinen Sichtachsen im Blick behalten.

Vom Verwaltungsvertreter wurde in der nachfolgenden **Diskussion** darum gebeten, über den aus der Mitte des Stadtrates vorgeschlagenen Ausnahmeverbehalt, wonach in begründeten Ausnahmefällen auch 10 Wohnungen zugelassen werden, nochmals zu diskutieren. Nach kurzer Beratung sprach sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss letztendlich dann einstimmig dafür aus, die höchstzulässige Wohnungszahl von bisher 6 Wohnungen je Gebäude auf 8 Wohnungen festzulegen und nur im Rahmen einer Befreiung die Wohnungsanzahl auf 10 Wohnungen zu erhöhen. Der Beschlussvorschlag wurde seitens der Ersten Bürgermeisterin dahingehend angepasst.

In der weiteren Beratung äußerte sich ein Ausschussmitglied zum Wortlaut des Beschlussvorschlags (3. Absatz, 3. Satz: Zentrales Ziel ist es, ein Überhandnehmen der Wohnbebauung und die regelmäßig damit einhergehende nachteilige Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung abzuwehren und vor allem dorfuntypischen Geschosswohnungsbau auszuschließen) und hinterfragte, ob hier ethnische Zugehörigkeiten etc. gemeint seien. Falls die Formulierung nicht geändert wird, wurde vom Redner verkündet, die Zustimmung zu verweigern.

Vom Verwaltungsvertreter wurde daraufhin erklärt, dass die Formulierung keinesfalls diskriminierend sein sollte und gerne jederzeit geändert werden kann. Letztendlich einigte man sich dann darauf, den Text in der Beschlussfassung abzuändern (Zentrales Ziel ist es, ein starkes Überhandnehmen der Wohnbebauung abzuwehren und vor allem dorfuntypischen Geschosswohnungsbau auszuschließen).

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Stellungnahme der Kreisheimatpflege bestätigt die Entscheidung der Stadt Grafing in aller Deutlichkeit. Das dörflich geprägte Straußdorf ist durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und der massiven Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken erheblich gefährdet, seinen überlieferten Charakter und seine überkommenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu verlieren. Gerade der erhebliche – auch wirtschaftlich motivierte – Drang zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern würde mittelfristig zwangsläufig zum Identitätsverlust des Dorfbildes führen.

Bereits in den 1990er Jahren hat die Stadt Grafing sich dieser Aufgabe gestellt und – soweit die dafür verfügbaren Instrumente es zulassen – das Schlimmste verhindern können. In Wiederholung der 1990er Jahre erlebt die Region auch heute wieder eine Zeit mit einem dringlichen Wohnraumversorgungsproblem. Wie damals ist auch heute der Ruf nach einer Lockerung der vom Bebauungsplan festgesetzten Beschränkung der Wohnungszahl sehr intensiv.

Die Stadt Grafing setzt sich aber weiterhin für eine Bewahrung der Bau- und Nutzungskultur von Straußdorf (gleiches übrigens auch aktuell für Wiesham) ein. Die für die Westseite des Dorfkerns von Straußdorf geltenden Regelungen werden dafür auch auf die Ostseite erweitert. Zentrales Ziel ist es, ein zu starkes Überhandnehmen der Wohnbebauung abzuwehren und vor allem dorfuntypischen Geschosswohnungsbau auszuschließen. Hier sieht der Bebauungsplan mit einer Erweiterung der höchstzulässigen Wohnungszahl von bisher 6 Wohnungen je Wohngebäude auf max. 8 Wohnungen jedoch eine Lockerung vor.

An den aus der Mitte des Stadtrates vorgeschlagenen Ausnahmeverbehalt, wonach in begründeten Ausnahmefällen auch 10 Wohnungen zugelassen werden können, wird nicht festgehalten. Die höchstzulässige Wohnungszahl wird von bisher 6 Wohnungen je Gebäude auf 8 Wohnungen festgesetzt. Im Rahmen einer Befreiung kann die Wohnungsanzahl auf 10 Wohnungen erhöht werden. Für die Genehmigungspraxis wird man jedenfalls davon ausgehen müssen, dass es nicht schwerfallen wird, ausreichende Gründe für einen erhöhten Wohnbedarf und damit die Zulassung von 10 Wohnungen anzuführen. Der Ausnahmeverbehalt sollte gerade aufgrund der Stellungnahme der Kreisheimatpflege nochmals auf seine Rechtfertigung hin abgewogen werden.

3.1.5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 06.07.2018, Az.: P-2010-4566-2_S2)

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Baukörper der Neubauten sollen sich hinsichtlich der Kubatur dem Bestand annähern, d.h. wie ein Einfirsthof.

Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gilt die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-1-7937-0143: Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Margareth in Übling“) mit aufgelassenem Friedhof.

Nachqualifiziert

D-1-7937-0144: Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kirche St. Johann Baptist in Straußdorf. **Nachqualifiziert**

D-1-7937-0145: Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Johannes d. Täufer in Straußdorf“) mit aufgelassenem Friedhof.
nachqualifiziert

Das Plangebiet umfasst den gesamten historischen Ortskern von Straußdorf samt seinen oben genannten Bodendenkmälern. Wir bitten um angemessene Berücksichtigung in Begründung, ggf. Umweltbericht und zugehörigem Planwerk, gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Im Plangebiet ist mit weiteren bislang unbekanntem Bodendenkmälern der frühen Ortsgeschichte zu rechnen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90). Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Für Teilflächen kann eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Gröhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). **Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.**

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.] wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

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

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden für den innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Straußdorf gelegenen Ortskern einzelne Festsetzungen getroffen, um dörfliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu erhalten. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und um die Beschränkung der Wohnungszahl.

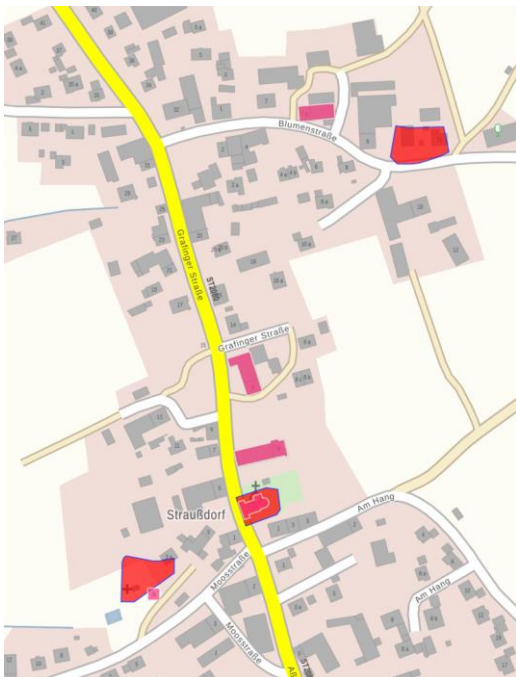
Die Aufstellung erfolgt als einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), der damit nicht die Grundlage schafft für eine zusätzliche, also nicht bereits nach § 34 BauGB zulässige, Bebauung. Außerdem erfolgt keine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) und damit einer Festlegung über die künftige Lage von Gebäuden. Diese bestimmt sich wie bisher nach den Regeln des Einfügungsgebotes (§ 34 BauGB); lediglich bestimmte Flächen werden als nicht überbaubar festgesetzt („Sichtschneisen“). Eine Kollision mit den Belangen des Denkmalschutzes wird deshalb systembedingt durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

Es ist aber für das Verständnis des Bauplanungsrechts und der fachgesetzlichen Regelungen des Denkmalrechts erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90).

Weiter sind die textlichen Hinweise und die Begründung wie folgt zu ergänzen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Lageplan mit Markierung der Bau- und Bodendenkmäler:



3.1.6 Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 10.07.2018)

Hinsichtlich des o.g. Planvorhabens bestehen seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern prinzipiell keine Einwände; vielmehr sind insbesondere die angeführten Bemühungen der Stadt um die Erhaltung des überwiegend dörflich geprägten Gebietscharakters positiv hervorzuheben.

Die formulierte Zielstellung, entsprechend der baulichen Prägung auch die dörfliche Mischnutzung zu fördern und den Ortsteil Straußdorf in seinem Charakter als „Ländliches Mischgebiet“ (vgl. auch § 5 BauNVO) auch zukünftig weiterzuentwickeln, der nicht nur Raum für Wohnnutzung, sondern auch für land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie (nicht wesentlich störende) Handwerks- und Gewerbebetriebe lässt, ist von unserer Seite zu unterstützen und zu begrüßen.

In der Nutzungsstruktur des Ortsteils sind ca. 10 Handwerksbetriebe aus unterschiedlichen Gewerken präsent.

Gerade jene Flächen in Dorf- und Mischgebieten stellen für kleine und mittlere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wichtige Standorte dar – und damit auch Möglichkeiten, durch kleinteilige Nutzungsmischungen einen lebendigen Ortsteil mitzugestalten. Daher ist aus unserer Sicht die Sicherung der Mischbauflächen im Geltungsbereich des Planvorhabens, aber auch im gesamten Stadtgebiet ein wichtiges Unterfangen, wird hier doch ein gleichwertiges und gleichgewichtiges Nebeneinander von Wohnen und kleinstrukturiertem Gewerbe zugelassen, ohne dass die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückstehen muss.

Wir möchten Sie daher bitten, Ihre Bemühungen zur Ansiedlung von gewerblicher Nutzung in den ausgewiesenen Mischbauflächen grundsätzlich weiter zu verfolgen und neben einer ausgewogenen qualitativen vor allem auch eine quantitative Durchmischung des Gebietes anzustreben.

Weiterhin ist sicherzustellen, dass bestehende bestandskräftig genehmigte Gewerbebetriebe durch das Heranrücken der neu geplanten Wohnbebauung durch die – wenn auch maßvolle Verdichtung – nicht eingeschränkt werden – dies gilt sowohl hinsichtlich des ordnungsgemäßen Betriebsablaufs insbesondere in Bezug auf die von Ihnen ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) sowie den zugehörigen Betriebsverkehr genauso wie hinsichtlich angemessener Weiterentwicklungsmöglichkeiten am Betriebsstandort.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Stellungnahme unterstützt hier auch aus Sicht der Belange des Handwerks (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) das erklärte Planungsziel, die Dorfstruktur zu erhalten. Dabei werden die zunehmenden Konflikte beschrieben, die im Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen entstehen und durch ein Überhandnehmen des Wohnens verstärkt werden. Auf ein quantitatives Mischungsverhältnis zwischen den hauptnutzungsarten Landwirtschaft, Gewerbe (Handwerk) und Wohnen soll geachtet werden.

Auch hier kommt die divergierende Interessenlage deutlich zum Ausdruck, die mit der Ausweitung der höchstzulässigen Wohnungszahl von bisher 6 Wohnungen je Wohngebäude auf max. 8 Wohnungen künftig einhergeht. Das private Interesse an einer intensivierten Nutzung konkurriert hier mit dem Interesse am Erhalt der dörflich gemischten Nutzungsstruktur und damit den Belangen der Landwirtschaft und des Gewerbes (Handwerk), nicht vermehrten Rücksichtnahmepflichten oder Betriebseinschränkungen ausgesetzt zu werden.

Zwar ist in einem festgesetzten Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) die typische (nicht wesentlich störende) gewerbliche Nutzung (gemischte Nutzung „Wohnungen und Gewerbe“) immer möglich, ist aber für die Grundstückseigentümer im Vergleich zum Wohnungsbau regelmäßig wirtschaftlich eine nachrangige Option. Deshalb wird die Lockerung der Wohnungsbeschränkung den Anreiz erhöhen, vorhandene Bauflächen oder Gebäude anstatt für gewerbliche Zwecke dann vorteilhafter für Wohnungen zu nutzen.

An den aus der Mitte des Stadtrates vorgeschlagenen Ausnahmeverbehalt, wonach in begründeten Ausnahmefällen auch 10 Wohnungen zugelassen werden können, wird nicht festgehalten. Die höchstzulässige Wohnungszahl wird von bisher 6 Wohnungen je Gebäude auf 8 Wohnungen festgesetzt. Im Rahmen einer Befreiung kann die Wohnungsanzahl auf 10 Wohnungen erhöht werden.

Der aus der Mitte des Stadtrates vorgeschlagene Ausnahmeverbehalt, wonach in begründeten Ausnahmefällen auch 10 Wohnungen zugelassen werden können, sollte auch im Zusammenhang mit den Belangen des Handwerks nochmals offen diskutiert werden.

3.1.7 Landesbund für Vogelschutz; Anruf 16.07.2018

Hinweis: Nistkästen aufhängen

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, zur Förderung der Artenvielfalt und zum Vogelschutz geeignete Nistkästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen.

