

Niederschrift

über die 57. Sitzung des Stadtrates

vom Dienstag, 05.02.2019

Sitzungsort:
Grafring b.München
Marktplatz 28
Sitzungssaal, Rathaus
Beginn: 19:00 Uhr

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Böhm, Ernst, Dr.	Stadtrat	
Carpus, Josef	Stadtrat	
Einhellig, Christian	Stadtrat	ab TOP 3
Frey, Franz	Stadtrat	
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat	ab TOP 2
Huber, Thomas, MdL	Stadtrat	
Huber, Wolfgang	Stadtrat	
Klinger, Josef	Stadtrat	
Linhart, Susanne	Stadträtin	ab TOP 3
Nave, Yukiko, Dr.	Stadträtin	
Offenwanger, Regina	Stadträtin	
Oswald, Johannes	Stadtrat	
Ottinger, Marlene	Stadträtin	
Pollinger, Josef	Stadtrat	
Rothmoser, Josef, Dr.	Zweiter Bürgermeister	
Rothmoser, Peter	Stadtrat	
Saißreiner, Franz	Stadtrat	
Schlechte, Georg	Stadtrat	
Singer, Roswitha	Stadträtin	
Wieser sen., Josef	Dritter Bürgermeister	

Schriftführer/in

Obermaier, Birgit

Verwaltung

Bauer, Christian	zeitweise
Meyerhofer, Stephan	zeitweise
Niedermaier, Josef	zeitweise
Pätzold, Anna-Maria	zeitweise
Schäfer, Bernhard	zeitweise
Weißmüller, Markus	

Entschuldigt:Mitglieder

Biesenberger, Josef	Stadtrat
Fröhlich, Karl-Heinz, Dr.	Stadtrat
Goldschmitt-Behmer, Christiane	Stadträtin
Oswald, Veronika	Stadträtin

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 57. Sitzung des Stadtrates 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. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Genehmigung der Niederschrift der 55. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 04.12.2018 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 Gescho
3. Organisierte Stadtführungen;
Bericht von Herrn Thomas Warg
4. Haushalt 2019;
Beschlussfassung über die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan für das Jahr 2019 mit den sonstigen Anlagen wie Finanzplan, Stellenplan und Wirtschaftsplan für die Stadtwerke
5. Stipendienstiftung Grafing;
Umwandlung in eine reine Verbrauchsstiftung und Satzungsänderung;
Mitteilung über die Aufnahme einer weiteren Stipendiatin
6. Verkehrsplanung und Straßenbau;
Bauprogramm zur Erschließung des Baugebiets "Brauereigelände Wildbräu" für die Rotter Straße und den Öxinger Platz;
a) Antrag des CSU-Ortsverbandes und der CSU-Fraktion vom 29.05.2018
zur Prüfung eines Umbaus der Straßen- und Platzfläche
b) Wettbewerb für einen Brunnen am Öxinger Platz
c) Errichtung eines barrierefreien Gebäudezugangs am Gebäude Rotter Straße 12, 12a
7. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 17.01.2019 zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 739 der Gemarkung Grafing (Rosenheimer Straße 36) für Wohnbauzwecke;
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Einleitung des beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan zur erweiterten Innenentwicklung nach § 13 b BauGB

8. Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplans (16. Änderung) zur
 1. Ausweisung von Sport- und Parkplatzflächen mit der nördlichen Sportstättenanbindung
 2. Dorf- und Gewerbegebietsausweisung Haidling-Dorf
 3. Wohngebietsausweisung Bachhäusl
 4. Gewerbegebietsausweisung Haidling-Süd (Gewerbegebiet Haidling)Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Flächennutzungsplans
9. Straßen- und Leitungsbau;
Ortskanalisation Wiesham nebst Erneuerung der Trinkwasserleitung,
Errichtung eines straßenbegleitenden Fußwegs und örtlicher Hochwasserschutz
Billigung des Bauentwurfes und Durchführungsbeschluss
10. Straßen- und Leitungsbau;
Gesamtausbau der Ortsstraße „Am Feld“ nebst Sanierung der Abwasserkanalisation
und der Trinkwasserversorgung;
Billigung des Bauentwurfes und Durchführungsbeschluss
11. Informationen
12. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung

Ein Bürger erkundigte sich nach dem Sachstand „Wasserburger Straße“ und „Am Feld“.

Anwesend 19

Der Stadtrat Max-Emanuel Graf von Rechberg ist erschienen.

TOP 2

Genehmigung der Niederschrift der 55. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 04.12.2018
nach § 25 Abs. 3 Satz 3 Gescho

Das Protokoll der 55. öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 04.12.2018 wurde in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:

Ja: 19 Nein: 0

Vom Stadtrat wurde die Niederschrift der 55. öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 04.12.2018 einstimmig genehmigt.

Anwesend 21

Die Stadträte Herr Christian Einhellig und Frau Susanne Linhart sind erschienen.

TOP 3

Organisierte Stadtführungen;
Bericht von Herrn Thomas Warg

Auf die Sitzung des Stadtrats vom 19.09.2017 wurde Bezug genommen.

Seit Anfang 2017 werden durch Herrn Thomas Warg Stadtführungen angeboten. Hierzu wurde mit Beschluss vom 19.09.2017 eine jährliche Berichterstattung durch Herrn Warg über die Entwicklung der Stadtführungen angefordert.

Herr Warg berichtete über die Entwicklung der Stadtführungen im Jahr 2018.

Insgesamt wurden in Grafing 97 Führungen mit 1.400 Gästen durchgeführt. Dabei konnten Einnahmen in Höhe von mehr als 4.000 EUR erzielt werden, abzüglich der Ausgaben: 40 EUR pro Führung erhalten die Stadtführer.

Die Touren können ganzjährig gebucht werden. Angeboten werden dabei offene Führungen, die nur in den Sommermonaten stattfinden und zu denen man sich nicht anmelden muss. Diese Touren wurden gut angenommen. Zahlenmäßig mehr sind jedoch die bestellten Führungen etwa anlässlich einer Familienfeierlichkeit. Zum Kundenkreis gehören sowohl die Motorfreunde Ebersberg wie auch Chöre, Stammtische oder Sportvereine.

Neu im Programm, stellte Thomas Warg die Stadtführungen zu gewünschten Sonderthemen vor. Etwa eine spezielle Führung für ortsansässige Apotheker. Ihr Wunsch war es die Medizingeschichte in Grafing zu erleben. Diese Führung konnte kurzfristig entwickelt und angeboten werden.

Obwohl die Stadtführungen in Grafing im Jahr 2018 gut angenommen wurden, waren es doch in der Nachbargemeinde Ebersberg mehr.

150 Führungen haben in der Kreisstadt stattgefunden und demnach 50 mehr, als in Grafing. Publikumsmagnet war der weihnachtliche Krippenweg, der 30 Führungen erforderlich machte. Solche Sondertouren sind auch in Grafing denkbar.

Abschließend berichtete Thomas Warg davon, dass er Grafing und Ebersberg in den kommenden Wochen auf zwei Touristikmessen in München vertreten werde.

Gerne würde er noch mehr für Grafings Gäste, für Vereine und politische Parteien zur Verfügung stehen und ihnen die Besonderheiten von Grafing zeigen.

zur Kenntnis genommen

TOP 4

Haushalt 2019;

Beschlussfassung über die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan für das Jahr 2019 mit den sonstigen Anlagen wie Finanzplan, Stellenplan und Wirtschaftsplan für die Stadtwerke

Die Beschlussvorlage wurde in das Gremieninfo eingestellt.

Die Sitzungsleiterin verwies auf die Vorberatungen in den Sitzungen des Finanzausschusses am 22.01.2019 und des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 18.12.2018 und erklärte, dass die Verwaltung entsprechend dem Wunsch des Gremiums noch einmal Kürzungen am Haushalt durchgeführt habe. Das Jahr 2019 stehe unter dem Vorzeichen enormer Investitionen. Zur Erläuterung des genauen Sachverhalts erteilte die Sitzungsleiterin dem Stadtkämmerer das Wort. Der Vertreter der Verwaltung erklärte den Sachverhalt anhand der zur Verfügung gestellten Beschlussvorlage und einiger zusätzlich gezeigter Grafiken.

Nach Art. 63 GO hat die Stadt für jedes Haushaltsjahr eine Haushaltssatzung zu erlassen. Die Haushaltssatzung enthält die Festsetzung des Haushaltsplans, den Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen, die Abgabesätze und den Höchstbetrag der Kassenkredite. Die Haushaltssatzung tritt mit Beginn des Haushaltsjahres in Kraft und gilt für das Haushaltsjahr.

In der Finanzausschusssitzung vom 22.01.2019 wurde der Entwurf des Haushaltsplans zur Beratung vorgestellt.

Der **Verwaltungshaushalt** 2019 hat einen Ansatz von **27.446.500 EUR** und liegt damit um knapp 700.000 EUR über dem Ansatz des Vorjahres (26.768.200 EUR). Das Volumen des **Vermögenshaushalts** liegt mit **20.321.900 EUR** knapp 8,0 Mio. Euro über dem Volumen des Jahres 2018 mit 12.406.000 EUR (2017: 7.729.800 EUR).

Die **Hebesätze** für Grundsteuer A und B bleiben weiterhin bei 350 Punkten. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer bleibt ebenfalls gleich.

Grundsteuer A 350 | Grundsteuer B 350 | Gewerbesteuer 330

Die Einnahmesituation verbessert sich weiterhin kontinuierlich. Aufgrund der hohen Investitionen in Pflichtaufgaben muss ein **Kredit** in Höhe von **7.142.300 EUR** eingeplant werden.

Auch bei den **Stadtwerken** besteht ein hoher Bedarf an Fremdfinanzierungsmitteln in Höhe von ca. **4.397.000 EUR**. Der Investitionsbedarf wird hier nach Beendigung der Erstkanalisierung der Ortsteile zurückgehen. In den nächsten Jahren wird sich die Stadt dann auf die Sanierung des Leitungsnetzes konzentrieren.