3.1.8 Amt für ländliche Entwicklung in Oberbayern, (Schreiben vom 11.06.2018)

Die Änderung bzw. Aufstellung der Bebauungspläne wird vom Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern ausdrücklich begrüßt, weil die Ziele der Bebauungspläne, den dörflichen Charakter von Straußdorf zu erhalten, auch ein zentrales Ziel der Dorferneuerung Straußdorfs ist.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Das Amt für ländliche Entwicklung hat mit Bescheid vom 23.10.2018 das Verfahren „einfache Dorferneuerung Straußdorf“ eingeleitet. Das Verfahren dient vor allem auch dem Ziel, die dörfliche Bau- und Nutzungsstruktur von Straußdorf zu erhalten. Diese Ziele geraten aktuell stark in Gefahr, da der fast schon ungehemmte Drang zum Wohnungsbau kaum Rücksicht nimmt auf die überlieferten dörflichen Strukturen. Dadurch verlieren die Dörfer zunehmend ihre ureigene Identität.

In den 1990er Jahren war die Stadt Grafing b.M. mit diesem Konflikt bereits im westlichen Dorfkern konfrontiert und hat dort zur Wahrung der dörflichen Ordnung den Bebauungsplan „westlich der Aßlinger- / Grafinger Straße“ aufgestellt. Jetzt werden diese durchaus wirksamen Regelungen auf den gesamten Ortskern (jetzt auch im östlichen Teilgebiet) erweitert. Umstritten ist die damit einhergehende Lockerung der Wohnungszahlbeschränkung von 6 auf künftig 8 (bzw. sogar 10) Wohnungen je Wohngebäude.

Mit den o.g. Planungszielen kommt die Stadt ihrer gemäß § 188 Abs. 1 BauGB konkretisierten Planungspflicht nach, die Bauleitpläne auf die Ziele der Dorferneuerung auszurichten und abzustimmen. Die Beachtung der Abstimmungspflicht wird durch die Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung bestätigt.

3.1.9 Angela und Josef Hausstätter, Grafing b.M. (Schreiben vom 24.06.2018)

In unserem Grundstück Am Hang 2 (Fl.Nr. 48) wurde im südlichen Teil eine Grünfläche eingetragen.

Ich bitte Sie, diese Grünfläche aus dem Bebauungsplan zu entfernen, da diese Fläche in 5 bis 10 Jahren für unsere Kinder als Baugrund vorgesehen ist.

Laut Bebauungsplan sind auch keine Dachgauben zulässig. Wir finden, dass Dachgauben zugelassen werden sollten.

Von der Ersten Bürgermeisterin wurde die Anregung einiger Stadträte, den Bebauungsplanumgriff auf das Kerngebiet zu beschränken mit aufgenommen und hierüber zu getrennten Abstimmungen aufgerufen.

Beschluss:

Ja: 7 Nein: 5

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss gegen 5 Stimmen, den unteren Bebauungsplanumgriff anzupassen und die wohnähnliche Bebauung zu streichen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, den oberen Bebauungsplanumgriff ebenfalls anzupassen und auch hier die wohnähnliche Bebauung zu streichen.

Nachfolgend wurde von der Ersten Bürgermeisterin zur Abstimmung über die von Angela und Josef Hausstätter vorgebrachte Stellungnahme zur Abstimmung aufgerufen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Einwendungsführer wenden sich gegen die Festsetzung des südlichen Teils des Hofgrundstücks Fl.Nr. 48 als „private Grünfläche; Zweckbestimmung: Hausgarten“.

Die Festsetzung als Grünfläche führt zur Rechtsfolge, dass sie dauerhaft von einer Bebaubarkeit jedweder ausgeschlossen ist und eben nur als Grünfläche (Hausgarten) nutzbar ist (vgl. auch Begründung Nr. 5.3).

Der Maßnahmenplan zur Dorferneuerung, der auch die bedeutsamen Grünflächen beurteilt und bewertet, enthält diese Fläche nicht. Die Festsetzung dient damit nicht der Abstimmung auf konkrete Ziele der Dorferneuerung (§ 188 Abs. 1 BauGB). Begründet wird die Festsetzung mit der grundlegenden Bedeutung der festgesetzten Grünflächen für das Ortsbild – entsprechend sind sie bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und daraus entwickelt worden.

Hier wird vom Bebauungsplan übersehen, dass mit der Festsetzung einer bisher un bebauten Fläche ein bisher bestehender Bebauungsanspruch entzogen wird und damit ein erheblicher Eingriff in die Eigentumsrechte erfolgt. Die betroffene Fläche mit einer Größe von ca. 1.400 m² liegt inmitten der Bebauung und ist fraglos gemäß § 34 BauGB bebaubar. Ein Bebauungsplan, der zur bestandsorientierenden Bewahrung des Dorfcharakters eine Grünfläche festsetzt und sich dabei nur auf städtebauliche Belange beruft, ist unwirksam (BayVGH 07.03.2018).

Für ein ordnungsgemäßes Abwägungsergebnis ist es unerlässlich, sich auch mit dem Entzug des noch nicht ausgeübten Baurechts auseinanderzusetzen, also der Beschränkung des verfassungsrechtlichen geschützten Eigentums (Art. 14 GG).

Dieser Belang wiegt schwer. Die betroffene Grundstücksteilfläche hat eine Größe von ca. 900 m² und nimmt derzeit fraglos am Bebauungszusammenhang teil. Dieser Entzug des nach Maßgabe des § 34 BauGB derzeit bestehenden Baurechts ist ein enormer Wertverlust, der auf ca. 600.000 EUR abgeschätzt wird. Hinzu kommt, dass kein gesetzlicher Entschädigungsanspruch (§ 42 Abs. 2, 3 BauGB) auch keine Kompensation durch Baulandausweisung an anderer Stelle erfolgt.

Hinzu kommt auch das Interesse an einer nachhaltigen Innenentwicklung und der Erhaltung von Bauflächen für den besonders dringenden Wohnbedarf, die in der Abwägung mit dem Interesse am Erhalt als Grünflächen zu bedenken sind.

Demgegenüber ist die Bedeutung der Fläche für eine angemessene und für den Dorfcharakter prägende Durchgrünung und der Erhaltung von Freiräumen als eher gering zu bezeichnen. Allein der Umstand, dass es sich um eine der wenigen noch nicht bebauten Flächen handelt, rechtfertigt den vollständigen Baurechtsentzug noch nicht. So wäre zumindest auch an weniger einschneidenden Maßnahmen zu denken, wie einer maßvollen Bebauung mit angemessenen großen Gartenflächen.

Vor allem muss sich die Stadt entgegenhalten lassen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklung einer mit dem Ortsrand verbundenen Grünfläche bereits nicht mehr realisierbar ist. Diese dem Ortsrand einfassenden Obstgärten sind es vor allem, die das Orts- und Erscheinungsbild von Straußdorf entscheidend prägen und sich hier in die Bebauung hinein verzahnt hatte. Diese städtebauliche Besonderheit ist aber mit der Zulassung der Wohnhäuser Am Hang 4 und 6a innerhalb dieser (im Flächennutzungsplan) dargestellten Grünflächen bereits hinfällig geworden. Einer jetzt als Insellage verbliebenen Fläche, die keine erkennbare Fern- und Außenwirkung mehr hat, eine wesentliche ortsplanerische Bedeutung beizumessen, fällt sehr schwer. Auch für die Gestaltung des Straßenbildes mit den dort dorftypischen Freiflächen fehlt jede Sichtbeziehung und Bedeutung. Jedenfalls kann ihr kein Gewicht beigemessen werden, das in der Lage ist, sich gegenüber dem besonders schwerwiegenden Eigentumsrecht durchzusetzen. In der Abwägung wird deshalb dem Eigentumsrecht der Vorzug eingeräumt und die Festsetzung der Fl.Nr. 48 als Grünfläche ersatzlos aufgegeben.

Gründe der Erhaltung und der Gestaltung des Ortsbildes verlangen keinen Ausschluss von Dachgauben, wie ihn auch der bisherige Bebauungsplan „westlich der Aßlinger- / Grafinger Straße“ nicht festgelegt hat. So sind in der vorhandenen Bebauung bereits mehrfach Dachgauben vorhanden, die auch die Gestalt der Dachlandschaft nicht störend beeinflussen. Bei der festgesetzten Dachneigungsspanne von 27–30° widersprechen Dachgauben auch nicht den anerkannten Regeln der Baukunst.

Auch im Interesse der Innenverdichtung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist die Nutzung der Dachgeschosse für Wohnzwecke durchaus im Interesse der Stadt. Dabei ist es unzweckmäßig, als Belichtung allein Dachflächenfenster zuzulassen. Entsprechend der Einwendung wird der Ausschluss von Dachgauben aufgegeben.

Dennoch ist durchaus die Gefahr zu erkennen, dass Dachaufbauten in störender Größe und Zahl zu einem Verlust der überlieferten Dachlandschaft führen. Im Interesse der Erhaltung der dörflichen Baustruktur wird die Gestaltungsfestsetzung in C.2 Abs. 2 wie folgt neu gefasst.

Dachfenster, Dachaufbauten:

- a) Dacheinschnitte sind unzulässig.**
- b) In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig bis zu einer Größe von jeweils max. 2 m².**
- c) Dachgauben sind zulässig bis zu einer Breite von jeweils max. 1,80 m. Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 2 m untereinander und zur Außenkante der Dachfläche aufweisen.**
- d) Je Dachseite darf die Summe der Dachein- und Dachaufbauten (Dachflächenfenster und Dachgauben) 1/3 der Gesamtlänge der Dachfläche nicht überschreiten.**

3.1.10 Max Federauer, Grafing b.M. (Persönliche Vorsprache am 18.07.2018)

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt den bisher unbebauten Nordteil des Grundstücks Fl.Nr. 25 der Gemarkung Straußdorf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche (Zweckbestimmung: Hausgarten) fest. Diese Festsetzung geht auf den Dorferneuerungsplan vom 14.03.2017 zurück, der diese Fläche als „ortsbildprägend und zu erhalten“ bezeichnet (Maßnahme NB). Nach der weiteren Maßnahmenbeschreibung soll diese Fläche in den öffentlichen Raum eingebunden werden, der dann „zum Verweilen und Ausruhen“ einlädt.

Herr Max Federauer als Grundstückseigentümer lehnt sowohl die vom Dorferneuerungsplan vorgesehene Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ab sowie auch die Festsetzung als Grünfläche.

Die betroffene Grundstücksteilfläche hat eine Größe von ca. 900 m² und nimmt derzeit fraglos am Bebauungszusammenhang teil. Mit der Festsetzung als Grünfläche wird sie dauerhaft von einer Bebaubarkeit ausgeschlossen (vgl. auch Begründung Nr. 5.3). Dieser Entzug des nach Maßgabe des § 34 BauGB derzeit bestehenden Baurechts ist ein enormer Wertverlust (bei aktuellen BRW knapp 400.000,00 EUR). Ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch besteht zudem nicht.

Unzutreffend sind auch die Begründungsangaben, die Festsetzung der „privaten Grünflächen“ sei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das gilt gerade nicht für das Grundstück Fl.Nr. 25.

Hinsichtlich der Anforderungen an einer widerspruchsfreien und dem Gleichheitssatz entsprechenden Bauleitplanung ist auch zu erwähnen, dass die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Flächen „am Feuerwehrhof“ im Bebauungsplan nicht enthalten sind (Bebauung zugunsten der Stadt?) und östlich des „Pfarrhofes“ zwar vorgesehen, aber offenbar ebenfalls wegen Bauabsichten (zur Refinanzierung der Pfarrhof-Sanierung) wieder aufgegeben werden sollen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Auf das Abwägungsergebnis zu Ziffer 3.1.9 wird entsprechend verwiesen. In der Abwägung zwischen dem bedeutenden Gewicht des Eigentumsschutzes und den städtebaulichen und baugestalterischen Belangen wird auch hier die Festsetzung des unbebauten Nordteils des Grundstücks Fl.Nr. 25 als Grünfläche aufgegeben.

Dieser Fläche kommt zwar eine wichtige Bedeutung für das Straßenbild zu (vgl. auch Maßnahmenplan Dorferneuerung). Anders als die an der Westseite entlang des Hauptstraßenzugs bereits festgesetzten Grünflächen ist diese Fläche aber bisher nicht im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Hier wird dem Grundstückseigentümer ein geschütztes Vertrauen zuerkannt, wonach die dort dargestellte Baufläche dem Grunde nach erhalten bleibt. Freiflächen in angemessener Größe und Gestaltung können auch bei einer hierauf rücksichtnehmenden Bebauung erhalten bleiben und verlangen nicht den Bebauungsschluss für das gesamte Grundstück.

3.1.11 Anton Wieser, Grafing b.M. (Persönliche Vorsprache am 11.10.2018)

Herr Wieser hat zum o.g. Bebauungsplanverfahren folgende **Einwendungen** vorgebracht:

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt den bisher unbebauten westlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 13 der Gemarkung Straußdorf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche (Zweckbestimmung: Hausgarten) fest. Diese Festsetzung geht auf den Dorferneuerungsplan vom 14.03.2017 zurück, der diese Fläche als ortsprägend und zu erhaltende Streuobstwiese bezeichnet (Maßnahme NA).

Herr Anton Wieser als Grundstückseigentümer lehnt sowohl die vom Dorferneuerungsplan vorgesehene Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit ab sowie auch die Festsetzung als Grünfläche.

Die betroffene Grundstücksteilfläche mit einer Größe von ca. 1.600 m² liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist damit bebaubar (§ 34 BauGB). Mit der Festsetzung als Grünfläche wird sie dauerhaft von einer Bebaubarkeit ausgeschlossen. Dieser Entzug des nach Maßgabe des § 34 BauGB derzeit bestehenden Baurechts ist ein enormer Wertverlust (bei aktuellen BRW knapp 0,5 Mio. Euro). Ein gesetzlicher Entschädigungsanspruch besteht zudem nicht.

Dass im Flächennutzungsplan diese Flächen bereits als Grünfläche dargestellt sind, ändert an dieser Rechtsfolge nichts. Ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan ist bei der Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit nach § 34 BauGB bedeutungslos (vgl. BayVG 23.11.2012). Nicht der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sondern eben erst der jetzt beantragte Bebauungsplan hat die verbindliche Rechtswirkung, um bestehendes Baurecht zu entziehen.

Hinsichtlich der Anforderungen an einer widerspruchsfreien und dem Gleichheitssatz entsprechenden Bauleitplanung ist auch zu erwähnen, dass die im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellten Flächen „am Feuerwehrhof“ im Bebauungsplan nicht enthalten sind (Bebauung zugunsten der Stadt?) und östlich des „Pfarrhofes“ zwar vorgesehen, aber offenbar ebenfalls wegen Bauabsichten (zur Refinanzierung der Pfarrhof-Sanierung) wieder aufgegeben werden sollen.

Es wurde gebeten, von der Festsetzung der Grünfläche unbedingt abzusehen, da der Vermögensnachteil in keinem Verhältnis zum städtebaulichen Nutzen steht und damit unangemessen ist. Er widerspricht auch den Zielen der vorrangigen Innenentwicklung. Vor allem werden damit aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten meines landwirtschaftlichen Betriebes, denen nach § 5 Abs. 1 BauNVO besondere Bedeutung beigemessen werden müssen, erheblich eingeschränkt. Denn mit der Festsetzung als Grünfläche ist auch jede bauliche Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke auf diesen Flächen unzulässig.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Auf das Abwägungsergebnis zu den Ziffern 3.1.9 und 3.1.10 wird entsprechend verwiesen. In der Abwägung zwischen dem bedeutenden Gewicht des Eigentumsschutzes und der Belange der Landwirtschaft einerseits und den städtebaulichen und baugestalterischen Belangen andererseits wird auch hier die Festsetzung des nordwestlichen Grundstücks der Fl.Nr. 13 (zwischen der Hofstelle und dem Ortsrand) als Grünfläche aufgegeben.

Gleichzeitig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert und die dem Siedlungsrand vorgelagerte Hofstelle (Egglhof, Blumenstraße 10) insgesamt vom Bebauungsplan ausgenommen. Bisher erfasst der Bebauungsplan auch Flächen, die eindeutig dem Außenbereich zugeordnet sind und für die kein Regelungsbedarf zur Dorfstrukturerhaltung besteht. Etwa die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet) würde zu Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten führen, die im Außenbereich bestehen.

Damit entfällt gleichzeitig der Regelungsbedarf für die Fläche zwischen der Hofstelle und dem Siedlungsrand.

3.1.12 Florian Wieser (Nachricht vom 06.07.2018)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan „Ortskern Straußdorf“ trage ich folgende Äußerungen vor:

1. Fl.Nr. 43: Im Entwurf des Bebauungsplanes ist auf dem Pfarrgrund östlich des Pfarrhofes eine private Grünfläche eingetragen. In diesem Bereich wäre somit eine Bebauung ausgeschlossen. Im Rahmen des Maßnahmenpaktes „Dorfmitte“ der Dorferneuerung Straußdorf soll der Pfarrhof saniert und einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Dazu wurde in Absprache mit dem Ordinariat und der Kirchenverwaltung Straußdorf vom Architekturbüro Linhuber bereits ein Nutzungskonzept entworfen, das in der Anlage beigefügt ist. Zur Finanzierung der Pfarrhofsanierung und Gestaltung sollen Flächen östlich des Pfarrhofes für den Bau von Wohneinheiten verkauft oder verpachtet werden.

Um dieses Vorhaben realisieren zu können rege ich an, den Bebauungsplan so zu gestalten, dass eine Bebauung mit Wohneinheiten realisiert werden kann.

2. Fl.Nr. 13: Südlich der Fl.Nrn. 13/2 und 13/3 ist eine private Grünfläche eingetragen. Die Intension ist sicherlich, den bestehenden Obstgarten in dem Bereich zu erhalten. Die südliche Linie der privaten Grünfläche liegt gemäß der Zeichnung vor der Baumlinie. Die Fläche schließt die bestehenden Obstbäume somit nicht ein.

Ich rege deshalb an, die Grünfläche soweit nach Süden auszudehnen, so dass die Bäume innerhalb des Bereiches der Grünfläche stehen.

3. 3.8. Bodendenkmäler: Im Text steht: „Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.“ Das ist nicht richtig. Gemäß Bayernplan sind in Straußdorf drei Bodendenkmäler vorhanden. Entsprechende Informationen sind auch im Erläuterungsbericht zur Dorferneuerung von NRT Seite 15 angegeben.
4. 5.2. Beschränkung der Wohnungszahl: Im Text steht: „In begründeten Einzelfällen kann eine Ausnahme von bis zu 10 Wohnungen zugelassen werden. Diese Größenordnung erscheint aufgrund der bestehenden großen Baukörper der landwirtschaftlichen Hofstellen in Ausnahmefällen noch vertretbar.“ Lt. Beschluss des Stadtrates vom 14.03.20174 heißt es: „... Ein begründeter Einzelfall liegt vor, wenn die Stadt Grafing ein Belegungsrecht für 1 Wohnung erhält.“ Ich rege dazu an, die Formulierung so zu ändern, dass 10 WE nicht alleine durch einen großen Baukörper begründet werden können.
5. Verschiedene redaktionelle Korrekturen (Schreibversehen)
(nicht abwägungsbeachtlich)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Bodendenkmäler:

Hier wird auf das Abwägungsergebnis zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen. Danach werden die Bau- und Bodendenkmäler gem. § 9 Abs. 6 BauGB in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt; die Begründung wird angepasst.

Wohnungszahlbeschränkung:

Der im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses aus der Mitte des Stadtrates eingebrachte Vorschlag über die Koppelung einer Ausnahmeentscheidung für mehr als 8 Wohnungen mit einem städtischen Belegungsrecht ist rechtswidrig. Aufgrund der zentralen Bedeutung der Festsetzung zur Wohnungszahlbeschränkung hätte das die Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplanes zur Folge. Für entsprechende Festsetzungen besteht keine Ermächtigungsgrundlage. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag würde auch gegen das Koppelungsverbot (vgl. Art 56 BayVwVfG) verstoßen mit der Rechtsfolge der Nichtigkeit. Der Stellungnahme kann deshalb nicht entsprochen werden.

Grünflächen (Ortsrandeingrünung):

Die dem Siedlungsrand vorgelagerten Obstbaumwiesen sind kennzeichnend für die Bau- und Freiflächenstruktur von Straußdorf (vgl. Begründung Nr. 3.4.2). Die Erhaltung dieser Obstgärten ist auch eine zentrale Darstellung des Flächennutzungsplanes, der insbesondere auch eine durchgehende Ortsrandeingrünung (Hausgarten) zwischen der „Blumenstraße“ und „Am Hang“ darstellt.

Dieses Planungsziel steht den Überlegungen einer weiteren Ortsrandbebauung nicht unveränderbar entgegen. Jedoch ist dann die Wiederherstellung einer Eingrünung dann eben am erweiterten Ortsrand vorzusehen. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist auch – aus Gründen der planerischen Einheit, des städtebaulichen Sachzusammenhangs und der Gleichbehandlung in der Bauleitplanung – nicht grundstücksbezogen zu regeln, sondern verlangt eine ganzheitliche Betrachtung (zumindest) für einen zusammenhängenden Teilbereich, möglichst aber für ganz Straußdorf. Nur damit gelingt es, die städtebauliche Ordnung insgesamt zu wahren, funktionierende und ganzheitliche Erschließungslösungen zu finden und – nicht zuletzt – die Baulandausweisungen vor unerwünschten Bezugnahmen abgrenzbar zu machen.

Diese Entscheidung ist aber schon deshalb nicht im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren zu treffen, da es sich hier um die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes handelt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Für die Erweiterung des Siedlungsbereiches über die Grenzen des Innenbereichs hinaus bedarf es zwingend eines (eigenen) qualifizierten Bebauungsplanes.

Aus diesem Grunde ist es auch nicht erkennbar, weshalb der Bebauungsplan hier die Flächen westlich des Bebauungszusammenhangs einbezieht und als Grünfläche festsetzt. Diese Flächen liegen im Außenbereich und sind nicht bebaubar. Damit besteht kein Regelungsbedarf für diese Flächen zur Sicherung als Grünflächen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dort auf den Bebauungsabschluss zurückgenommen. Eine Überplanung der bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche westlich des Pfarrhofes, die dann außerhalb des Geltungsbereiches liegt, entfällt damit insgesamt. Gleiches gilt für die Baumreihe auf Fl.Nr. 13.

3.1.13 Marika und Leonhard Stadler (Schreiben vom 14.06.2018)

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum o.g. Bebauungsplan möchten wir uns zu unserem Grundstück mit der Fl.Nr. 58/T äußern.

Insbesondere ersuchen wir die Stadt Grafing, die im Westteil unseres Hofgrundstücks eingetragene Sperrfläche aufzulösen. Eine Sichtschneise zu dem südwestlich gelegenen Gehäng des Atteltals, sowie in die Bergkette der nördlichen Voralpen ist hier nicht vorhanden. Der gewachsene Erdhügel im Bereich der mit grünen Wellenlinien Fläche ermöglicht jedenfalls auf unserem Grundstück keine Sichtverbindung. Zudem befindet sich in Richtung Süden (Bergkette) noch ein Einfamilienhaus und bauliche Anlagen vom Aschauer (Wirt) und die Autowerkstatt Speuser.

Die Bezeichnung als „Sichtschneise“ trifft hier für diese Fläche auf keinem Fall zu.

Also zerschneidet diese so genannte „Sichtschneise“ völlig sinnlos unser Grundstück was im Übrigen auch zu einem Wertverlust führt.

Ich möchte auch noch erwähnen, dass wir auf 3 Seiten unseres Grundstücks sowieso schon erheblich eingeengt sind (2 vorbeiführende Straßen und einem Nachbarn) die alle sehr nahe an unserem Grundstück sich befinden. Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns diese eine „freie“ Seite auf unserem Grundstück von Beschränkungen freihalten würden.

Abschließend würden wir uns sehr freuen, wenn Sie sich vor der Interessenabwägung selbst vor Ort ein Bild unserer Argumentation machen könnten und verbleiben in der Hoffnung auf eine für uns positive Nachricht.

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

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

Der begründeten Einwendung wird entsprochen. Die betreffende Sichtschneise entspricht (als einzige) nicht der Planungsintention, die Blickdurchlässigkeit zu den am Siedlungsrand vorgelagerten Grünflächen bzw. in das Atteltal zu erhalten (vgl. Begründung Nr. 3.4.2 bzw. schon in der Begründung Ziffer 1 zum Bebauungsplan 1999). Sie ist damit nicht erforderlich.

3.1.14 Christian Fellingner, 81249 München (Schreiben vom 06.07.2018)

Innerhalb der offenen Stellungnahmefrist wird stellvertretend für die unten genannten Eigentümer

Christian Fellingner, Lindacher Straße 27, 81249 München
Max Fellingner, Lochhausener Straße 17, 81247 München
Für das Grundstück Fl.Nr. 772/1 der Gemarkung Straußdorf, Attelstraße

Annemarie Hirschberger ACR Immo KG, Kastelgasse 19a,
83358 Seon/Seebruck
Für das Grundstück Fl.Nr. 772 der Gemarkung Straußdorf, Attelstraße

ausgeführt:

Die Regelung der künftigen Bebauungsvorschriften für das gesamte Gemeindegebiet Straußdorf wird grundsätzlich begrüßt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss nach unserer Auffassung aber weiter gefasst werden und die westseitig gelegenen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 772/1 und 772 integrieren. Die Einbeziehung dieser Grundstücke ist städtebaulich sinnvoll, wenn nicht gar zwingend.

Dies ergibt sich im Einzelnen aus folgenden Erwägungen:

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf verfolgt erkennbar das Ziel, die vorhandenen Pläne (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes in ein einheitliches Regelungswerk zusammenzufassen.

Dabei werden aus nachvollziehbaren Erwägungen bereits bebaute Grundstücke im westseitig gelegenen Teil des Bauungsplans neu in dessen Geltungsbereich aufgenommen, vgl. Fl.Nrn. 62, 62/2 und 62/3 sowie die Teilfläche der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 59/11 und 67.

Die bandartige Siedlung am westlichen Ende der Moosstraße wurde nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, weil dieser der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht und somit aus planerischer Sicht städtebaulich verfehlt ist (vgl. Ziff. 3.2.2. der Begründung zum Bebauungsplan).