Verpflichtungsermächtigungen nach Art. 63 GO und § 9 KommHV enthält der Haushalt 2019 nicht.

Der Höchstbetrag der **Kassenkredite** wurde zum ersten Mal in der Nachtragshaushaltssatzung 2018 für den städtischen Haushalt auf **3.000.000 EUR** erhöht. Bei den Stadtwerken wurde er auf **600.000 EUR** erhöht. Durch die Kassenkredite wird die Liquidität gesichert und die Zahlungen können rechtzeitig vorgenommen werden.

Die gute Einnahmesituation ermöglicht im Haushaltsjahr 2019 wieder eine hohe **Zuführung zum Vermögenshaushalt**. Sie liegt mit **3.415.000 EUR** über der Zuführung des Vorjahres von 3.302.600 EUR. 2014 lag die Zuführung noch bei 1.364.925 EUR. Sie verbesserte sich seitdem kontinuierlich. Der Vermögenshaushalt 2019 erhält durch die hohe Zuführung eine sehr gute **Freie Finanzspanne** in Höhe von rund **2,8 Mio. Euro**.

Die hohen Steuereinnahmen führen zu einer hohen **Kreisumlage**. Deswegen wurden in der Vergangenheit wiederholt die **Hebesätze der Realsteuern, wie auch die Gebühren für die freiwilligen Einrichtungen** erhöht. Neben der Grundsteuer wurden die Eintrittsgebühren für das Freibad, die Friedhofsgebühren, die Mieten der städtischen Wohnungen, die Pacht für das Freibad und die Hundesteuer erhöht, um nur einige Bereiche zu nennen. 2018 wurden die Gebühren für die Müllbeseitigung erhöht. 2019 sollen die Eintrittsgebühren für das Freibad und die Friedhofsgebühren neu kalkuliert werden.

Der Ansatz der **Gewerbesteuer** beträgt **5,3 Mio.** Euro (2018: 5,1 Mio. Euro, 2017: 4,7 Mio. Euro, 2016: 4,0 Mio. Euro). Die tatsächlichen Einnahmen in diesem Bereich erreichten 2017 und 2018 fast 5,3 Mio. Euro, 2016 waren es knapp 5,0 Mio. Euro. Eine stetige Steigerung gegenüber den Vorjahren ist erkennbar.

Mehr als zufriedenstellend ist die vom Statistischen Landesamt angekündigte Beteiligung der Stadt an der **Einkommensteuer mit 10,7 Mio. Euro**, 2018 lag die Einnahme noch bei 10,1 Mio. Euro.

Mit einem Ansatz von **1.350.000 EUR** liegt die **Schlüsselzuweisung** im Bereich des Vorjahres (2017 1,150 Mio. Euro). Sie ist eigentlich ein Indikator für eine schwierige Haushaltssituation, weil sie umso höher ausfällt, je schlechter die Finanzkraft im Landesdurchschnitt ist. Im Landkreis erhielten **2018 fünf Kommunen gar keine Schlüsselzuweisung** mehr. 2017 waren es noch acht Kommunen, die keine Schlüsselzuweisung erhielten.

Größte Ausgabe des Verwaltungshaushalts ist die Kreisumlage. Diese wird aufgrund der steuerlichen Umlagekraft berechnet. Für 2019 ist die Umlagekraft auf 15.674.386 EUR gestiegen (2018: 14.441.778 EUR). 2013 lag sie noch bei 10.020.591 EUR. Die aus der Umlagekraft berechnete Kreisumlage steigt 2019 um 422.582 EUR. Der Umlagesatz wurde auf 46 Punkte gesenkt. Die Kreisumlage für 2019 liegt bei 7.210.218 EUR. Seit 2013 ist sie um ca. 2 Mio. Euro (38%) gestiegen.

Grundsätzlich steigen aber auch die sonstigen Ausgaben 2019. Dies gilt auch für den **sächlichen Verwaltungs- und Betriebsaufwand**. Insgesamt erhöht er sich von 6.108.600 EUR im letzten Jahr auf **6.169.300 EUR (+1%)** (2017: 5.082.453 EUR). Die Ansätze für den **Unterhalt** wurden auf 368.500 EUR (2018: 356.500 EUR) veranschlagt. Im Jahr 2017 lag die Ausgabe bei 282.038 EUR. In der Vergangenheit wurden die veranschlagten Summen für den Unterhalt nicht ausgeschöpft.

Bei den **Bewirtschaftungskosten** wird weiterhin nur mit einem geringen Anstieg gerechnet. Seit 01.01.2017 gelten die 2016 europaweit ausgeschriebenen Strompreise, wobei hier ein sehr günstiger Strompreis erreicht werden konnte. Für die Ausgestaltung der Stromlieferung wurden die strengen Vorgaben des Umweltbundesamtes in diesem Bereich angewandt. Sie sind allerdings von den Anbietern fast nicht erfüllbar. Weiter gehören zum Beispiel die **Abschreibungen, Haltung von Fahrzeugen oder die Entsorgungsumlage** für Restmüll zu dem sächlichen Verwaltungs- und Betriebsaufwand.

Zum sachlichen Verwaltungs- und Betriebsaufwand zählen auch die **Personalkosten**, die mit **5.112.800 EUR** eingestellt wurden. (2018: 4.901.221 EUR, 2017: 4.579.824 EUR, 2016: 4.426.633 EUR, 2015: 4.179.847 EUR, 2014: 4.028.683 EUR, 2013: 3.667.651 EUR).

Als Ergebnis der **Organisationsuntersuchung** werden mehrere Stellen geschaffen. Für 2019 ist eine tarifliche Steigerung von knapp 3% eingeplant. Die Personalausgaben liegen mit 18,5% (Vorjahr 17,9%) der Ausgaben des Verwaltungshaushalts unter dem Durchschnitt vergleichbarer Gemeinden. Insgesamt steigen sie gegenüber dem Ansatz des Vorjahres um 8%. Allerdings lagen die tatsächlichen Ausgaben 2018 bereits bei 4,8 Mio. Euro.

Die Steigerung der Personalkosten ist auch auf die Zunahme bei den Einwohnern und auf die Steigerung der Aufgaben zurückzuführen. So gab es bis vor wenigen Jahren noch keinen Anspruch auf einen Krippenplatz und zudem gab es auch keine Ganztagschulen.

Seit 2013 haben sich die **Personalkosten** von dem von der Stadt zu tragenden Betreuungsbedarf für die **Ganztagschule für Grund- und Mittelschule** von 240.000 EUR auf **496.000 EUR** erhöht, was auf die Komplettierung des Ganztageszugs und auf die Einstellung einer Schulsozialpädagogin zurückzuführen ist. Im **gesamten städtischen Bereich** sind sie in dieser Zeit um **36%** gestiegen.

Nach dem Stellenplan werden 2019 insgesamt 141 Personen bei der Stadt Grafing beschäftigt sein:

	2018	2019
Beamte	10	10
Beschäftigte	109	116
Stadtwerke	11	11
Auszubildende	3	4
	133	141
Steigerung gegenüber Vorjahr	6%	6%
Steigerung zu 2008	39%	48%

Wie in den letzten Jahren besteht bei den kostenrechnenden Einrichtungen eine Unterdeckung. Im Bereich des **Friedhofs** wurden die Gebühren im Haushaltsjahr 2016 erhöht. Die Stadt bietet eine Reihe von neuen Bestattungsformen an, weil die Nachfrage danach deutlich gestiegen ist. Die erhoffte Kostendeckung wurde bisher nicht erreicht. Der Friedhof schloss 2018 mit einem Minus von 29.610 EUR ab. Für 2019 wurde mit einer Unterdeckung von 55.900 EUR geplant.

Für das **Freibad** wurde **2019** ein Defizit von **463.500 EUR** eingeplant. (Ergebnis 2018: 418.406 EUR, 2017: 442.249 EUR, 2016: 419.826 EUR, 2015: 398.481 EUR). Die Einnahmen lagen 2018 bei 203.547 EUR und waren wegen des guten Sommers sehr hoch. Die interkommunale **Zusammenarbeit mit der Stadt Ebersberg** wird in nächster Zukunft für 1,5 Jahre ruhen, weil das dortige Hallenbad renoviert werden muss.

Bei der **Stadthalle** liegt das Defizit 2018 mit 418.844 EUR unter dem Ansatz von 499.589 EUR. 2014 lag das Defizit bei 392.007 EUR und sank 2015 auf 363.055 EUR. 2016 hat es 383.973 EUR und 2017 mit 369.616 EUR betragen. Für **2019** wurde es mit **445.900 EUR** eingestellt.

Die Veranstaltungen in der **Turmstube** erfreuen sich großer Beliebtheit. In naher Zukunft bedarf es eines nicht zu unterschätzenden Sanierungsaufwands für die in die Jahre gekommene Stadthallentechnik.

In der Stadthalle liegen die kalkulatorischen Kosten, die keine wirklichen Ausgaben darstellen, bei insgesamt ca. 200.000 EUR. Die tatsächlichen Kosten liegen bei rund bis 200.000 EUR. In diesem Jahr soll eine **neue Gebührenordnung** in Kraft treten.

Bei der **Abfallbeseitigung** wurden die Gebühren zum 01.01.2019, um knapp 8% erhöht. In der vorigen Kalkulationsperiode musste eine Überdeckung ausgeglichen werden, die bereits seit 2011 bestand. Die Gebühren gelten für die nächsten vier Jahre.

Im Gesamthaushalt wird eine **Zuführung vom Verwaltungs- zum Vermögenshaushalt mit 3.415.900 EUR** (Vorjahr: 3.302.600 EUR) eingeplant. Die geforderte **Mindestzuführung** in Höhe der ordentlichen Tilgungen in Höhe von 630.000 EUR und eine **Freie Finanzspanne** zur Deckung der Investitionen in Höhe von ca. **2,8 Mio. Euro** wird gut erreicht.