Unklar ist allerdings, weshalb die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 768, 768/2, 768/3, 769, 769/2, 769/3, 769/4, 770, 770/1, 770/4 und 771/7 ebenso wie die Fl.Nrn. 28/2, 774 und 774/2 in der Planung unberücksichtigt geblieben sind.

Die Bebauung nördlich der Attelstraße gehöre laut Flächennutzungsplan bereits im Jahr 1986 zum Ortskern von Straußdorf.

Darüber hinaus zählen spätestens mit Erlass der Ortsabrundungssatzung Nr. 1001 auch die oben genannten, südlich der Attelstraße gelegenen Grundstücke zum Ortskern und setzen die vorhandene Bebauung homogen fort. Die derzeitige Planung, die auch den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung ersetzen soll, führt aber dazu, dass dieses ursprünglich überplante Gebiet in Zukunft planerisch überhaupt nicht mehr erfasst wird. Eine städtebauliche Rechtfertigung ist hierfür nicht erkennbar.

Stattdessen stellt bei einheitlicher Betrachtung der vorgefundenen Bebauung entlang der Attelstraße die Einbeziehung der Fl.Nrn. 772/1 und 772 die konsequente Weiterführung der Ortsentwicklung bis zum Ende der gegenüberliegenden Bebauung nördlich der Attelstraße dar und drängt sich zur Abrundung des Ortsbildes geradezu auf.

Hierfür spricht auch der aus den Planungsunterlagen erkennbare Wille der Stadt Grafing, eine bauliche Fortentwicklung in Straußdorf nicht vollständig auszuschließen, sondern maßvoll und homogen zu gestalten. Deutlich wird dies insbesondere am derzeit größtenteils unbebauten Grundstück Fl.Nr. 13, das bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen war und künftig dem Geltungsbereich des Bebauungsplans unterfallen wird. Die Stadt Grafing trägt damit laut Begründung zum Bebauungsplan (vgl. dort Ziff. 1.3.) den Bauwünschen der Bevölkerung Rechnung.

Das Interesse an einer künftigen Bebauung besteht in gleicher Weise für die zuvor genannten Flurnummern. Die planerischen Voraussetzungen sind seit langem erfüllt; insbesondere sind die Grundstücke voll erschlossen.

Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass bereits seit den 1970er Jahren die Thematik einer Bebaubarkeit des nordwestlichen Bereichs an der Straße mit der Stadt Grafing erörtert und zunächst in Aussicht gestellt wurde. Gerade vor diesem Hintergrund wurden die Fl.Nrn. 772/3 und 772/4 der Stadt Grafing zur Verfügung gestellt und sind seither Bestandteil der Attelstraße, die andernfalls nicht befahrbar wäre. Nur am Rande zu erwähnen ist dabei, dass der Unterzeichner nach wie vor als Eigentümer für das Grundstück Fl.Nr. 772/4 im Grundbuch eingetragen ist und einer Inanspruchnahme seines Grundstücks gestattet, ohne dafür eine Gegenleistung zu erhalten.

Aus den vorgenannten Gründen und aus Gleichbehandlungsgrundsätzen müssen die zwei genannten Grundstücke südlich der Attelstraße aus städtebaulichen Gründen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert werden.

Wir, die Unterzeichner, bitten daher um Einbeziehung der Grundstücke Fl.Nrn. 772/1 und 772 und um positive Bewertung dieser Stellungnahme bei der beratenden Sitzung.

In der anschließenden ausführlichen **Diskussion** konnten einige Ausschussmitglieder die Haltung der Verwaltung nicht nachvollziehen. Es wurde dafür plädiert, die Einwendungsführer nicht wieder zurückzuweisen, da keinerlei Gründe gegen eine Neubebauung der genannten Flächen vorliegen. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass sich der Stadtrat auch bereits in anderen gleichlautenden Bereichen für eine Neubebauung ausgesprochen hat, was dazu führt, dass eine Ablehnung im genannten Fall nicht begründet werden kann. Letztendlich sprachen sich einige Ausschussmitglieder dann sogar dafür aus, den Ortsteil Straußdorf komplett zu überplanen. Den Rednern war es durchaus bewusst, dass dies nur mit einer Änderung des Flächennutzungsplans einhergeht.

Die Erste Bürgermeisterin konnte den Diskussionsverlauf nicht nachvollziehen, zumal sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss in der Sitzung vom 27.07.2017 noch strikt gegen eine Wohnbaulandausweisung auf den genannten Grundstücken ausgesprochen hat. Die Erste Bürgermeisterin hielt weiterhin daran fest, als nächsten Schritt den Bebauungsplan gemäß dem Dorferneuerungsprogramm anzupassen und derzeit von einer Änderung des Flächennutzungsplans Abstand zu nehmen.

Beschluss:**Ja: 8 Nein: 4**

Nach Sachvortrag und ausführlicher Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss gegen 4 Stimmen, wie folgt:

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 772 und 772/1 der Gemarkung Straußdorf an der Attelstraße und dem langjährigen Bestrebungen der Eigentümer dieser Flächen (und auch der angrenzenden Grundstücke) wird auf die umfangreichen Ausführungen des Bau-, Werk- und Umweltausschusses in der Sitzung vom 27.07.2017 hingewiesen. Die Bemühungen zur Baulandausweisung für diese Außenbereichsgrundstücke gehen in die 1960er Jahre zurück. Zuletzt hat sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 27.07.2017 mit einem Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung befasst, der alternativ auch die Erweiterung des „Bebauungsplanes Straußdorf West“ auf der Ermächtigungsgrundlage des § 13b BauGB zum Inhalt hatte.

Wiederholend zur dortigen Entscheidung muss auch das neuerliche Begehren zur Baulandausweisung abgelehnt werden.

Ob angesichts der ortsplanerischen Tragweite das erleichterte Bebauungsplanverfahren (befristet bis 31.12.2021) nach § 13b BauGB zur Anwendung gebracht werden kann, kann offengelassen werden. Jedenfalls die Erweiterung des Bebauungsplanes „Straußdorf – westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße“ oder jetzt des „Bebauungsplanes Ortskern Straußdorf“ scheidet von vornherein aus. Es handelt sich dort nur um einen einfachen Bebauungsplan, der ausdrücklich die Bereichszuordnung unverändert lässt (§ 30 Abs. 3 BauGB). Der (einfache) Bebauungsplan beschränkt sich deshalb auch nur auf den bereits bebauten Innenbereich (oder bauakzessorisch genutzte Randflächen) und trifft dort einzelne inhaltliche Regelungen. Neues Baurecht wird dort nicht begründet!

Die begehrte Baulandausweisung auf Außenbereichsgrundstücken bedarf dagegen zwingend eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB). Allein schon deshalb ist der Einwendung nicht zu entsprechen.

Es sind aber nicht die förmlichen Voraussetzungen, die gegen die beantragte Baulandausweisung (mittels Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes; § 1 Abs. 3 BauGB) sprechen, sondern vielmehr und weiterhin unverändert ortsplanerische Gründe.

So dürfte es außer Frage stehen, dass eine Erweiterung der spornartig in die Landschaft hinausgreifenden Bebauung in der Attelstraße (gleiches gilt für die Moosstraße) mit einer geordneten Siedlungsentwicklung nicht vereinbar ist, damit auch den Zielen der Bauleitplanung (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB) widerspricht und gegen die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung verstößt (vgl. G 3.3 LEP 2013).

Eine nach objektiven ortsplanerischen Maßstäben begründete Bauleitplanung kann nicht an beliebiger Stelle ansetzen (Gefälligkeitsplanung). Gesetzlicher Maßstab ist eine nachhaltige und geordnete Ortsplanung. Diese setzt auch in Straußdorf (wie in allen anderen Ortschaften und in den Hauptorten) eine ganzheitliche Betrachtung voraus. Das ist Aufgabe des Flächennutzungsplanes – als vorbereitender Bauleitplan für die Gesamtkoordination der Siedlungstätigkeit einer Gemeinde (oder zumindest eines gesamten Ortes). In diesem Zusammenhang darf aber nicht unerwähnt bleiben, dass bei einer objektiven ortsplanerischen Beurteilung der auffällige Siedlungsrücksprung im Osten von Straußdorf (zwischen der Blumenstraße und Am Hang) für eine Siedlungserweiterung in Straußdorf sehr viel besser geeignet ist als der hier betroffene westliche Ortsrand, auch wegen seiner Auswirkungen auf das sensiblere Landschaftsbild.

Jedenfalls ohne Neuausrichtung der ortsplanerischen Ziele insgesamt für das Gemeindegebiet Grafing oder zumindest für den gesamten Ort Straußdorf ist die beantragte (räumlich isolierte) Siedlungserweiterung im „Teilraum Attelstraße“ nicht mit einer vernünftigen Ortsplanung vereinbar. Eine Bebauung an der Attelstraße kann nur einhergehen mit einer großflächigeren Entwicklung am gesamten westlichen Ortsrand. Erst wenn diese Siedlungsentwicklung an die vorgelagerten Grundstücke an der Attelstraße heranreicht, können auch diese Flächen einbezogen werden. Eine mögliche Baulandausweisung kann aufgrund der Gegebenheiten also nicht auf die antragsgegenständlichen Grundstücke reduziert werden, sondern würde eine weitreichende Siedlungsentwicklung von Straußdorf voraussetzen bzw. auslösen. Diese Wirkung und die damit einhergehenden Aufgaben und Konflikte müssen bedacht werden. Das gilt zuvorderst schon für die dafür notwendige Erschließung, also den bei einer weitergehenden baulichen Entwicklung unverzichtbaren Bau neuer Siedlungsstraße. Allzu schnell würde bei einer partiellen Entwicklung sonst eine Situation entstehen, die einer nachhaltigen Lösung dauerhaft im Wege steht.

Die Entscheidung über die beantragte Baulandausweisung verlangt also ein städtebauliches Gesamtkonzept. Möglichst sollte sogar die langfristige Gesamtentwicklung des Ortes untersucht werden – einfach gesagt: Wieviel Siedlungsentwicklung ist verträglich für Straußdorf und an welcher Stelle?

Diese Aufgabe hat der Flächennutzungsplan (oder ggf. eine informelle Entwicklungsplanung) als vorbereitender Bauleitplan zu leisten. Erst in einem zweiten Schritt kann ggf. eine Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern in Teilabschnitten gerechtfertigt werden.

Auch die Diskussionen im Rahmen der Dorferneuerung Straußdorf haben gezeigt, dass eine Siedlungsentwicklung größeren Umfangs in der Dorfgemeinschaft nicht unumstritten ist. Umso wichtiger ist weiterhin ein behutsames Vorgehen in Form einer schrittweisen und organischen Siedlungsentwicklung auf der Grundlage eines ortsplanerisch durchdachten Gesamtplanes.

Die beantragte Bebauung an der Attelstraße wird diesen ortsplanerischen Anforderungen also nicht gerecht. Selbst wenn sich in einem Flächennutzungsplanverfahren die Eignung des westlichen Ortsrandes für eine weitläufige Siedlungsentwicklung eignen würde, müsse zuvorderst ein schrittweises hinauswachsen der Bebauung abgewartet werden, bis an dieser vorgelagerten Stelle dann Bauland ausgewiesen werden kann.

3.1.15 Rechtsanwälte Schönfelder Ziegler Lehnert für Mandantschaft Marianne Peis (Schreiben vom 02.07.2018)

Die Stadt Grafing b.München plant die Änderung des Bebauungsplans bzw. Aufstellung für den Ortskern Straußdorf Nr. 45.2. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir hiermit folgende Einwendungen gegen die geplante Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Straußdorf“ Nr. 45.2.

- I. Unsere Mandantschaft hat einen rechtskräftigen Vorbescheid in Bezug auf die im Eigentum stehende Fl.Nr. 38, Gemarkung Straußdorf.

Der Vorbescheid sieht die Errichtung von acht Doppelhaushälften (insgesamt vier Doppelhäuser) innerhalb des Bebauungsplanumgriffs vor.

Durch die jetzige Aufstellung des Bebauungsplans bzw. dessen Änderung würde dieses Ziel konterkariert werden. Das geschaffene Baurecht, welches auch unter Zustimmung der Stadt Grafing erfolgte, ist durch den Bebauungsplan zu sichern.

Aus diesem Grund wäre es bereits an jetziger Stelle notwendig, aufgrund des rechtskräftigen gültigen Vorbescheids eine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB für das Grundstück unserer Mandantschaft festzuhalten.

- II. Die Ausführungen der Stadt Grafing Grafing im Rahmen der Begründung (Teil E) lassen, unter Beiziehung des Planteils nicht erkennen, wodurch entsprechende ortskernerhaltende Maßnahmen ergriffen werden.

Die Begründung zum Bebauungsplan (Teil E) stützt sich im Wesentlichen stets auf die Flurnummer unserer Mandantschaft, mithin die Fl.Nr. 38. Die eigentliche Ortskernthematik und Diskussion wird dabei lediglich angeschnitten. Es scheint vielmehr so, als würde der Bebauungsplan hier einzig und allein aufgestellt werden, um eine entsprechende Verdichtung auf dem Grundstück unserer Mandantschaft zu verhindern.

Auch ist nicht verständlich, wodurch mit der Festlegung der östlichen privaten Grünflächen und den schmalen Korridorstreifen, gewisse Bereiche vor baulichen Anlagen freizuhalten, sichergestellt werden soll, das sicherlich nachvollziehbare und sinnvolle Ziel, eine Dorfstruktur in Straußdorf zu erhalten, gesichert werden soll. Ein überzeugendes Konzept fehlt diesbezüglich.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit dem streitgegenständlichen Planvorhaben städtebaulich nicht überwindbare bzw. nicht begründbare Betroffenheiten privater und öffentlicher Belange einhergehen.

Dies erfordert letztendlich die Aufgabe des Bebauungsplans.

Eine sachgerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB muss daher zur Aufgabe der Planvorstellung führen bzw. zumindest zu einer Aufnahme einer Abweichung im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB in Bezug auf die streitgegenständliche Fläche der Einwendungsführer.

Namens und im Auftrag der Einwendungsführerin

beantragen

wir hiermit, die erhobenen Einwände vollständig zu berücksichtigen, den Einwendungen entsprechend nachzukommen und drauf aufbauend entweder das Planvorhaben aufzugeben oder die entsprechende Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB für das streitgegenständliche Grundstück festzuhalten.

Abschließend dürfen wir Sie darum bitten, uns über die Beschlussfassung des Stadtrats und dem weiteren Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten und insbesondere über die Beschlussfassung des Stadtrats, bezogen auf die vorliegenden eingebrachten Einwendungen, einen entsprechenden Auszug aus dem Beschlussbuch des Stadtrats zu übermitteln.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Der Vorbescheid für die Bebauung des gegenständlichen Grundstücks wurde gemäß bauaufsichtlicher Genehmigung vom 24.07.2018 bis zum 24.07.2020 verlängert. Die Feststellungswirkung des Vorbescheides setzt sich damit gegen mögliche inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes durch.

Eine Befreiung wurde für die genehmigten 4 Doppelhäuser mit zusammen 8 Wohnungen von der Regelung in A.3.1 des Bebauungsplanes 2011 erteilt. Dort wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen wie folgt beschränkt: „Je angefangene 650 m² Baugrundstück ist eine Wohneinheit zulässig, insgesamt jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten“.

Im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens zum Vorbescheid wurde seitens der Stadt Grafing b.M. auf die rechtskonforme Auslegung der Regelung hingewiesen. So ist die Beschränkung der absoluten Wohnungszahl (6 Wohneinheiten) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur möglich für die Anzahl von „Wohnungen in Wohngebäuden“. Ziel ist es, dorfuntypische Geschosswohnungsanlagen für Straußdorf auszuschließen. Nicht zulässig ist eine Beschränkung der Wohnungszahl bezogen auf das Baugrundstück (so ausdrücklich BayVGH 12.09.2000). Da die Doppelhaushälften jeweils eigene Wohngebäude mit jeweils 1 Wohnung darstellen, besteht – entgegen des Wortlautes – kein Widerspruch zum Festsetzungsinhalt.

Der geänderte Bebauungsplan berichtigt diese Unklarheit und regelt künftig eindeutig: Je Wohngebäude sind max. 8 Wohnungen zulässig.

Unverändert bleibt die relative Wohnungszahl mit max. 1 Wohnung je angefangene 650 m² Baugrundstück. Hinsichtlich der Bemessung der Baugrundstücksgröße wurde auf den Baugrundstücksbegriff des § 19 Abs. 2 BauNVO zurückgegriffen. Dort ist zwar vorrangig auf das Buchgrundstück zurückzugreifen; den räumlichen Grenzen von Bebauungsplänen kommt dabei – wegen des hier übergroßen Grundstücks mit ca. 37.000 m² – aber begrenzende Wirkung zu. Gleichwohl ist zuzugeben, dass die Festsetzung aus Gründen der Rechtsbestimmtheit den Grundstücksbegriff näher definieren muss. Damit wird auch den Unsicherheiten begegnet, wie mit festgesetzten Grünflächen zu verfahren ist (BayVGH 27.02.2018) und ob bei einfachen Bebauungsplan nur die im Innenbereich gelegenen Baugrundstücksflächen maßgeblich sind (König, K/R/S Rn. 19 zu § 19 BauNVO).

Die Festsetzung C.1.2 Abs. 1 wird deshalb wie folgt ergänzt:

„Baugrundstück ist die Größe des Buchgrundstückes (Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne) begrenzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes; private Grünflächen oder sonstige nicht bebaubare Flächen werden mitgerechnet“.

Das Grundstück Fl.Nr. 38 wurde mittlerweile neu vermessen. Das jetzt neu gebildete Grundstück Fl.Nr. 38/2 mit 4.603 m² liegt innerhalb des Geltungsbereiches (Instruktionsgrenzen) und ist maßgebliche Berechnungsgrundlage. Damit ist unter Berücksichtigung der geänderten Begriffsdefinition unstreitig, dass auch künftig 8 Wohneinheiten allgemein zulässig sind.

Zutreffend ist, dass die Bebauungsplanaufstellung im Jahr 1999 durch die damals geplante Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 38 mit Mehrfamilienhäusern ausgelöst worden ist. Darum die konkrete und wiederholte Bezugnahme dieses Grundstück in der Begründung. Nachdem sich diese Problematik der Neubebauung/Nutzungsänderung mit Wohnungen und der Gefahr des Überhandnehmens der Wohnnutzung jetzt auch im Osten des Dorfkerns stellt, wird der Bebauungsplan entsprechend erweitert.

Die Festsetzung der „Sichtschneisen“ und der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten ortsbildprägenden Grünflächen entlang des Hauptstraßenzuges sind von einer Bebauung freizuhalten. Dahinter steht der nachvollziehbare städtebauliche Grund, die dorftypischen Freiräume zu erhalten. Hier handelt es sich im Übrigen um wiederholende Festsetzungen ohne Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

3.1.16 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 26.06.2018)

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:

Der (einfache) Bebauungsplan regelt allein die Steuerung der Bebauung innerhalb des bebauten Bereiches (Innenbereich). Neubauf Flächen werden nicht festgesetzt, ebenso wenig die überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan schafft damit keine neuen Konflikte mit den Belangen der Telekommunikationslinien. Die weiteren Informationen werden zur Kenntnis genommen.

4. Verfahrensbeschluss

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

4.1 Der Entwurf mit Begründung und dem noch zu ergänzenden Umweltbericht vom 22.05.2016 wird unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).

4.2 Der gebilligte Entwurf des einfachen Bebauungsplans „Ortskern Straußdorf“ mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).

4.3 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

4.4 Gemäß § 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

TOP 8

Vollzug der Wassergesetze (WHG, BayWG);

Wasserversorgungsanlage Öxing (Brunnen II, III und IV - Hochholz);

a) Antrag auf Verlängerung der vorläufigen Erlaubnis zur Grundwasserentnahme

b) Antrag auf Neuerteilung der Bewilligung zur Grundwasserentnahme

c) Antrag zur Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.05.2005

Die Beschlussvorlage wurde am 05.11.2018 in das Gremieninfo eingestellt. Der Tagesordnungspunkt wurde von der Sitzungsleiterin gemeinsam mit dem Verwaltungsvertreter ausgeführt. Zum besseren Verständnis wurde die Vorgeschichte kurz erläutert.

Im Jahr 2009 wurde auf dem Grundstück Fl.Nr. 673 der Gemarkung Öxing eine Biogasanlage als privilegiertes Außenbereichsvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB genehmigt. Das Grundstück liegt ca. 350 m südlich der städtischen Trinkwasserbrunnen „Hochholz“. Aufgrund der Lage außerhalb des Wasserschutzgebiets waren wasserrechtliche Verbotstatbestände nicht berührt; diese und auch sonstige Belange der Wasserwirtschaft standen als öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 Nr. 6 BauGB) dem Vorhaben nicht entgegen.

Gegen die Baugenehmigung der Biogasanlage wurde erfolglos Anfechtungsklage erhoben, und zwar von verschiedenen Anwohnern der ca. 250 m westlich liegenden Wohnsiedlung. Ungeachtet dessen sah sich die Stadt weiterhin Vorwürfen ausgesetzt, insbesondere auch derart, durch eine „gesteuerte“ Ausweisung des Wasserschutzgebiets die Grundlagen für die Biogasanlage erst geschaffen zu haben!

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat sich am 25.06.2013 mit den Vorwürfen auseinandergesetzt, wonach die Richtigkeit der Wasserschutzgebietsfestsetzung für die gemeindliche Wasserversorgung „Hochholz“ bezweifelt wurde. Entgegen der durch die bestehende Schutzgebietsverordnung festgesetzten Grenzziehung würde sich das Einzugsgebiet auch auf den Standort der Biogasanlage in der Rotter Straße erstrecken. Gleichzeitig hat eine Gruppe von 9 Mitgliedern des damaligen Stadtrates die Überprüfung der Richtigkeit des Schutzgebietes verlangt (Antrag vom 25.06.2013).

[Anmerkung: Wasserschutzgebietsverordnungen werden von der Kreisverwaltungsbehörde – Landratsamt Ebersberg als Staatsbehörde – erlassen (Art. 51 WHG, Art. 63 BayWG). Die Ermittlungen für das Wasserschutzgebiet „Brunnen Hochholz“ gehen auf die 1990-Jahre zurück und wurden 2004 abgeschlossen. Die bestehende WSGV wurde am 03.05.2005 erlassen. Das Schutzgebiet hat dort eine geänderte Ausrichtung und Größe erhalten. Entgegen dem früheren Wasserschutzgebiet (1985), das nach Südosten ausgerichtet war und bei dem das Grundstück Fl.Nr. 673 in der Schutzzone 3 zum Erliegen kam, gehen die Ermittlungen zum Wasserschutzgebiet 2005 von einem Zustrombereich in östlicher Hauptrichtung aus. Das Grundstück Fl.Nr. 673 war damit nicht erfasst.

Aufgrund dieser Forderungen hat sich die Stadt Grafing b.M. ohne rechtliche Verpflichtung dazu bereit erklärt, anlässlich des anstehenden Wasserrechtsverfahrens für die Verlängerung der Genehmigung zur Grundwasserentnahme (Befristung der Bewilligung vom 08.07.1985 endet am 31.12.2014) die Richtigkeit des Wasserschutzgebietes neu zu ermitteln. Eine Überprüfung der Richtigkeit des Wasserschutzgebiets ist auch in einem Turnus von 10 Jahren empfohlen, ohne dass eine entsprechende Rechtspflicht dafür besteht. Die Erkenntnisse aus den Schutzgebietsermittlungen sollen, so das Entscheidungsmotiv, vor allem wesentliche Entscheidungsgrundlage dafür sein, ob die von den Betreibern der Biogasanlage begehrte Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erweiterung der Leistungsgrenzen (über die gem. § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB privilegierte Grenze von 2,3 Mio. Normkubikmeter Biogas pro Jahr hinaus) gerechtfertigt sein kann.

Über die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurde in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses am 28.07.2015 berichtet. So wurde die erste hydrogeologische Auswertung dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zur fachlichen Abstimmung vorgelegt. Die neueren Erkenntnisse haben die Grundwasserfließrichtung bestätigt. Aufgrund der Feststellungen über ein ca. 20% geringeres Grundwassergefälle wurde aber eine Verbreiterung des Schutzgebietes notwendig. Dieses würde im Süden **unmittelbar bis an den Rand des Grundstücks der Biogasanlage bzw. der Sprossenproduktion** und im Südosten an einen Komposthof heranreichen.

Zur Absicherung der hydrogeologischen Bestimmungsfaktoren war es aber nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim notwendig, noch zusätzliche Messstellen einzurichten, um ein fachlich ausreichend belegtes und auch juristisch uneingeschränkt belastbares Ergebnis zu erhalten. Das war notwendig, nachdem die Grenzen unmittelbar bis an den Bauungsrand heranreichen und deshalb einer exakten Abgrenzung entscheidende Bedeutung zukommt.

Es wurden daraufhin nochmals 4 zusätzliche Messstellen in und am Schutzgebiet errichtet. Nach dem vorläufigen Ergebnis der letzten Ermittlungen wäre eine Erweiterung des Schutzgebietes im Nordwesten und im Süden (bei der Biogasanlage) erforderlich. Im Süden würde die weitere Schutzzone künftig das Gelände der Biogasanlage teilweise noch erfassen und bis zur Kreisstraße (EBE 9) reichen. Grund für diese Aufweitung ist die Feststellung, dass unterstromig der Brunnen ein geringeres Gefälle der grundwasserführenden Schicht herrscht. Die sich daraus ergebende geringere Fließgeschwindigkeit führt zu einer Verbreiterung der so genannten Randstromlinie im Bereich um die Brunnen. Das führt zu einer Verbreiterung der äußeren Schutzzone.