Im Vermögenshaushalt wird zur Finanzierung der anfallenden Ausgaben eine Finanzierung über die **Veräußerung von Grundstücken** in Höhe von **4.253.000 EUR** notwendig. Dazu kommen **Zuweisungen von 3.939.000 EUR** und eine **Rücklagenentnahme von 550.400 EUR**. Die Rücklage geht stark zurück und wird auf knapp **500.000 EUR** sinken. Weiter werden die Investitionen über die **Zuführung aus dem Verwaltungshaushalt in Höhe 3.415.000 EUR** und eine **Kreditaufnahme** in Rekordhöhe von **7.714.300 EUR** finanziert. Die Verschuldung wird auf **16,5 Mio. Euro** steigen.

Die Stadt hat für das von der Kommunalen Wohnbaugesellschaft Ebersberg errichtete Wohngebäude in der Kapellenstr. 6 ein **gefördertes Darlehen** in Höhe von 1.330.000 EUR erhalten, welches an das **gKU weitergereicht** wurde. Trotzdem muss es in der Schuldenstatistik der Stadt geführt werden. Insgesamt hat die Stadt für die Freimachung des Grundstücks über 250.000 EUR aufgewendet.

Aus einem **Grundstücksverkauf in Dichau** kann voraussichtlich eine Einnahme von mindestens **550.000 EUR** erzielt werden. Auch die **Grundstücke im Gewerbegebiet** sind zum großen Teil bereits vergeben und zum Teil auch verkauft. 2018 sind bereits Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 2,7 Mio. Euro eingegangen. 2019 sind nochmal **3.000.000 EUR** eingeplant.

Die Ausgaben des Vermögenshaushalts sind höher als im Vorjahr.

Die **Ausgaben für Baumaßnahmen** umfassen 2019 einen Betrag in Höhe von 18.081.400 EUR (2018: 6.866.800 EUR, 2017: 4.500.077 EUR, 2016: 3.096.839 EUR, 2015: 4.348.600 EUR).

Für den **Erwerb von Grundstücken** sind im Haushaltsplan 2019 815.000 EUR veranschlagt. (Plan 2018: 2.592.000 EUR, 2017: 1.391.180 EUR, 2016: 640.786 EUR, 2015: 4.758.000 EUR).

Die geplanten Ausgaben für den **Erwerb beweglicher Sachen** werden in diesem Jahr insgesamt 688.300 EUR betragen. (2018: 374.000 EUR, 2017: 516.068 EUR, 2016: 376.962 EUR, 2015: 457.200 EUR).

Zum **31.12.2017** belief sich der Stand der Verschuldung auf **5,9 Mio. Euro**. 2018 wurde eine Darlehensaufnahme von rund 1,5 Mio. Euro eingeplant und im **Nachtragshaushalt** auf 4,112 Mio. Euro erhöht. Der größte Teil dieser Erhöhung entfiel auf den Erwerb eines Grundstücks für die Berufsschule. Der Schuldenstand stieg auf **9,3 Mio. Euro**.

In diesem Jahr besteht ein **höherer Kreditbedarf**. Er beträgt 7.714.300 EUR. Lag die Pro-Kopf-Verschuldung 2017 noch bei 431 EUR wird sie Ende 2019 voraussichtlich bei 1.194 EUR liegen. Zusammen mit der Verschuldung der Stadtwerke in Höhe von dann 14,9 Mio. Euro wird sie Ende 2019 bei 2.273 EUR liegen.

Aufgrund der weiterhin niedrigen Zinslage ist die Belastung im Verwaltungshaushalt durch die Zinsen tragbar.

Im Finanzausschuss wurde folgender Beschluss gefasst:

Beschluss

Ja: 8 Nein: 4

Der Finanzausschuss beschloss die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2019 mit den dazugehörigen Anlagen und dem Wirtschaftsplan der Stadtwerke für das Wirtschaftsjahr 2019 dem Stadtrat zur Beschlussfassung zu empfehlen. Allerdings sollen zuvor die Ausgaben im Verwaltungshaushalt für 2019 und die folgenden Jahre um 3% gekürzt werden.

Die Kämmerei arbeitete seit dem Tag nach der Sitzung des Finanzausschusses an diesen Kürzungen, konnte sie aber bis zum Ladungstermin noch nicht fertig stellen. Momentan scheint es, dass sich das Ziel durch eine Kombination aus Einnahmenerhöhungen und Ausgabenkürzung im Verwaltungshaushalt erreichen ließe. Die veränderten Haushaltszahlen werden bis zum Ladungstermin nachgereicht.

Nach Vorlage dieser Zahlen soll folgender Beschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2019 mit den dazugehörigen Anlagen wie dem Finanzplan für die Jahre 2019 bis 2022 und dem Wirtschaftsplan der Stadtwerke für das Wirtschaftsjahr 2019. Die Haushaltssatzung und sonstigen Unterlagen werden dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt.

Wie schon bei den Vorberatungen im Finanzausschuss wurde auch in der Stadtratssitzung die Zunahme der Schulden diskutiert. Ein Mitglied stellte zu Beginn der **Debatte** den Antrag, die Abstimmung über den Haushalt noch einmal zu verschieben. Der Vorschlag: Ein Runder Tisch könnte helfen, über Einsparungsmöglichkeiten im Vermögenshaushalt nachzudenken. Die Anregung wurde von vielen Seiten begrüßt. Aus der Mitte des Gremiums kam ferner die Forderung nach einer Prioritätenliste. So lasse sich schneller erkennen, welche städtischen Projekte auf spätere Jahre geschoben werden könnten.

Ein Stadtrat regte an, zur Unterstützung einen Prozesssteuerer für Einsparungsmöglichkeiten hinzuzuziehen. Dies wurde nicht weiterverfolgt. Auch das Anliegen eines Stadtrates nach künftig mehr Transparenz bei jeder einzelnen Projektentscheidung (etwa durch eine zeitnahe Übertragung in das Haushaltsbudget) wurde vom Gremium nicht aufgegriffen.

Trotz aller Kritik meinte ein Stadtrat, seien es gut angelegte Zukunftsinvestitionen. Die großen Ausgaben bei Kindergärten und Schulen seien Pflichtaufgaben. Ergänzt wurde, dass viele dieser Ausgaben, wie etwa der Umbau der Grundschule, die Straße Am Feld und die Kanalisation Wieshams von früheren Gremien geschoben wurde. Nun sei dringlicher Handlungsbedarf.

Nach ausgiebiger Beratung wurde von Stadtrat Graf von Rechberg der Antrag zur Geschäftsordnung gestellt, die Beschlussfassung über die Haushaltssatzung für das Jahr 2019 auf die Stadtratssitzung am 02.04.2019 zu vertagen. Ferner soll die Verwaltung damit beauftragt werden, in Zusammenarbeit mit dem Stadtrat eine Prioritätenliste zu erstellen und Einsparungen im Vermögenshaushalt zu bewerkstelligen.

Von der Ersten Bürgermeisterin wurde im Anschluss über den Antrag zur Geschäftsordnung zur Abstimmung aufgerufen.

Beschluss:

Ja: 16 Nein: 5

Der Stadtrat beschloss gegen 5 Stimmen, dem Antrag von Stadtrat Graf von Rechberg auf Vertagung der Haushaltentscheidung auf die Stadtratssitzung am 02.04.19 zu entsprechen.

Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, in der Zwischenzeit in Zusammenarbeit mit dem Stadtrat eine Prioritätenliste zu erstellen und Einsparungen im Vermögenshaushalt zu bewerkstelligen.

TOP 5

Stipendienstiftung Grafing;

Umwandlung in eine reine Verbrauchsstiftung und Satzungsänderung;

Mitteilung über die Aufnahme einer weiteren Stipendiatin

Die Beschlussvorlage wurde in das Gremieninfo eingestellt. Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Antragsunterlagen vorgestellt.

Demnach wurde bereits mit Stadtratsbeschluss vom 07.07.2015 einstimmig beschlossen, dass die nicht rechtsfähige Stipendienstiftung Grafing (so genannte fiduziarische Stiftung, Art. 84 GO) in eine Verbrauchsstiftung mit einem Grundstock von 20.000 EUR und einer freien Rücklage von 80.000 EUR umgewandelt werden soll. Dies bedurfte der Zustimmung durch den Stadtrat, der Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Ebersberg), sowie der zuständigen Steuerfinanzverwaltung (Finanzamt Erding). Alle stimmten zu und die rechtlichen Vorgaben wurden erfüllt.

Seit Errichtung der Stipendienstiftung hat sich die Verzinsung von Kapitalanlagen kontinuierlich und nachhaltig verschlechtert. Der Leitzins der EZB wurde bereits achtmal reduziert und beträgt seit März 2016 0,00% – ohne Aussicht auf Verbesserung. Die Stiftung gewährt inzwischen Stipendien in Höhe von 10.000 EUR pro Semester an mittlerweile vier Studenten aus Familien in Grafing in mathematisch-naturwissenschaftlichen-ingenieurwissenschaftlichen Fachrichtungen (MINT): je einer in Physik (Ludwig-Maximilians-Universität München), einer in Maschinenbau und einer in Elektro- und Informationstechnik (beide an der Technischen Universität München).

Ab Herbst 2018 wurde einer Grafinger Abiturientin mit einer Abiturnote von 1,0 eine Stipendienzusage unter Vorbehalt einer Förderung durch eine andere Stiftung (z.B. Deutschlandstiftung) für ihr Physikstudium an der Ludwig-Maximilians-Universität in München gegeben.

Da die Stiftung bis jetzt noch keine Zustiftungen verbuchen konnte, beantragte sie bei den oben genannten Rechtsaufsichtsbehörden die Genehmigung zur Umwandlung in eine reine Verbrauchsstiftung, sodass auch das seitherige Grundstockvermögen von 20.000 EUR in das für den Stiftungszweck verbrauchbare Stiftungsvermögen eingebracht werden kann, zusammen mit sämtlichen zukünftigen Zustiftungen und Kapitalerträgen. Das Landratsamt Ebersberg, wie auch das Finanzamt Erding sehen aus gemeinnützigkeitsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Einzige Auflage ist die vorgeschriebene Mindestbestandsdauer einer Verbrauchsstiftung von zehn Jahren.