Die Abstimmung der Untersuchungsergebnisse mit dem Wasserwirtschaftsamt zeigte auf, dass für eine flurstücksgenaue Abgrenzung der erforderlichen Schutzgebietserweiterung die vorliegenden Daten immer noch nicht ausreichend sind. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamts wurden ein weiteres Mal zusätzlich Messstellen für zwingend erforderlich gehalten (nordöstlich der Fassungszone, im Nahbereich der Biogasanlage, im Bereich Äpfelkam). Nur damit sei eine exakte Bestimmung der Randstromlinie im östlichen Schutzgebiet um die Fassungszone und damit auch im Bereich der Biogasanlage möglich. Es wurde daher am 30.05.2017 die Errichtung von drei weiteren Messstellen beschlossen.

Der Bericht zur Detailerkundung vom 13.12.2017, ergänzt am 14.08.2018, kommt nunmehr zu dem Ergebnis eines ausreichend gesicherten Schutzgebietsvorschlags entlang einer gesicherten Randstromlinie. Zur genauen Schutzgebietsfestsetzung im Bereich der Biogasanlage erfolgte am 26.09.2018 nochmals eine Ortsbesichtigung mit Vertretern des Landratsamts und des Wasserwirtschaftsamts, da die Grenzziehung in diesem Bereich weitreichende Auswirkungen auf den künftigen Betrieb der Anlage und eine eventuelle Erweiterung haben kann.

Man kam zu dem Ergebnis, die Schutzzone III gemäß der berechneten Randstromlinie mit Sicherheitsstreifen zu beantragen. Eine Herausnahme oder Hereinnahme des gesamten Grundstücks kommt hier nicht in Betracht. Die Grenze des beantragten Schutzgebietes wird somit zwischen dem Betriebsgebäude und den Gärbehältern liegen. Der Schutzgebietsvorschlag wird derzeit von Crystal Geotechnik entsprechend diesem Ergebnis angepasst.

Festzustellen ist, dass die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung (Sprossenproduktion und Biogasanlage; auch im Falle der Erweiterung) 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 zu stellen, die aber im Wesentlichen derzeit schon beachtet werden.

Kostenzusammenstellung

Die bisher aufgewendeten Kosten für die Überprüfung des Wasserschutzgebietes stellen sich wie folgt dar:

GWM 2–4 (2015)

Bohrungskosten	Fa. ABT	
1. Abschlagsrechnung		15.293,88 EUR
2. Abschlagsrechnung		15.960,04 EUR
Schlussrechnung		12.169,26 EUR
Vermessungskosten	Fa. G. Weihermann	347,61 EUR
Planungskosten	Fa. Crystal Geotechnik	
1. Abschlagsrechnung		5.950,00 EUR
2. Abschlagsrechnung		11.858,35 EUR
Zwischensumme		61.570,14 EUR
Grabenverrohrung	Fa. Rieder	649,72 EUR

GWM 5–8 (2016)

Bohrungskosten	Fa. ABT	
1. Abschlagsrechnung		18.759,28 EUR
2. Abschlagsrechnung		9.499,28 EUR
3. Abschlagsrechnung		10.080,85 EUR
Schlussrechnung		14.479,92 EUR
Zwischensumme		52.819,94 EUR
Vermessungskosten	Fa. G. Weihermann	781,19 EUR
Planungskosten	Fa. Crystal Geotechnik	
1. Abschlagsrechnung	09.06.2016	8.925,00 EUR
2. Abschlagsrechnung	31.01.2017	5.950,00 EUR

GWM 9–11

Bohrungskosten	Fa. ABT	
		46.356,69 EUR
Vermessungskosten		
Planungskosten	Fa. Crystal Geotechnik	
3. AZ – 06.10.2017		5.950,00 EUR
4. AZ – 24.04.2018		25.120,31 EUR
5. AZ – 23.08.2018	Fa. Crystal Geotechnik	9.243,33 EUR
Gesamtkosten		217.429,32 EUR

In der anschließenden **Diskussion** hielt es ein Ausschussmitglied für unangemessen, noch weitere Bohrungen in Auftrag zu geben. Der Redner begründete dies damit, dass sich aufgrund von natürlichen Bodenveränderungen die Grenzen des Wasserschutzgebietes verändern werden und weitere Bohrungen hier auch zu keinem anderen Ergebnis führen.

Um die Schutzzone zu verkleinern, wurde in einem weiteren Redebeitrag der Vorschlag unterbreitet, die Wasserentnahmemenge zu verringern.

Vom Verwaltungsvertreter wurde hierzu erklärt, dass eine Verringerung der Fördermenge durchaus auch Auswirkungen auf die Größe des Wasserschutzgebietes hätte, man aber hiervon absehen sollte, da man seitens der Stadt auf die volle Auslastung der Brunnen angewiesen ist.

Aus den aktuellen Untersuchungsergebnissen kann entnommen werden, dass der Standort der Biogasanlage äußerst problematisch ist, so ein weiteres Ausschussmitglied. Die Rednerin bezeichnete es als fahrlässig, dass die Biogasanlage an der genannten Stelle überhaupt genehmigt wurde, zumal nur 2 Messpunkte vorhanden waren. Des Weiteren wurde angesprochen, dass sich die Anlieger des Schönblicks, die sich von Anfang an gegen eine Biogasanlage in der Nähe unseres Wasserschutzgebietes ausgesprochen haben, hinsichtlich des Ergebnisses bestätigt fühlen werden.

Abschließend wurde vom Verwaltungsvertreter nochmals deutlich gemacht, dass die Stadt Grafing im Rahmen ihrer Entscheidungsfreiheit keine andere Entscheidung treffen hätte können. Es liegt nicht an der Stadt, dass an der genannten Stelle eine Biogasanlage genehmigt wurde.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, auf Grundlage der vorliegenden Erkundungsberichte und Unterlagen beim Landratsamt Ebersberg als der zuständigen Wasserrechtsbehörde

- a) die Verlängerung der am 31.12.2018 endenden vorläufigen Erlaubnis zur Grundwasserentnahme für 3 weitere Jahren zu beantragen.**
- b) die Bewilligung nach § 8 WHG für das Entnehmen und Zutagefördern von Grundwasser gem. § 3 WHG zu beantragen.**
- c) die Änderung des Wasserschutzgebietes gemäß § 51 WHG vom 13.12.2017 zu beantragen.**

Anwesend 12

An der weiteren Sitzung nahm das Ausschussmitglied Herr Josef Carpus teil. Der Vertreter für Herrn Carpus, Herr Dr. Josef Rothmoser, hat die Sitzung verlassen.

TOP 9

Trinkwasserversorgung Katzenreuth;

Einbeziehung der Anwesen Katzenreuth 9, 9a, 9b, 11 und 15 in das Versorgungsgebiet der Wasserversorgung Grafing;

a) Aufhebung der Sondervereinbarung (§ 7 WAS) vom 25.02.1988

b) Änderung der Wasserabgabesatzung (WAS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) für die Erweiterung des Versorgungsgebietes

c) Wasserleitungsbau

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt. Zum besseren Verständnis wurde die Vorgeschichte kurz erklärt.

Die vormals eigenständige Trinkwasserversorgung von Katzenreuth musste im Jahr 1988 aufgegeben werden, nachdem die bis dahin fehlende wasserrechtliche Genehmigung für die Grundwasserentnahme schon alleine wegen eines nicht schutzfähigen Einzugsgebietes (Wasserschutzgebiet) nicht erteilt werden konnte.

Die Stadt Grafing hat im Rahmen ihrer allgemeinen Rechtspflicht zur ordnungsgemäßen Versorgung mit Trinkwasser (Art. 57 Abs. 2 GO, § 50 WHG) damals die (technische) Mitversorgung von Katzenreuth übernommen. Eine Besonderheit lag aber darin, dass auf Wunsch der betroffenen Anschlussnehmer keine Einbeziehung in die gemeindliche Trinkwasserversorgung (Einrichtungseinheit) mit ihrem satzungsmäßigen Benutzungs- und Abgabeverhältnisses erfolgte, sondern ein vertragliches Benutzungsverhältnis (sog. Sondervereinbarung) vereinbart wurde.

Die Stadt hat aus diesem Grund auch das örtliche Leitungsnetz nicht übernommen. **Vielmehr obliegt die Pflicht zur Herstellung, Unterhaltung und Erneuerung der Versorgungsleitungen vertraglich weiterhin bei den jeweiligen Grundstückseigentümern selbst.** Das örtliche Leitungsnetz ist also von den Anschlussnehmern selbst zu unterhalten und auch die dafür entstehenden Kosten sind selbst zu tragen.

Die Leitungen wurden historisch von der Wassergemeinschaft selbst gelegt, eine rechtliche Sicherung (Dienstbarkeiten) für die in Privatgrundstücken verlaufenden Leitungen ist nicht bekannt.

Ungeachtet dieser besonderen zusätzlichen Verpflichtung der Anschlussnehmer wurden aber nach den getroffenen (Sonder-)Vereinbarungen die übrigen satzungsrechtlichen Vorschriften (Wasserabgabesatzung und Beitrags- und Gebührensatzung) uneingeschränkt für anwendbar erklärt. Das heißt, dass trotz verbliebener Verpflichtung für das Versorgungsnetz die **(einmaligen) Herstellungsbeiträge und die (laufenden) Wassergebühren** von allen angeschlossenen Grundstücken in Katzenreuth in voller Höhe entrichtet wurden bzw. werden.

Worauf sich die damaligen Vorbehalte gegen eine satzungsrechtliche Übernahme der örtlichen Trinkwasserversorgung begründet haben, ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Oftmals war es das bei einer hoheitlichen Versorgung entfallende Selbstbestimmungsrecht, mit dem in früherer Zeit gegen die gemeindliche Übernahme argumentiert wurde.

Wie in anderen ursprünglichen selbständigen Wasserversorgungseinheiten auch, dürften sich die Vorbehalte gegen eine gemeindliche Trinkwasserversorgung aber in den letzten 30 Jahren entkräftet haben. So hat die Stadt Grafing b.M. mittlerweile auch die ehemals selbständigen Wasserversorgungen von Eisendorf und Filzhof aufgelöst und unter Übernahme des örtlichen Leitungsnetzes vollständig in ihren Versorgungsbereich übernommen. Auch die rechtlich eigenständige Trinkwasserversorgung von Elkofen wurde mittlerweile in die Einrichtungseinheit übernommen. Eine gleiche Lösung sollte jetzt auch sukzessive für Katzenreuth gefunden werden.

Wiederholte Rohrbrüche in der Trinkwasserleitung für die Anwesen östlich der Hauptstraße (Katzenreuth 9, 9a, 9b, 11 und 15) waren jetzt der Anlass, um das Benutzungsverhältnis der Trinkwasserversorgung von Katzenreuth zumindest für diese Anschlussnehmer neu zu regeln. Das erklärte Ziel ist natürlich, mittelfristig das gesamte örtliche Leitungsnetz in die gemeindliche Versorgungseinrichtung zu übernehmen und auch die darüber versorgten Anwesen in die gemeindliche Trinkwasserversorgung (Versorgungsgebiet) satzungsrechtlich einzubeziehen. Nur damit kann auf Dauer eine ordnungsgemäße und sichere Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet werden.

Leitungserneuerung:

Mit fortschreitendem Alter des Leitungsnetzes mehren sich die Wasserrohrbrüche in Katzenreuth. Es ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren ein Großteil der Leitungen erneuert werden muss.

Hier ergibt sich aber – wie bei den historischen Wasserversorgungen üblich – oftmals das Problem, dass die meist über private Grundstücke verlaufenden Leitungen rechtlich nicht gesichert sind (fehlende Dienstbarkeiten). Zwar ist in den Sondervereinbarungen die Verpflichtung geregelt, dem Anschluss von weiteren Anwesen an die privaten Leitungen zuzustimmen, eine Duldungspflicht oder ein Benutzungsrecht für die Leitungsführung in privaten Grundstücken ist damit aber nicht verbunden. Sofern keine privatrechtliche Einigung über die Grundstücksbenutzung gefunden werden kann, müssen dann Leitungen in den öffentlichen Straßengrund verlegt oder sogar umgelegt werden.

Die Möglichkeit einer hoheitlichen Duldungsanordnung (§ 14 WAS) fehlt für bestehende Leitungen allein schon deshalb, weil die Leitungen nicht im originären Anwendungsbereich der Wasserabgabensatzung liegen.

Aufgrund der jetzt wiederholt aufgetretenen Leitungsschäden ist davon auszugehen, dass die Versorgungsleitung für die Anwesen Katzenreuth 9, 9a, 9b, 11 und 15 zwingend zu erneuern ist. Da zudem die bestehende Verbindungsleitung zu den Anwesen über Drittgrundstücke verläuft und dort die Grundstücksbenutzung nicht geregelt ist, bietet sich für den Neubau eine gänzlich andere Leitungstrasse an. Eine gesicherte Leitungsführung kann von Norden her zu den Anwesen erfolgen, die dort auch direkt an die städtische Versorgungsleitung beim Hochbehälter anschließt.