Nach Sachvortrag rief die Sitzungsleiterin zur Abstimmung auf.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

Der Stadtrat beschloss einstimmig, die Stipendienstiftung in eine reine Verbrauchsstiftung umzuwandeln, damit auch der Stiftungszweck für die Mindestbestandsdauer von zehn Jahren erfüllt werden kann. Dafür ist es notwendig, wie vorgeschlagen, den Grundstock der Stipendienstiftung Grafing auf 0 EUR zu reduzieren und die verfügbaren 20.000 EUR somit in die für den Stiftungszweck verbrauchbare Rücklage einzubringen. Dies soll auch in einer neuen Satzung entsprechend vollzogen werden.

Weiter hat der Stadtrat davon Kenntnis erlangt, dass die Stiftungsvorsitzende, nach Beratung mit dem Stiftungsrat, seit Herbst 2018 eine Grafinger Abiturientin mit einem Stipendium unterstützt.

TOP 6

Verkehrsplanung und Straßenbau;

Bauprogramm zur Erschließung des Baugebiets "Brauereigelände Wildbräu" für die Rotter Straße und den Öxinger Platz;

a) Antrag des CSU-Ortsverbandes und der CSU-Fraktion vom 29.05.2018

zur Prüfung eines Umbaus der Straßen- und Platzfläche

b) Wettbewerb für einen Brunnen am Öxinger Platz

c) Errichtung eines barrierefreien Gebäudezugangs am Gebäude Rotter Straße 12, 12a

Auf Wunsch der Ersten Bürgermeisterin und des Stadtrats wurde der Tagesordnungspunkt verschoben.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

Der Stadtrat beschloss einstimmig, den Tagesordnungspunkt 6 Verkehrsplanung und Straßenbau; Bauprogramm zur Erschließung des Baugebiets „Brauereigelände Wildbräu“ für die Rotter Straße zu verschieben.

TOP 7

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Antrag vom 17.01.2019 zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 739 der Gemarkung Grafing (Rosenheimer Straße 36) für Wohnbauzwecke;

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Einleitung des beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan zur erweiterten Innenentwicklung nach § 13 b BauGB

Auf den Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 29.01.2019 TOP 7 wurde eingangs verwiesen.

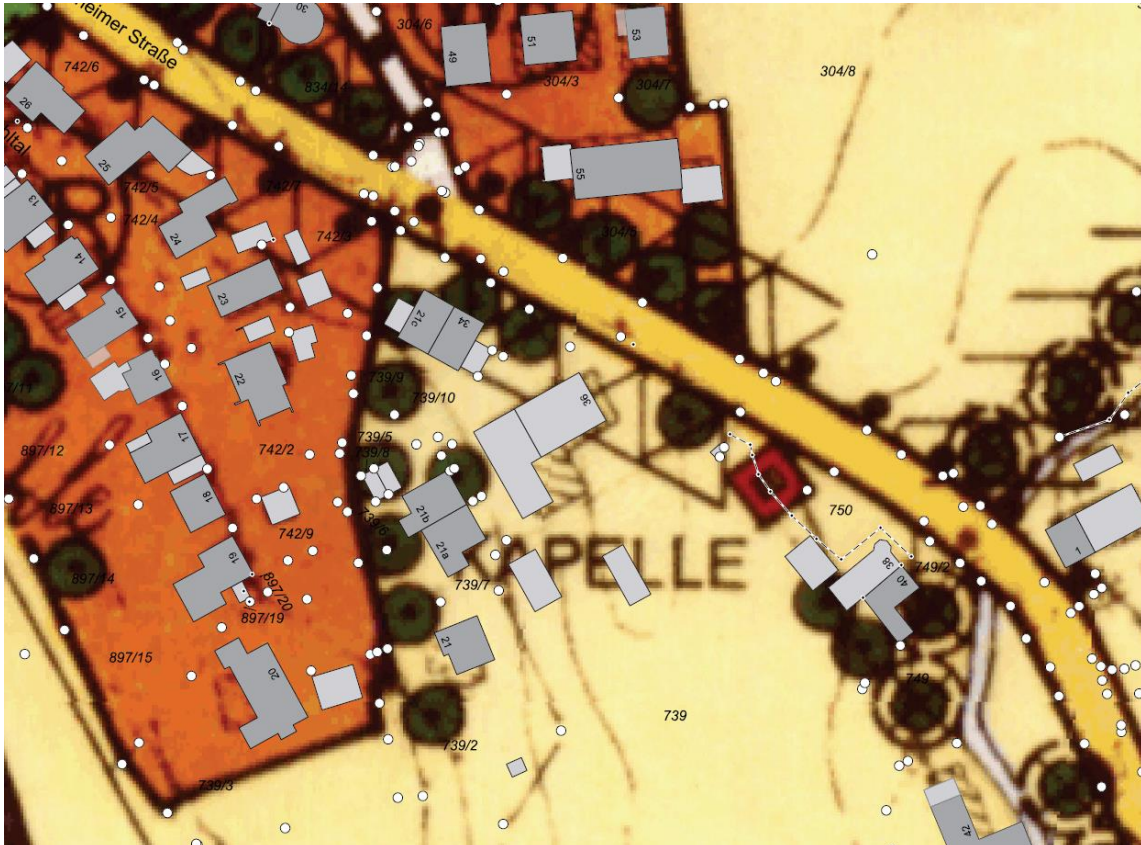
Vom Vertreter der Verwaltung wurde über den Antrag informiert.

1. Antrag

Mit Schreiben vom 17.01.2019 hat der (Mit-)Eigentümer des Anwesens Rosenheimer Straße 36, Herr Richard Schwarz, Wasserburg, die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 739 der Gemarkung Grafing beantragt. Dem Antrag liegt eine Skizze bei zur grundsätzlichen Darstellung von Art und Umfang der beabsichtigten Bebauung.

2. Bereichszuordnung; Planungserfordernis

Das gesamte Grundstück ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche, sondern als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.



Hintergrund ist ganz offenkundig, dass zum damaligen Zeitpunkt (1986) die Gebäude Mühltal 21a–c und Rosenheimer Straße 34 noch nicht vorhanden waren und die der geschlossenen Bebauung vorgelagerte frühere Hofstelle (Rosenheimer Straße 36) folglich dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet wurde.

Mit den zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Veränderungen und der, mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes vermittelten Begrenzung, vermittelt die Bebauung bis einschließlich dem Anwesen Rosenheimer Straße 42 den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit. Aus diesem Grunde wurde zuletzt auch die Bebauungslücke zwischen den Gebäuden Rosenheimer Straße 40 und 42 dem Innenbereich zugeordnet und eine Bebauung genehmigt.

Damit ist der mit einem Wohngebäude (Wohnteil; Rosenheimer Straße 36) bebaute Bereich der früheren Hofstelle und die Fläche (Baulücke) zum östlich folgenden Gebäude (Rosenheimer Straße 38) dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzurechnen. Der Bebauungszusammenhang endet mit der äußeren Gebäudewand derjenigen Gebäudeteile, die dem dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt sind.

Der Wirtschaftsteil und auch die Nebengebäude erweitern den Innenbereich damit nicht. Dieser durch bauliche Nebenanlagen genutzte nähere Hofumgriff stellt den sog. bauakzessorischen Bereich dar, der mit Vorhaben dieser Art, nicht jedoch mit Hauptgebäuden (Wohnhäuser etc.) bebaubar ist.

Folglich sind die in der Bebauungsskizze dargestellten 2 Wohnhäuser an der Rosenheimer Straße noch dem Innenbereich zuzuordnen. Für diese Gebäude besteht bereits ein Bebauungsanspruch. Im Innenbereich ist die Darstellung des Flächennutzungsplans ohne rechtliche Bedeutung (BVerwG 12.12.1990); hier kommt es allein auf die äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse an.

Dagegen liegen die beiden südlichen Wohnhäuser und deren Garagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) und sind dort als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig. So werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beeinträchtigt und der Belang des Planungserfordernisses. Dort kann nur mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Der Erlass einer Einbeziehungssatzung, wie er ansonsten bei kleinflächigen Ortsrandentwicklungen durchgeführt wird, scheidet hier aus. So bedarf es zwingend der Festsetzung der Erschließungsflächen und auch der planerischen Koordination des bereits bebaubaren Bereichs. Auch der Lärmkonflikt bedarf planerischer Regelungen. Bereits diese Festsetzungen gehen über den begrenzten Regelungsbereich hinaus, der für Einbeziehungssatzungen (§ 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Hier besteht ein umfassendes Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB), das nur durch Erlass eines Bebauungsplanes entsprochen werden kann.

Noch befristet bis zum 31.12.2019 (Einleitung des Verfahrens) steht aber das beschleunigte Verfahren für den auf Ortsrandlagen erweiterten Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13b BauGB) zur Verfügung. Damit kann die aufwändige Änderung des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 2 BauGB; Entwicklungsgebot) vermieden werden.

3. Ortsplanung

Im Mittelpunkt muss das städtebauliche Ziel der Lärmvorsorge stehen, d.h. die im Hinblick auf die Verkehrslärmeinflüsse bestmögliche Bebauungslösung. So liegt beispielsweise die Lärmbelastung auch nach Fertigstellung der Ostumfahrung an den Fassaden der ersten Gebäudereihe an der Rosenheimer Straße noch bei 57 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nachtzeit und verlangt Schutzmaßnahmen.