Lösungsvorschlag:

Die Stadt Grafing b.M. ist im Rahmen ihres gesetzlichen Versorgungsauftrages daran interessiert, einheitliche Versorgungsbedingungen im gesamten Bereich des gemeindlichen Trinkwassernetzes zu schaffen. Hinzu kommt der hohe qualitative Anspruch an das Trinkwasser. Mit den Eigentümern der betroffenen Anwesen wurde deshalb folgender Lösungsvorschlag vereinbart:

1. **Aufhebung der Sondervereinbarungen und Einbeziehung** der Anwesen **Katzenreuth 9, 9a, 9b, 11 und 15 in den Versorgungsbereich der Wasserversorgung Grafing**. Hierfür sind die Wasserabgabensatzung und die Abgabensatzung hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereiches zu ändern. Die Anwesen unterliegen dann den satzungsrechtlichen Benutzungsregelungen.
2. Die Stadt Grafing b.M. errichtet eine **neue Versorgungsleitung (Hauptleitung)** vom Hochbehälter bis zu den Grundstücken der o.g. Anwesen. Die Kosten für die Hauptleitungen (Kostenschätzung 30.000–40.000 EUR) trägt die Stadt Grafing b.München.
3. Das Eigentum der bestehenden Wasserleitungen wird von der Stadt vertraglich übernommen. Das gilt auch für die Grundstücksanschlussleitungen (von der Hauptwasserleitung bis zur Übergabestelle am/im Haus). Die nicht mehr versorgungsrelevanten Leitungen werden nach dem Leitungsneubau ordnungsgemäß technisch stillgelegt. Mögliche Folgenbeseitigungsansprüche (Entfernung von Leitungen) von Grundstückseigentümern der betroffenen Grundstücke sind dann ebenfalls an die Stadt zu richten.
4. Die Baulast an den **Grundstücksanschlussleitungen**, also die Verbindungsleitung von der Hauptleitung bis zur Übergabestelle in/an den Gebäuden, obliegt künftig ebenfalls der Stadt. Für in diesen Leitungsabschnitten (einschließlich der Abzweigstelle bei der Hauptleitung) entstehenden Aufwendungen ist von den Grundstückseigentümern vollständiger Kostenersatz zu leisten (§ 8 BGS-WAS).

5. Zwingende Voraussetzung für diese Vorgehensweis ist, dass die Grundstücksbenutzung der privaten Grundstücke **für die neu errichtete Hauptleitung** unentgeltlich erlaubt wird und dafür eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Stadt Grafing b.M.** bewilligt wird. Hier wird der genaue Leitungsverlauf noch geklärt und dann die notwendigen Dienstbarkeiten eingetragen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

1. **Die Verwaltung wird beauftragt, nach Festlegung der neuen Leitungstrasse und deren Sicherung durch Dienstbarkeit die Sondervereinbarung für die Anwesen aufzuheben und die bestehenden (alten) Versorgungsleitungen der Anwesen vertraglich in das Eigentum der Stadt Grafing b.M. zu übertragen.**
Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss stimmt bereits jetzt der Aufhebung der Sondervereinbarung und der Übernahme des Eigentums der Leitungen unter der Voraussetzung der Sicherung der neuen Leitungstrasse zu.
2. **Dem Stadtrat wird empfohlen, die Wasserversorgungssatzung (WAS) wie folgt zu ändern:**

6. Satzung zur Änderung der Satzung
für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Grafing b.M.
Wasserabgabesatzung -WAS-

Auf Grund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 und 3 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Grafing b.M. folgende Satzung:

§ 1

Die Wasserabgabesatzung der Stadt Grafing b.M. vom 03.12.1981, zuletzt geändert durch die 5. Änderungssatzung vom 02.10.2012, wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

Die Stadt betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung für

1. das Stadtgebiet einschließlich des Gebiets der ehemaligen Gemeinde Nettelkofen mit Ausnahme des Ortsteiles Gasteig,
2. die Ortsteile Unternelkofen, Oberelkofen und Eisendorf,
3. die Ortsteile Straußdorf, Dichau und Neudichau,
4. die Anwesen in den Weilern Filzhof und Voglherd,
5. die Anwesen Katzenreuth Nr. 9, 9a, 9b, 11 und 15 im Ortsteil Katzenreuth.

§ 2

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

3. **Dem Stadtrat wird empfohlen, die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserversorgungssatzung (BGS-WAS) wie folgt zu ändern:**

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserversorgungssatzung wird hinsichtlich des Versorgungsbereiches wie folgt geändert:

14. Satzung zur Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung der Stadt Grafing b. München (BGS-WAS)

vom

Die Stadt Grafing b.München erlässt aufgrund von Artikel 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes -KAG- (BayRS 2024-1-I) folgende 14. Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung der Stadt Grafing b. München (BGS-WAS):

§ 1

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung der Stadt Grafing b.München (BGS-WAS) in der Fassung der 13. Änderung vom 06.12.2017 wird wie folgt geändert:

1. § 1 erhält die Fassung:

§ 1
Beitragserhebung

Die Stadt erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der Wasserversorgungsanlage für

1. das Stadtgebiet einschließlich des Gebiets der ehemaligen Gemeinde Nettelkofen mit Ausnahme des Ortsteiles Gasteig,
2. die Ortsteile Unterekofen, Obererkofen und Eisendorf,
3. die Ortsteile Straußdorf, Dichau und Neudichau,
4. die Anwesen in den Weilern Filzhof und Voglherd,
5. die Anwesen Katzenreuth Nr. 9, 9a, 9b, 11 und 15 im Ortsteil Katzenreuth einen Beitrag.

2. § 10 Absatz 3 „Verbrauchsgebühr“ erhält folgende Fassung:

Die Verbrauchsgebühr pro Kubikmeter entnommenen Wassers beträgt für das Stadtgebiet einschließlich der ehemaligen Gemeinden Nettelkofen mit Ausnahme eines Ortsteiles von Gasteig,
für die Ortsteile Unterekofen, Obererkofen und Eisendorf,
für die Ortsteile Straußdorf, Dichau und Neudichau,
für die Anwesen der Weiler Filzhof und Voglherd,
für die Anwesen Katzenreuth Nr. 9, 9a, 9b, 11 und 15.

1,38 EUR

§ 2

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

- 4. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss stimmt der Neuerrichtung einer Hauptleitung vom Hochbehälter Katzenreuth bis auf Höhe der Anwesen Katzenreuth 11, 15 zu und beauftragt die Verwaltung die Maßnahme nach Sicherung der Leitungstrassen zu planen und auszuführen (Maßnahmenbeschluss).**

TOP 10

Vollzug der Wassergesetze;

Aufweitung und naturnahe Umgestaltung des Wieshamer Baches nördlich von Wiesham;

Billigung des Bauentwurfes und Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zum Gewässerausbau (Art. 39 BayWG, § 68 WHG)

Die Stadt Grafing b.M. möchte jetzt die Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes 2009 am Wieshamer Bach im Gewässerabschnitt nördlich von Wiesham fortsetzen. Der entsprechende Bauentwurf des Zweckverbandes für die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung vom 20.08.2018 wurde dem Gremium vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt und erläutert. Für die dort dargestellten Maßnahmen ist die Entscheidung über die Antragstellung der erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen zu treffen:

- a) Gewässerausbau durch Uferaufweitung und ökologische Umgestaltung am Wieshamer Bach (Gewässerabschnitt: nördlich von Wiesham); Antrag auf Planfeststellung/-genehmigung (§ 67 WHG)
- b) Errichtung einer Feldzufahrt (Durchlass) an der Südostgrenze Fl.Nr. 885 der Gemarkung Nettelkofen; Antrag auf Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG
- c) Auffüllung des Grundstücks Fl.Nr. 885 der Gemarkung Nettelkofen; Antrag auf Zulassung gemäß § 78a Abs. 2 WHG

a) Gewässerausbau

1. Nördlich von Wiesham konnte im Jahr 2014 auf einer Strecke von fast 300 m ein westseitiger Uferstreifen in einer Breite von ca. 6 m erworben werden (Fl.Nr. 885/3 der Gemarkung Nettelkofen, 1.800 m²). Dort soll jetzt eine Uferaufweitung und naturnahe Umgestaltung des Gewässerlaufes erfolgen.

Eine weitere Ausbaumaßnahme ist oberstromig auf den bereits abvermessen Uferstreifen Fl.Nr. 1051/1 der Gemarkung Nettelkofen (unmittelbar an der Ostseite der Bahnlinie) geplant. Hier ist der Grunderwerb jedoch noch nicht abgeschlossen. Die Umsetzung erfolgt dann nach Erledigung des Erwerbs. Die Bestimmung der enteignungsgleichen Vorwirkung nach § 71 WHG wird nicht beantragt. Die Grundstücksbenutzung wird privatrechtlich von der Stadt Grafing b.M. geregelt.

Die geplante Gewässerbaumaßnahme bedarf gemäß § 67 WHG der Planfeststellung. Da nach Einschätzung der Stadt keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, kann anstelle der Planfeststellung eine Plangenehmigung erteilt werden (§ 68 Abs. 2 WHG).

Gemäß Anlage 1 Nr. 13.18.1 UVPG ist für den naturnahen Gewässerausbau eine standortbezogene Vorprüfung durchzuführen (§ 7 Abs. 2 UVPG). Bei der Vorprüfung ist festzustellen, dass besondere örtliche Merkmale gemäß Anlage 3 Nr. 2.3.8 bestehen aufgrund der Lage innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Nach unserer Einschätzung bestehen jedoch keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzziele des Hochwasserschutzes. Durch die Verbreiterung und der Entwicklung einer Ufervegetation sowie eines natürlichen Verlaufs werden sogar eine leicht verbesserte Hochwasserrückhaltung und auch eine Reduzierung der Fließgeschwindigkeit erreicht.

Kartierte Biotopflächen sind nach der Vorprüfung (Antragsunterlagen) nicht betroffen. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG unterfallen aber natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Gewässer einschließlich deren Uferbereiche ebenfalls dem Biotopschutz. Bisher verläuft der Bachlauf aber strukturarm und gradlinig und ist in Teilstrecken am Ufer und an der Sohle verbaut. Die Uferbereiche werden größtenteils landwirtschaftlich bewirtschaftet und sind ökologisch von geringer Bedeutung. Vorhandener Gehölzbestand bleibt im Wesentlichen erhalten. Auch hier sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2. Die o.g. Gewässerrenaturierungsmaßnahmen sollen als vorgezogene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 16 BNatSchG (Ökokonto) durchgeführt und anerkannt werden (§ 77 Abs. 1 Nr. 2 WHG). U.a. sind die Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der UrteI vorgesehen, die dort nicht am Eingriffsort kompensiert werden können.

Das bedeutet, dass keine öffentlichen Fördermittel (§ 16 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) beansprucht werden und auch keine Kostenbeiträge (Art. 26 BayWG) erhoben werden.

b) Feldzufahrt (Durchlass

Kaufvertragsbedingung (Ziffer 8 der Urkunde URNr. F156/2014 des Notars H. Frauhammer, Ebersberg, vom 03.02.2014) für den Erwerb des Uferstreifens (Fl.Nr. 885/3) war, dass die Stadt eine Feldzufahrt an der Südostecke des Grundstücks Fl.Nr. 885 zum öffentlichen Feldweg (Fl.Nr. 1048) errichtet. Hierfür enthalten die Antragsunterlagen entsprechende Darstellungen eines Durchlasses (Kastengerinne) mit einer Länge von 4,50 m.

Die Errichtung eines Durchlasses dieser Größenordnung ist baugenehmigungsfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 8 BayBO). Da der betroffene Gewässerabschnitt von der Regelung der Regierungsverordnung vom 26.05.1989 nicht erfasst ist, unterliegt der Durchlassbau auch keiner Anlagenehmigungspflicht (§ 36 WHG, Art. 20 Abs. 2 BayWG).

Das Vorhaben ist innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes gemäß § 78 Abs. 4 WHG untersagt. Für die Errichtung des Durchlasses wird die Genehmigung nach § 78 Abs. 5 beantragt. In der vorausgegangenen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 05.12.2017 (Az.: 1.4-4542-EBE 11-18238/2017) wurden keine wasserwirtschaftlichen Gründe gegen das Vorhaben vorgebracht.

Hinsichtlich der Hochwassersicherung des Ortsbereichs von Wiesham werden aktuell die ihnen bereits am 11.08.2017 mitgeteilten Maßnahmen (Erhöhung des östlichen Hochbords der Straße) geplant. Die Ausführung erfolgt dann gesichert im Jahr 2019.

c) Auffüllung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Die Stadt Grafing b.M. hat mit Notarurkunde URNr. 932/2018G vom 12.06.2018 des Notars Griebel, Ebersberg, eine Teilfläche von ca. 32.160 m² aus dem Grundstück Fl.Nr. 885 der Gemarkung Nettelkofen erworben. Es handelt sich dabei um den nördlichen Grundstücksteil, beginnend in einem Abstand von 60 m zu den südlichen Grundstücksgrenzen.

Anmerkung: Dieser Grundstückskauf dient der Ersatzlandbeschaffung für die zum Bau der **Berufsschule (Landkreis Ebersberg)** in Grafing-Bahnhof benötigten Grundstücke.