Hierfür sind Gebäudestellungen zu wählen, die Grundrisslösungen ermöglichen mit der Ausrichtung der schutzwürdigen Aufenthaltsräume nach Südwesten. Mit der Errichtung von Garagen zwischen den Wohngebäuden kann auch der Außenwohnbereich einfach und wirksam gegenüber dem Verkehrslärm abgeschirmt werden. Durch den Anschluss an das Bestandsgebäude Rosenheimer Straße 34 kann auch dort die Lärmsituation verbessert werden.

Allein schon aus diesem Grunde ist die Erschließungsstraße an die Ostgrenze zu legen. Über die notwendige Erschließungsstraße wird auch eine Verbesserung der Verkehrerschließung für Gebäude Rosenheimer Straße 38 und 40 erreicht, die bisher über den Kreisverkehrsplatz bzw. die Staatstraße verkehrlich schwierige Grundstückszufahrten haben. Wegen der dortigen Ausfahrten kann auch keine geschlossene Lärmschutzwand errichtet werden. Mit einer rückwärtigen Erschließung bietet sich langfristig diese Schutzmöglichkeit, die wiederum für die Wohnruhe auf dem Grundstück Fl.Nr 739 förderlich ist.

Da ohnehin für die Feldbewirtschaftung eine Feldzufahrt benötigt wird, sollte diese öffentliche Straße auch möglichst bis zum Anwesen Rosenheimer Straße 42 heranreichen. Damit kann zumindest von dort eine sichere Fußwegverbindung geschaffen werden.

Grenzen für die bauliche Entwicklung ergeben sich aber durch die ca. 200 m südlich davon gelegene Kläranlage. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an die Kläranlage über die bisher bestehenden Abstände hinaus muss zum Schutz der Einrichtung ausgeschlossen werden. Am bisherigen Siedlungsrand kann der Immissionsrichtwert für Geräusche aus der Kläranlage noch deutlich eingehalten werden. Es sind aber auch Geruchsbelastungen auszuschließen und es müssen die Entwicklungsmöglichkeiten des Kläranlagen-Standorts berücksichtigt werden, die eine weitergehende Wohnbebauung nach Süden derzeit ausschließen.

4. Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik (15.11.2015)

Der Stadtrat hat am 14.11.2017 die folgenden Richtlinien für den Vollzug des Grundsatzbeschlusses festgelegt (Bagatellgrenze/Kleinflächenregelung). Danach erfolgt die inhaltliche Anwendung des Grundsatzbeschlusses nur für Grundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), für die durch Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 30 Abs. 1, 2 oder 3 BauGB oder durch städtebauliche Satzungen nach § 35 Abs. 4 Nrn. 2 BauGB die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden für

- a) mehr als 2 Wohngebäude oder
- b) eine Wohnbebauung mit mehr als 5 Wohnungen je Wohngebäude,
- c) für eine Wohnbebauung mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mehr als 350 m².

Vorbehaltlich der künftigen Bebauungsplaninhalte unterfällt die Baulandausweisung der Bagatellgrenze, da lediglich 2 Wohngebäude im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegen. Für die Gebäude entlang der Rosenheimer Straße besteht dagegen schon ein Bebauungsanspruch.

Der Stadtrat stimmte dem Vorhaben **ohne Diskussion** zu.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses beschloss der Stadtrat einstimmig gemäß § 2 Nr. 8 Buchstabe a GeschO, wie folgt:

- 1. Das Bebauungsplanverfahren für eine Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 739 der Gemarkung Grafing Öxing (Teilfläche von ca. 2.000 m²) wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss; § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung an Ortsrandgrundstücken nach § 13b BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.**
- 3. Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird angeordnet und hat durch Unterrichtung und Darlegung in der Verwaltung zu erfolgen.**
- 4. Planungsziel ist die Zulassung einer Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet; § 4 BauNVO) unter Beachtung der umliegenden Bebauungsstruktur und unter Berücksichtigung einer lärmabschirmenden Gebäudestellung.**
- 5. Mit den Planungsarbeiten wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.**

- 6. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens hat der Grundstückseigentümer zu tragen. Hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag (Folgelastenübernahme) abzuschließen (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).**
- 7. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der zum maßgeblichen Zeitpunkt jeweils geltenden Fassung kommt dann zur Anwendung, wenn entgegen den bisherigen Planungsabsichten die Bagatellgrenzen (Vollzugsrichtlinien vom 14.11.2017) überschritten werden. Im Anwendungsfall erfolgt die Sicherung des sozialgebundenen Wohnbedarfs durch städtebaulichen Vertrag (Vertragsmodell).**

TOP 8

Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);

Änderung des Flächennutzungsplans (16. Änderung) zur

1. Ausweisung von Sport- und Parkplatzflächen mit der nördlichen Sportstättenanbindung
2. Dorf- und Gewerbegebietsausweisung Haidling-Dorf
3. Wohngebietsausweisung Bachhäusl
4. Gewerbegebietsausweisung Haidling-Süd (Gewerbegebiet Haidling)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;

Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Flächennutzungsplans

Auf die Empfehlungsbeschlüsse des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 29.01.2019 TOP 8 wurde eingangs verwiesen. Der Verwaltungsvertreter erläuterte den Sachverhalt:

1. Grundlagen

Die Stadt Grafing besitzt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebiets einen gültigen Flächennutzungsplan. Die Genehmigung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.07.1984 wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 19.11.1985 unter dem Aktenzeichen 421-4621.1-EBE-11-1 (85) erteilt. In der geänderten Fassung vom 20.13.1985 wurde der Flächennutzungsplan am 14.08.1986 rechtswirksam.

Mit Aufstellungsbeschlüssen des Stadtrats vom

20.06.2017, TOP 6 (Änderungsbereich 1 – Nördliche Sportstättenanbindung)

06.02.2018, TOP 3 (Änderungsbereich 2 – Haidling)

06.02.2018, TOP 4 (Änderungsbereich 3 – Gewerbegebiet Haidling/Grafenweg und Wohnbebauung Bachhäusl)

wurden jeweils Änderungen des Flächennutzungsplans beschlossen. Diese Änderungen werden im Verfahren zur 16. Flächennutzungsplanänderung zusammengefasst (Sammelverfahren).

Änderungsbereich 1: Westlich Ostumfahrung (St2080 neu) – Sportstättenerweiterung und Anbindungsstraße

Vorgesehen ist die Errichtung von Sportanlagen (Sportplätze und Parkplatz) samt Zufahrt (sog. Nördliche Sportstättenanbindung) im Norden Grafings. Der Stadtrat hat am 09.12.2008 auf Grundlage des Ergebnisses des Bürgerentscheids für den Bau einer Ortsumfahrung die Forderung nach einer direkten Anbindung der Sportstätten zur Ostumfahrung erhoben. Damit soll eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens (Bürgermeister-Schleederer-Straße, Kapellenstraße) im Bereich des Schulzentrums erreicht werden.

Die Flächen liegen abgesetzt vom Ortsrand im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grafing für die betroffenen Bereiche Flächen für die Landwirtschaft darstellt, steht dieser Darstellung der bauplanungsrechtlichen Zulassung dieser baulichen Anlagen entgegen. Die Flächennutzungsplanänderung enthält die Darstellung von Sportflächen, eines zentralen Auffangparkplatzes für die Sportflächen und die Zufahrtsstraße zur Ostumfahrung (sog. Nördliche Sportflächenanbindung).

Für den Änderungsbereich 1 soll mit dem Flächennutzungsplan die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Genehmigung der Sportplätze und des Parkplatzes geschaffen werden. Bauliche Anlagen wie Tribünen, Umkleiden, Sportgaststätten etc. sind dort nicht vorgesehen und auch aus vertraglichen Gründen (Erbbaurecht) ausgeschlossen. Für Sportanlagen (Rassenspielfelder und Parkflächen) ist die planerische Koordination im Flächennutzungsplanverfahren regelmäßig ausreichend; ein Erfordernis für einen Bebauungsplan besteht grundsätzlich nicht und ist hier auch nicht beabsichtigt. Die Zulassung dieser Vorhaben soll als sonstiges Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) erfolgen. Da der Flächennutzungsplan eine abwägende Entscheidung hinsichtlich der Belange des § 35 Abs. 3 BauGB enthält, stehen diese bei einem ordnungsgemäßen Abwägungsergebnis dem Vorhaben nicht ohne weiteres entgegen (vgl. B/K/L Rn. 76 zu § 35 BauGB).

Die Anbindungsstraße ist aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs in die Flächennutzungsplanänderung einbezogen.

Der Bau der Anbindungsstraße unterliegt ansonsten keinem öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren. Die Errichtung der Anbindungsstraße als öffentliche (straßenrechtlich gewidmete) Verkehrsanlage unterfällt nicht dem Anwendungsbereich des Bauordnungsrechts (Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). Ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren nach Art. 36 Abs. 2 BayStrWG schließt sich aufgrund der fehlenden Verkehrsbedeutung aus. Mangels einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nach Art. 37 BayStrWG scheidet eine Planfeststellungspflicht nach Art. 36 Abs. 3 BayStrWG ebenso aus. Mangels Erschließungsfunktion besteht auch keine Pflicht zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 125 BauGB).

Die Kreuzung (Einmündung) in die planfeststellungspflichtige Ostumfahrung wurde abweichend von der grundsätzlichen Planpflicht nach Art. 31 Abs. 2 BayStrWG mittels Kreuzungsvereinbarung mit dem Freistaat Bayern geregelt und von diesem errichtet. Mit dem Abschluss der Kreuzungsvereinbarung (Art. 31 BayStrWG) besteht auch kein zu überwindender Widerspruch zum Planfeststellungsbeschlusses der Ostumfahrung. Der Baubeginn der Anbindungsstraße hat entsprechend der Kreuzungsvereinbarung bis September 2019 zu erfolgen.

Änderungsbereich 2: Gemeindeteil Haidling

Die Ansiedlung Haidling bestand ursprünglich aus 3 landwirtschaftlichen Anwesen, von denen lediglich noch auf dem Anwesen Haidling 1 Landwirtschaft betrieben wird. Auf dem Anwesen Haidling 2 wird ein Bauunternehmen betrieben; daneben (südlich) befinden sich noch 2 Wohnhäuser.

Das anfänglich als Nebenerwerb zur Landwirtschaft geführte Bauunternehmen wurde im Laufe der Jahre sukzessive erweitert. Im Jahr 2005 wurde es insgesamt für die Zwecke des Bauunternehmens umgenutzt (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB; Baugenehmigung 22.04.2005) und um eine Gewerbehalle im Südwesten erweitert (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB; Baugenehmigung vom 15.06.2005).

Das Unternehmen hat eine weitere Betriebsstelle im Ortsteil Straußdorf am nördlichen Ortsrand, der dort als Nachfolgenutzung für einen Zimmereibetrieb in einem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ zugelassen wurde (nachgezogene Bestandschutzregelung, § 1 Abs. 10 BauNVO). Die dortige Betriebsstelle unterliegt aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung weitgehenden Betriebsbeschränkungen (Lärm).

Durch eine Zusammenlegung mit dem Hauptbetriebsstelle Haidling kann das Areal in Straußdorf dann – entsprechend den Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes – als Wohngebiet nachgenutzt werden.

Für die Fortführung des im bauplanungsrechtlichen Außenbereich von Haidling entstandenen Bauunternehmens und der Zusammenlegung der Betriebsstellen bedarf es jetzt einer räumlichen Erweiterung. Da auch im einzigen Gewerbegebiet (Schammach) keine Baugrundstücke für eine Ansiedlung des Betriebs in der benötigten Größe zur Verfügung stehen, hat sich die Stadt Grafing b.M. für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) für eine weitere Lagerhalle am Südrand von Haidling entschieden, um dort eine Betriebserweiterung zu ermöglichen. Damit wird Haidling jedoch nicht zum Ortsteil (§ 34 BauGB) entwickelt, was auch zwingend vermieden werden soll. Auch mit der Erweiterung um eine Lagerhalle fehlt es neben der Größe auch weiterhin noch am Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Haidling wird damit weiterhin als Siedlungssplitter dem Außenbereich zugehören (§ 35 BauGB).

Vorbereitend (Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die geplante Lagerhalle (Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2018) wird jetzt der Flächennutzungsplan geändert. Dabei wird der nördliche Bereich von Haidling als Dorfgebiet, der südliche Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Aus ortsplanerischen Gründen ist diese plangemäße Erweiterung des Siedlungssplitters Haidling für den dort in zulässiger Weise entstandenen Gewerbebetrieb zu rechtfertigen. Die Fortentwicklung von ortsansässigen (wesentlich störenden) Gewerbebetrieben in ländlichen Siedlungsbereichen ist nicht ohne Vorbild im Gemeindegebiet. In Nettelkofen (Speditionsbetrieb), Eisendorf (Zimmereibetrieb) und Straußdorf (Bauunternehmen; vormals Zimmereibetrieb) war die Aufgabenstellung vergleichbar. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang, dass Haidling sich auch mit der erweiterten gewerblichen Betriebsansiedlung nicht zum Innenbereich entwickelt und damit der Schutzanspruch der dortigen Wohngebäude (als Mischgebiet / Dorfgebiet) nicht verändert wird.

Die Erschließung erfolgt über die Privatstraße bzw. den umzulegenden ausgebauten Feldweg im Süden, der direkt zur St 2089 führt.

Weiter spricht die Nähe zum „Gewerbegebiet Haidling“ an der Aiblinger Straße für die städtebauliche Rechtfertigung dieser Vorgehensweise. Der dortige Siedlungsraum ist bereits durch die dortigen gewerblichen Nutzungen vorgeprägt und wird deshalb dauerhaft nicht für Wohnzwecke entwickelt werden. Allein die „Wohnsiedlung Bachhäusl“ mit 5 Gebäuden (vgl. Änderungsbereich 3) ist im dortigen Teilraum als schutzwürdige Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Änderungsbereich 3: Wohnsiedlung Bachhäusl

Im Änderungsbereich 3 besteht eine Wohnbebauung mit 5 Wohngebäuden. Die ursprünglich als Siedlungssplitter dem Außenbereich zugehörige Bebauung ist mittlerweile – durch die heranrückende Bebauung des Gewerbegebiets Haidling Süd – dem planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Der dazwischen verlaufenden Staatstraße St 2080 kommt keine trennende Wirkung zu.

Diese geänderte Bereichszuordnung (Innenbereich, § 34 BauGB) wurde im Rahmen der Rechtsprüfung einer Erweiterung bzw. Neubebauung der Wohngebäude Haidling 2 + 4 und Haidling 6 + 8 festgestellt. Gleiches gilt für den gewerblichen Lagerplatz (Fl.Nr. 111) östlich der St 2089 und südlich des Grafenwegs.

Auch dieses Grundstück, das nach Osten und Süden durch Waldflächen bzw. ein Gewässer topographisch abgegrenzt wird, ist dem Innenbereich zugehörig. Dieses Grundstück liegt zwar im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dobelgebiet – Atteltal“ vom 24.01.1986, ist aber mit einer Feldscheune und einem Lagerplatz in zulässiger Weise bebaut (Baugenehmigung vom 24.06.1986).

Durch die geänderte Bereichszuordnung besteht ein Nutzungskonflikt zwischen der zulässigen Wohnbebauung auf der Westseite der Aiblinger Straße und der gewerblichen Nutzung 20 m östlich davon. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll zur Lösung des Immissionskonfliktes jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auch die bauliche Ordnung soll dabei gesteuert werden und auf eine hinsichtlich Art und Maß am Baubestand ausgerichtete Bebauung beschränkt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der westliche Bereich von Bachhäusl entsprechend seiner dort bereits in zulässiger Weise ausgeübten Nutzung als Wohnbaufläche bzw. (im Bereich der straßenrechtlichen Anbauverbotszone) als Grünfläche dargestellt.

Das Grundstück Fl.Nr. 111 östlich der St 2089 wird entsprechend seiner zugelassenen Nutzung (Baugenehmigung vom 24.06.1986) als (eingeschränktes) Gewerbegebiet dargestellt. Die Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionswirkung wird durch entsprechende Darstellung („Flächen für Nutzungsbeschränkungen od. zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“) gekennzeichnet. Der südliche Bereich entlang des dortigen Grabens (Uferstreifen), für den die Baugenehmigung 1986 keine bauliche Nutzung zulässt, wird aufgrund seiner besonderen ökologischen Wirkung als Grünfläche dargestellt.

2. Verfahrensablauf

Die Aufstellungsbeschlüsse (§ 2 Abs. 1 BauGB) des Stadtrats wurden gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 27 Abs. 2, 26 GO ortsüblich bekanntgemacht im örtlichen Amtsblatt vom 27.07.2018. Gleichzeitig erfolgt die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die Zeit vom 03.09.2018 bis 05.10.2018 durch Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Bauverwaltung. Am 25.10.2018 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen nun 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 Stadtrats ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss der Stadt Grafing b.München als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von **Bebauungsplänen**.

Für die Änderung des **Flächennutzungsplans** verbleibt die Zuständigkeit beim Stadtrat (vgl. Delegationsverbot des Art. 32 Abs. 2 GO). Die Zuständigkeit erfasst nicht nur den abschließenden Feststellungsbeschluss, sondern auch alle vorausgehenden Beschlussfassungen im Bauleitplanverfahren. Hier ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss lediglich vorbereitend tätig.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Eheleute Stürzer, Grafing
2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
3. Landratsamt Ebersberg
4. Staatliches Bauamt Rosenheim
5. Wasserwirtschaftsamt München
6. Deutsche Bahn AG
7. Handwerkskammer für München und Oberbayern
8. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
9. Landratsamt Ebersberg – Staatliches Gesundheitsamt
10. Bayernwerk Netz GmbH

3. Behandlung der Anregungen und Bedenken

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

3.1 Rechtsanwalt Gerhard Maier in Vertretung für Manfred und Ingrid Stürzer, Grafing (Schreiben vom 05.10.2018, Az.: 46/18G03)

In der obigen Sache wurde die Vertretung der Mandanten, der Eheleute Manfred und Ingrid Stürzer, Kapellenstraße 45, 85567 Grafing b.M., angezeigt. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Die Mandanten berichten, dass die Stadt Grafing derzeit den Flächennutzungsplan ändert und hierfür die Öffentlichkeit beteiligt wird. Zur aktuell betriebenen Änderung des Flächennutzungsplans geben meine Mandanten die folgenden **Anregungen**.

Allgemein sehen meine Mandanten den Verkehrslärm in Grafing-Engerloh als wesentlichen Punkt an, auf den im Rahmen auch der Flächennutzungsplanung bereits Rücksicht zu nehmen und für den Vorkehrungen zu treffen sind. Insbesondere im Hinblick auf den Lärmschutz sind dabei bereits die Weichen zu stellen, dass dieser bestmöglich zum Schutz der Einwohner von Grafing-Engerloh realisiert werden kann.

Insbesondere auch am Wohnsitz meiner Mandanten im Ortsteil Engerloh besteht hierfür großer Bedarf. Dort führt die neu gebaute Staatsstraße St 2080 vorbei und die Gemeinde plant unmittelbar gegenüber dem Wohnhaus meiner Mandanten in etwa 240 m Luftlinie die Abfahrt zu den Sportstätten. Dort verläuft die Staatsstraße auf einem Damm. Die Lärmimmissionen, auch von der zusätzlichen neuen Abfahrtsspur her, können so ungehindert direkt auf das Wohnanwesen meiner Mandanten einwirken. Erst in den letzten Tagen wurden meine Mandanten z.B. wieder durch einen röhrenden Lkw um 4:30 Uhr morgens unsanft geweckt. Wieder einschlafen ist dann praktisch unmöglich. Sowohl die Gesundheit, als auch die Arbeitsleistung leiden unter solchen Lärmeinwirkungen.