Bedingung des Grunderwerbs (Fl.Nr. 885 – nördlicher Teil) ist, den im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegenden südlichen Grundstücksteil soweit wie möglich hochwasserfrei zu legen. Dafür soll dieser Grundstücksteil auf die Höhe der ermittelten Hochwassergrenze aufgefüllt werden. Hierfür wird die Zulassung nach § 78a Abs. 2 WHG beantragt.

Die Auffüllung wird sich ausschließlich auf das Volumen beschränken, das durch den Erdaushub der unter Buchstabe a beschriebenen Abgrabungen zur Uferaufweitung (Fl.Nr. 885/3) entnommen wird. Damit ist sichergestellt, dass der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung durch die Aufschüttung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Stadt sieht darin auch eine Verbesserung des objektbezogenen Hochwasserschutzes für das Anwesen Wiesham 5a.

Die Aufschüttung ist aufgrund ihrer Flächengröße nicht mehr verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. Nr. 9 BayBO. Die dafür zusätzlich notwendige Baugenehmigung wird nach Abschluss des wasserrechtlichen Zulassungsverfahrens gesondert beantragt.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss billigte einstimmig den Bauentwurf des Zweckverbands für die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung vom 20.08.2018 für die ökologische Umgestaltung des Wieshamer Baches mit Errichtung einer Feldzufahrt und der Auffüllung des Grundstücks Fl.Nr. 885 der Gemarkung Nettelkofen und beschließt die Vorbereitung der Vorhaben.

Die Gewässerrenaturierungsmaßnahmen werden als vorgezogene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 16 BNatSchG (Ökokonto) durchgeführt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Plangenehmigung/Planfeststellung für den Gewässerausbau zu beantragen (§§ 67,68 WHG) sowie die Zulassung der Feldzufahrt und die Aufschüttung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

TOP 11

Vollzug der Baugesetze;

Nutzungsänderung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 12 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 12);

Abschluss eines Vertrages zur Stellplatzablösung (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO)

Am 30.07.2018 wurde die Baugenehmigung für die Errichtung einer zweiten Wohneinheit im 1. OG des Anwesens Marktplatz 12 (Fl.Nr. 12 der Gemarkung Grafing) beantragt, so der Verwaltungsvertreter. Gemäß Art. 47 Abs. 1 BayBO sind bei Änderungen und Nutzungsänderungen von Vorhaben die dadurch zusätzlich erforderlichen Stellplätze herzustellen.

Bei Ermittlungen für die Neubebauung des Areals und damit verbundenen Grunderwerbsverhandlungen wurde festgestellt, dass die für die Fl.Nr. 12 der Gemarkung Grafing auf der ehemaligen Fl.Nr. 11/1 der Gemarkung Grafing (jetzt vereinigt mit der ehem. Fl.Nr. 11 zu Fl.Nr. 11/1 der Gemarkung Grafing) in historischer Baugenehmigung nachgewiesenen Stellplätze (Baugen. Az. A0054/93) weder zu Gunsten des Baugrundstücks noch zu Gunsten des Freistaats Bayern rechtlich gesichert wurden. Mittlerweile wurde die (vereinigte) Fl.Nr. 11/1 verkauft, so dass eine Sicherung bzw. auch ein tatsächlicher dauerhafter Nachweis hier nicht mehr möglich ist.

Da die Baugenehmigung, mit der die Stellplätze festgesetzt wurden (Az. A0054/93), nicht ausgeführt wurde, können die mit der Baugenehmigung festgesetzten Stellplätze nicht zum Stellplatznachweis herangezogen werden, die – mangels Realisierung abgelaufene – Baugenehmigung entfaltet keine Feststellungswirkung, insbesondere werden auch die Stellplätze (mangels Realisierung der Genehmigung) nicht als bestandsgeschützt anerkannt.

In der Vergangenheit wurden die Stellplätze bzw. auch die nicht realisierte Baugenehmigung, für alle Folgebaugenehmigungen als gesichert bzw. realisiert angenommen und zum Stellplatznachweis herangezogen (was auch keine wesentlichen Probleme aufwarf, da die Grundstücke im gleichen Eigentum waren).

Ermittelt wird der durch eine Änderung verursachte Mehrbedarf durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Anlage (sog. Sollbedarf) und des genehmigten Altbestands (VG München, 22.04.2013). Es ist eine Vergleichsberechnung vorzunehmen für den (fiktiven) Stellplatzbedarf der bisher vorhandenen (und genehmigten) Nutzung und der künftigen Nutzung anhand der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Richtzahlen. Ein durch bisherige Baugenehmigungen zugelassenes Stellplatzdefizit bleibt damit im Bestand geschützt. Da nach Aussagen des Bauherrn der Einbau der zusätzlichen Wohneinheit zurückgezogen wurde, wird die Berechnung auf die genehmigten und tatsächlich realisierten Nutzungen abgestellt.

Die für die Nutzungen auf dem Grundstück im Rahmen der Baugenehmigungen bis 1993 notwendigen 8 Stellplätze gelten, soweit sie die auf dem Grundstück tatsächlich vorhandenen 6 Stellplätze übersteigen, im Rahmen des Bestandsschutzes als nachgewiesen.

Auf der Fl.Nr. 12 können 6 Stellplätze nachgewiesen werden (vgl. Baugenehmigung vom 07.07.2016, Az. B-2016-1239), 2 Stellplätze gelten über den Bestandsschutz als nachgewiesen. Für das Grundstück besteht somit ein Stellplatzdefizit im Bestand von 1 Stellplatz, das über die Ablösung behoben werden kann. Das Landratsamt Ebersberg stimmt mit der Rechtsauffassung der Stadt Grafing b.M. überein. Die fehlenden Stellplätze sind deshalb nachzuweisen.

Für das nördlich anliegende Grundstück Fl.Nr. 11/1 (neu) ist die Bebauung mit einer Wohnanlage mit Stellplätzen geplant. Der Bauherr wird in dieser Tiefgarage Stellplätze erwerben und für die Fl.Nr. 12 und zugleich zu Gunsten des Freistaats Bayern zum Stellplatznachweis dinglich sichern (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 BayBO). Es wird klargestellt, dass diese Stellplätze keine für das Bauvorhaben auf Fl.Nr. 11/1 notwendigen Stellplätze sein dürfen (es müssen sog. überzählige Stellplätze sein).

Die Fälligkeit des Stellplatzablösungsvertrages wird bis zur Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens auf Fl.Nr. 11/1 der Gemarkung Grafing (vss. November 2022) hinausgeschoben.

Kann der Stellplatz auf dem Grundstück nicht gesichert werden oder sind dort keine überzähligen (also für Drittvorhaben verfügbare) Stellplätze verfügbar, so wird der Stellplatzablösungsbetrag fällig. Ist kein Erwerb des Stellplatzes möglich oder entfällt die auf dem Grundstück Fl.Nr. 11/1 geplante Bebauung so wird die Stellplatzablösung ebenfalls mit Bekanntwerden der Tatsachen fällig. Verzögert sich die Bezugsfertigkeit des Vorhabens über den November 2022 hinaus, so wird die Fälligkeit im Rahmen von Billigkeitsmaßnahmen hinausgeschoben.

Ist der Stellplatznachweis auf dem Drittgrundstück möglich, so ist die Ablösung nicht mehr notwendig.

Grundsätze der Ablösung:

Der Gesetzgeber schafft mit der gesetzlichen Stellplatzpflicht den allgemeinen Grundsatz, dass die Erfüllung der Stellplatzpflicht eine gesetzliche Grenze für die bauliche Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks darstellt. Der Ablösung wird von der Stadt deshalb nur dann zugestimmt, wenn die für eine angemessene Grundstücksnutzung notwendige Erstellung der Stellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist (Unmöglichkeit der Stellplatzerstellung).

Maßgeblich für die im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens zu treffenden Entscheidung ist, ob das Stellplatzdefizit durch eine unangemessene Nutzungsintensität erst selbst geschaffen („selbst verschuldet“) wurde und dabei ein auffälliges Missverhältnis zwischen den abgelösten und den notwendigen Stellplätzen entsteht. Auch die städtebauliche Lenkungsfunktion kann in besonderen Fällen berücksichtigt werden, etwa die Verweigerung bei einer städtebaulich unerwünschten Nutzungsform (Spielhallen etc.).

Diese Ausschlussgründe liegen hier nicht vor. Die Bestandsnutzung im Gebäude (Wohnen + Physiotherapie-Praxis) sind städtebaulich verträglich und auch für Lage und Größe des Grundstücks nicht unangemessen. Auch werden 6 der notwendigen 9 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen, 2 Stellplätze sind bestandsgeschützt vorhanden.

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

Von der Verwaltung wurde der Abschluss der Stellplatzablösungsvereinbarung für 1 Stellplatz empfohlen, da die in langjähriger Übung herausgebildeten Grundsätze zum Abschlussermessen und die satzungsrechtlich bestimmten Voraussetzungen (vgl. § 5 Abs. 2 Stellplatzsatzung) beachtet sind:

- a) auf dem Baugrundstück selbst ist die Errichtung weiterer Stellplätze objektiv unmöglich,
- b) die zusätzliche Stellplatzpflicht entsteht durch eine städtebauliche verträgliche bauliche Nutzung,
- c) das Baugrundstück befindet sich im Innenstadtbereich (Stadtkern) und damit im räumlichen Wirkungsbereich der städtischen Maßnahmen (Errichtung zentraler Innenstadtparkplätze und/oder deren baulicher Unterhalt) für die zweckgebundene Verwendung der Ablösebeträge gemäß Art. 47 Abs. 4 BayBO.

Wiederholender Hinweis für die pflichtgemäße Ausübung des Abschlussermessens

Genauso wie der Bauaufsichtsbehörde im Vollzug des Stellplatzrechtes ist es auch den Gemeinden bei der Entscheidung über die Stellplatzablösung verwehrt, etwa zur Vermeidung von besonderen Härten oder zur Förderung städtebaulicher Ziele (z.B. zur Belebung von Altstadtgebieten) hinsichtlich Betragshöhe oder der Anzahl auf einen Teil der vorgeschriebenen Stellplätze zu verzichten. Das Bauordnungsrecht beschränkt die Bebaubarkeit durch die Erfüllung der dadurch ausgelösten Stellplatzpflicht und erlaubt dabei keine Ungleichbehandlung aufgrund sachfremder Differenzierungsgründe. Der notwendige Stellplatznachweis als Bebauungsvoraussetzung unterliegt keiner Zumutbarkeitsbeurteilung!

Die Höhe der Stellplatzablösung beträgt gemäß § 5 Abs. 1 der örtlichen Stellplatzsatzung 10.200 EUR / Stellplatz.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig der Ablösung eines Stellplatzes zum Ablösungsbetrag von 10.200,00 EUR die Zustimmung zu erteilen, soweit die Sicherung des notwendigen zusätzlichen Stellplatzes auf einem Drittgrundstück nicht möglich ist. Als Fälligkeitszeitpunkt wird die Bezugsfertigkeit des Vorhabens auf der Fl.Nr. 11/1 bestimmt. Ist ein Nachweis nicht möglich, so wird der Ablösebetrag mit Kenntnis der Unmöglichkeit des Nachweises fällig.

TOP 12

Informationen

Die Erste Bürgermeisterin informierte das Gremium über die Veranstaltungen zum Start des Dialogverfahrens hinsichtlich des Brenner Nordzulaufs. In der Veranstaltung der Bahn am 06.11.2018 im Landratsamt Ebersberg ging es um den Bereich Grafing bis Trudering. Nächste Woche wird eine weitere Veranstaltung im Rathaus der Stadt Grafing stattfinden, wo über den Bereich Grafing bis Großkarolinenfeld beraten wird.

Seitens der Bahn kann derzeit noch keine Aussage darüber getroffen werden, wie der Dialog weitergeführt wird. Ziel ist jedoch, einen Konsens mit den anliegenden Bürgern und Gemeinden zu erreichen.

Es bestand so gut wie Einverständnis darüber, dass es als Neubau klassifiziert werden sollte. Die Bahn vertritt allerdings derzeit eine andere Auffassung.

TOP 13

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

- Von einem Ausschussmitglied wurde angesprochen, dass der Verbindungsweg zwischen Kapellenstraße/Korbinian-Wild-Straße im Bereich des gKU-Neubaus nicht beleuchtet ist. Der Redner bat darum, den Weg baldmöglichst ausreichend zu beleuchten.
- In einem Redebeitrag wurde darum gebeten, nächstes Frühjahr wieder eine Bank im Bereich der „alten Post“ aufzustellen.
- Ein Stadtratsmitglied sprach an, dass in der Straße Am Stadion auf Höhe der Tennisplätze der Gehweg beschädigt und nicht mehr verkehrssicher ist.
- Von einem Ausschussmitglied wurde mitgeteilt, dass der Radweg entlang der Bahn in Richtung Kirchseeon in einem schlechten Zustand ist.
- Ein Stadtratsmitglied hat erneut angesprochen, dass das Pflaster im Bereich der Vazaniustraße/Lagerhausstraße klappert. Es wurde nochmals nachgefragt, ob die Verwaltung hier bereits tätig ist.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 24.10.2019
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.	TOPNr.	TOPNr. 1-13	TOPNr.