Konkret erwarten meine Mandanten, dass z.B. im Bereich der Abbiegespur zu den Sportstätten hin nicht nur Lärmschutzmaßnahmen zu diesen Anlagen, sondern auch zum Wohnanwesen meiner Mandanten und allgemein zum Ortsteil Engerloh hin realisiert/vorbereitet werden. Zumindest dann, wenn sich erweisen sollte, dass dann auch zur anderen Seite in Richtung meiner Mandanten hin ein solcher Lärmschutz umgesetzt wird, um sowohl den zusätzlichen Lärm als auch die zusätzlichen Reflektionen zu unterdrücken.

Mit der Anbindung der neu zu errichtenden Sportflächen wird zusätzlicher Verkehr an Engerloh vorbeigeführt, der im Lärmschutzgutachten zur St 2080 neu aus dem Jahre 2010 noch gar nicht berücksichtigt ist. Es entsteht zusätzlicher Beschleunigungs- und Verzögerungslärm durch die neue geplante Auf- und Abfahrt. Bei den Sportanlagen finden auch Eishockeyspiele statt, wobei der dortige Parkplatz dann auch von den Besuchern dieser Spiele genutzt werden soll. Entsprechend wird erheblicher An- und Abfahrtsverkehr und sonstiger Soziallärm der Fans, insbesondere sehr gedrängt gegen 22:00 Uhr, anfallen. Damit wird auch der Lärm in der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) in erheblichem Umfang entstehen. Dies muss bei den Vorkehrungen für Lärmschutz berücksichtigt werden.

Weiter wenden sich meine Mandanten gegen einen „Durchstich“ oder auch nur eine Einbahnstraßenregelung zur Straße „Am Stadion“, um eine Nutzung dieser Verbindung als 3. Grafinger Zu-/Abfahrt zur St 2080 zu unterbinden. Auch hierfür sind die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen.

Zusätzlich ist festzustellen, dass bereits jetzt die Abbiegespur und Abfahrt zum dortigen Feldweg, die eigentlich nur für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist, immer wieder von Pkws und sogar Lkws bewusst befahren und als 3. Grafinger Zu-/Abfahrt benutzt wird. Diese unerlaubte Nutzung ist bereits jetzt und erst recht bei Öffnung der Anschlussstelle für den allgemeinen Verkehr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Schilder allein werden nicht reichen.

In der Erläuterung der Flächennutzungsplanänderung finden sich zu den zuvor genannten beiden Punkten keine konzeptionellen Vorschläge oder Absichtserklärungen, obwohl die Problematik bereits in der Stadtratssitzung zur Ostumfahrung und Sportstättenanbindung am 09.12.2014 ausführlich dargestellt und erläutert wurde. Vielmehr erweckt die Planzeichnung den Eindruck, es sollte doch eine Verbindung über die Straße „Am Stadion“ zur Kapellenstraße hergestellt werden.

Ideal wäre die Realisierung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand, gerade nach Engerloh hin. Auf den dafür infrage kommenden Flächen sollten entsprechende Ausweisungen sich im Flächennutzungsplan wiederfinden.

Meine Mandanten hoffen auf eine verständnisvolle und wohlwollende Behandlung ihrer Anregungen. Über das Ergebnis des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans bitte ich, mich zu informieren.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Verkehrskonzeption:

Die Errichtung der Nördlichen Sportstättenanbindung hat den Zweck, den über die Ostumfahrung abgewickelten Zu- und Abfahrtsverkehr aufzunehmen und damit die Bürgermeister-Schleederer-Straße und die Kapellenstraße von diesem Verkehrsanteil zu entlasten. Diese Planung geht auf die Entscheidung des Stadtrates vom 10.09.2008 zurück, die auf Antrag der CSU-Fraktion vom 27.11.2008 im Rahmen des damaligen Planfeststellungsverfahrens zur Ostumfahrung getroffen wurde. Nachdem die Einwendung im Planfeststellungsbeschluss keine Berücksichtigung gefunden hat, wurde am 09.12.2014 die Umsetzung der Anbindungsstraße als gemeindliche Planung beschlossen.

Die in der langjährigen Diskussion strittige Frage, wie einerseits die Sportanlagen und Parkplätze „Am Stadion“ von der Anbindungsstraße angefahren werden können, andererseits aber eine Durchfahrt zur Kapellenstraße gesichert ausgeschlossen werden kann, aber gleichzeitig die (unverzichtbare) Benutzung der Straße „Am Stadion“ für die Landwirtschaft erhalten bleibt, wurde wie folgt gelöst: Die Anbindungsstraße wird als „Stichstraße“ ausgeführt, die an einem neu zu errichtenden Parkplatz östlich der Straße „Am Stadion“ endet. Eine Durchfahrt soll nur in Notfällen erfolgen (Rettungseinsätze). Der bestehende Parkplatz nördlich des Eisstadions (noch bis 30.11.2019 gepachtet) wird weiterhin über die Kapellenstraße/Am Stadion angefahren. Die technischen Einzelheiten werden dann in der nachfolgenden Ausbauplanung festgelegt.

Die Durchfahrt zur Kapellenstraße auszuschließen, ist seit jeher eine unverzichtbare Voraussetzung der Sportstättenanbindung. Die damit erwartete Entlastungswirkung des Schulzentrums würde sich ins Gegenteil verkehren, wenn hier eine Durchfahrt zur Kapellenstraße entstehen würde. Die bereits beschlussmäßig festgelegte Ausführung der Sportstättenanbindung als Stichstraße (keine Durchfahrt zur Straße Am Stadion/Kapellenstraße) wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan noch ergänzt.

Immissionsschutz:

Die Erweiterung der Sport-, Schul- und Freizeitanlagen am „Sportzentrum“ durch weitere Sportanlagen auf den Grundstücken Fl.Nr. 215 und 217 der Gemarkung Öxing (Rasenspielfelder und Parkplatz) wurde schalltechnisch untersucht (Bericht Nr. M141433/01 des Büros Müller-BBM vom 27.09.2018).

a) Sportgeräusche

Bei der Untersuchung wurde die Lärmbelastung für alle bestehenden und neu geplanten Sport- und Freizeitanlagen unter Berücksichtigung der zugehörigen Parkplätze gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) berechnet, und zwar für die am stärksten lärmbelasteten Beurteilungszeiten (Sommerbetrieb – Sonntag – Nachmittag). Berücksichtigt wurde die Änderung der 18. BImSchV zum 01.06.2017, die für die nachmittägliche Ruhezeit an Sonntagen (Hochbetriebszeit im Freibad) keinen reduzierten Immissionsrichtwert mehr vorsieht.

Zu den Sportanlagen und damit den zuzurechnenden Geräuschen zählen auch die Parkplätze (Anhang zur 18.BImSchV, Nr. 1.1. Buchst. d). Dabei wurde bei der Untersuchung auch die Variante betrachtet, dass der bestehende Parkplatz nördlich des Eisstadions (Pachtfläche) ab 2019 nicht mehr zur Verfügung steht und dann der neu zu errichtende Parkplatz mit einer vergrößerten Kapazität von 400 Stellplätzen errichtet werden muss.

Verkehrsgerausche einschließlich der durch den Zu- und Abgang der Besucher verursachten Geräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen, die den der Sportanlage zuzurechnen sind, wurden gesondert betrachtet.

Der Winterbetrieb (dort mit Eishockey) war wegen des in der Winterzeit ansonsten deutlich reduzierten übrigen Sportanlagenbetriebs (Gesamtbetrachtung) im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung für die gegenständliche Planung nicht zu beurteilen. Dort ergeben sich durch die gegenständliche Planung keine abwägungsrelevanten Auswirkungen. Hinsichtlich der Betrachtung der Lärmbelastung in der Winterzeit kann auf die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 24.03.1998 zurückgegriffen werden. Dort wurde die Lärmbelastung an der ca. 130 m südlich der Eishalle entstandenen Wohnbebauung untersucht, die aufgrund der Konstruktion der Halle mit großen Öffnungen an der Südwand am stärksten belastet sind.

Dort wurde ein Beurteilungspegel in der Nachtzeit (Eishockey-Betrieb) von max. 49 dB(A) ermittelt. Bei der Wohnbebauung in Engerloh (Kapellenstraße 45) mit einem Abstand von über 500 m und dem dort (Außenbereich) höheren Immissionsrichtwert von 45 dB(A) sind unzumutbare Lärmeinwirkungen aus dem Eishallenbetrieb damit gesichert ausgeschlossen, und zwar auch unter Berücksichtigung des Lärms der neuen Parkplätze.

Ergebnis: Es können an allen Immissionsorten mit Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV eingehalten werden. Am Wohnort der Einwendungsführer (Kapellenstraße 45) wird an den am stärksten lärmbelasteten Beurteilungszeiten (Sommerbetrieb – Sonntag – Nachmittag) der Immissionsrichtwert um 19 dB(A) unterschritten! Gesonderte Schutzmaßnahmen hinsichtlich der Lärmimmissionen aus dem Sportanlagenbetrieb sind damit nicht erforderlich. Aufgrund der erheblichen Unterschreitung sind auch aus Vorsorgegründen keine Schutzmaßnahmen gerechtfertigt. Die Einwendungen und die Forderung nach Schallschutzmaßnahmen werden deshalb insgesamt zurückgewiesen.

b) Verkehrsgeräusche

Gesondert zu beurteilen sind die Verkehrsgeräusche einschließlich der durch den Zu- und Abgang der Zuschauer verursachten Geräusche auf den öffentlichen Straßen. Diese sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht im Zusammenhang mit seltenen Ereignissen auftreten und die vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche um mind. 3 dB(A) erhöhen.

Hier wurden die Schallimmissionen berechnet, die ausschließlich durch die geplante Anbindungsstraße (öffentlich Gemeindestraße) hervorgerufen werden. Dabei wurde eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt, in der die höchsten PKW-Bewegungen innerhalb der Tageszeit (durch Freibadbenutzer im Sommer an Sonn- und Feiertagen) und die höchsten PKW-Bewegungen in der Nachtzeit (im Winter durch die Besucher eines Eishockeyspiels mit Beendigung nach 22:00 Uhr) zugrunde gelegt. Berechnungsgrundlage ist die am stärksten lärmbelastende Parkplatzvariante mit 400(!) Stellplätzen. Bleibt der Parkplatz nördlich des Eisstadions erhalten, dann halbiert sich das Verkehrsaufkommen.

Eine Mittelwertbildung des Verkehrs über alle Tage eines Jahres – wie sie nach der RLS-90 grundsätzlich bei der Untersuchung des öffentlichen Straßenverkehrs vorzunehmen wäre – erfolgte nicht. Der Grund liegt darin, um eine realistische Höchst- und Gesamtlärbetrachtung anzustellen. Die Ergebnisse beschreiben (für die sensible Nachtzeit) also ein Szenario, dass lediglich bei Play-Off-Eishockeyspielen auftritt; um diese konkrete Lärmsituation zu erfassen, wurde auf die ansonsten notwendige Umrechnung auf Jahresmittelwerte verzichtet (Worst-Case-Betrachtung).

Der Schalltechnischen Untersuchung liegt die Verkehrsuntersuchung vom 07.03.2014 (Stadt-Land-Verkehr GmbH, München) zu Grunde. Dort wurde festgestellt, dass selbst bei einer Spitzenauslastung der Sportanlagen (bei einem Sonntag-Nachmittag im Hochsommer durch Freibadbetrieb und bis zu 2.500 Badegästen) nur 151 der 250 vorhandenen Stellplätze belegt sind. Hier verteilt sich die Verkehrsbelastung auf einen längeren Zeitraum und viele Badegäste kommen mit dem Fahrrad. Anders verhält es sich in der Winterzeit mit dem Eishockeybetrieb. Bei den einmal wöchentlich zur Wintersaison stattfindenden Eishockeyspielen kommen ca. 500 Besucher zu Normalspielen. Hier wurde eine Maximalbelegung von 217 der 250 Parkplätzen ermittelt. Die Verkehrsbelastung beträgt nach Spielende (Konzentration des Abfahrtsverkehrs auf einen Zeitraum von 30–45 Minuten) ca. 200–400 Fahrten in der Spitzenstunde. Die Spitzenbelastung wird nur bei Eishockey-Play-Off-Spielen erreicht.

Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung:

An allen relevanten Immissionsorten werden trotz dieser Worst-Case-Betrachtung (keine Mittelwertbetrachtung der Verkehrsstärken über die Dauer eines Jahres, Parkplatz mit 400 Abstellplätzen) die Immissionsgrenzwerte deutlich – und zwar um mindestens 31 dB(A) am Tag und 25 dB(A) in der Nacht – unterschritten. Am Immissionsort der Einwendungsführer (Kapellenstraße 45) wird der IGW von 64/54 dB(A) sogar um 34 dB(A) am Tag und 27 dB(A) in der Nacht unterschritten.

Hinsichtlich der Beurteilung des Verkehrslärms ist darauf hinzuweisen, dass die dort maßgebliche 16. BImSchV auf eine Betrachtung des jeweiligen Verkehrswegs abstellt. Es sind also keine „Summenpegel“ zu bilden, sondern jeder Verkehrsweg isoliert betrachtet (BVerwG U.v. 14.11.2000). Selbst wenn man im Sinne einer größtmöglichen Berücksichtigung der Wohnruhe auch diese Anforderung außer Acht lässt, ist die ermittelte Belastung am Wohnhaus Kapellenstraße 45 so niedrig, dass eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte auch unter Einrechnung der Lärmbelastung der Ostumfahrung (Gesamtlärmbetrachtung) uneingeschränkt ausgeschlossen werden kann.

So muss berücksichtigt werden, dass die Beurteilungspegel durch die Ostumfahrung (deren Gesamtauslastung von ca. 11.000 Kfz/Tag unterstellt) am Immissionsort der Einwendungsführer tags 12 dB(A) und nachts 10 dB(A) unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen. Sie werden mit der Zusatzbelastung der Sportstättenanbindung rechnerisch nicht erhöht. Diese Betrachtung erfolgte zudem unter Außerachtlassung der vom Landratsamt Ebersberg angekündigten Anordnung über die Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich der Einmündung der Sportstättenanbindung auf 70 km/h.

Gesamtlärmbetrachtung (BVerwG 10.11.2004): Eine Berechnung von Lärmbeeinträchtigungen nach Maßgabe eines Summenpegels – also des Verkehrslärms und des Sportanlagenlärms – unter Einbeziehung der Verkehrslärmvorbelastung durch die Ostumfahrung ist dann ausnahmsweise geboten, wenn die Gesamtlärmbetrachtung die verfassungsrechtliche Schwelle zur Gesundheitsgefahr oder zum Eingriff in die Eigentumssubstanz überschreitet. Diese Werte liegen bei Wohngebieten (hier teilweise MD) bei einer summierten Lärmbelastung oberhalb von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts. Gesamtbelastungen in diesem Umfang sind in der vorliegenden Planungssituation nicht ansatzweise denkbar.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine unzumutbare Lärmbelastung durch den Bau der Nördlichen Sportstättenanbindung gegenüber dem Anwesen Kapellenstraße 45 nicht annäherungsweise entsteht. Aufgrund der erheblichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte wird die Errichtung der geforderten Lärmschutzmaßnahmen auch unter Lärmvorsorgeüberlegungen nicht für erforderlich angesehen und wird abgelehnt.

Nur der Vollständigkeit halber sei hier nochmals ausgeführt, dass die methodische Anwendung der 16. BImSchV auf Berechnungswerten abstellt und nicht auf Messungen (vgl. BVerwG U.v. 21.03.1996).

3.2 Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 06.11.2018, Az.: 24.2-8291-EBE)

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur 16. Flächennutzungsplanänderung ab:

Änderungsbereich 1: Sport- und Parkplatzflächen

Im Norden der Stadt ist westlich der Staatsstraße St 2080 die Errichtung von Sportanlagen (Sportplätze und Parkplatz) vorgesehen. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Schulzentrums und der Sportstätten der Stadt Grafing. Südwestlich grenzen das Eisstadion sowie das Freibad und weitere Sportanlagen an.

Änderungsbereich 2: Gemeindeteil Haidling

Die aus ursprünglich drei landwirtschaftlichen Anwesen bestehende Siedlung Haidling wird als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Derzeit befindet sich dort ein Bauunternehmen mit Gewerbehalle, das im Laufe der Jahre sukzessiv erweitert wurde. Ziel der Planung ist die Zusammenlegung einer weiteren Betriebsstelle im Ortsteil Straußdorf mit der Hauptbetriebsstelle Haidling sowie eine räumliche Erweiterung durch eine weitere Lagerhalle am Südrand von Haidling. Dazu wird im weiteren Verfahren ein vorhabensbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Die Entwicklung von Haidling als Ortsteil wird jedoch vermieden.

Änderungsbereich 3: Wohnsiedlung Bachhäusl

Die aus fünf Wohngebäuden bestehende Wohnsiedlung Bachhäusl wird bestandsorientiert als allgemeine Wohnbaufläche dargestellt. Durch die heranrückende Bebauung des Gewerbegebiets Haidling Süd ist die Siedlung mittlerweile dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine am Baubestand ausgerichtete Bebauung festsetzt.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.3 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

Gemäß RP 14 B II (Z) 2.3 werden in der Region Bereiche festgelegt, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Der Lenkung der Siedlungsentwicklung in diese Bereiche kommt ein besonderes Gewicht zu. Dort soll eine über die in B II Z 2.1 festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein. Dabei soll in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden.

Landesplanerische Bewertung

Änderungsbereich 1

Laut der vorgelegten Begründung (Planfassung vom 23.10.2018) sind keine baulichen Anlagen wie Tribünen, Umkleiden, Sportgaststätten etc. vorgesehen und auch aus vertraglichen Gründen (Erbbaurecht) ausgeschlossen. Für Sportanlagen (Rasenspielfelder und Parkflächen) sei die planerische Koordination im Flächennutzungsplanverfahren regelmäßig ausreichend; daher werde auch kein Bebauungsplan aufgestellt.

Aus landesplanerischer Sicht wird durch die Darstellung eines Sportplatzes ohne bauliche Anlagen der Schutzzweck des o.g. LEP-Ziels nicht berührt. Eine Zersiedelung der Landschaft ist somit nicht zu befürchten. Des Weiteren liegen die Flächen gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Gleichwohl ist es aus landesplanerischer Sicht zielführender, die geplanten Sportflächen direkt im Anschluss an die bestehenden Sportflächen zu realisieren, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Änderungsbereich 2

Der Gemeindeteil Haidling liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ohne Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit. In ca. 150 m Entfernung befindet sich das Gewerbegebiet „Haidlung“ östlich der Aiblinger Straße.

In der Begründung zum LEP-Ziel 3.3 werden Siedlungsflächen definiert als „Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen“. Grundsätzlich wird durch die Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan eine neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3. geschaffen.

In speziellen Fallkonstellationen besteht jedoch die Möglichkeit, dass der Anwendungsbereich des LEP Ziels 3.3 nicht eröffnet ist, weil keine neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3 entsteht. Dies kann der Fall sein, wenn ein schon vorhandener, genehmigter Bestand bestandsorientiert angemessen erweitert wird und die Eigenart des Betriebs gewahrt bleibt.

Konkret müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Für den vorhandenen baulichen Bestand müssen entsprechende Baugenehmigungen vorliegen,
- die geplante Erweiterung muss sich dem baulichen Bestand unterordnen,
- die Eigenart des bestehenden Betriebs muss gewahrt bleiben,
- der Umfang des Erweiterungsbedarfs muss nachvollziehbar begründet werden.

Der nordöstliche Teil des Planungsgebiets liegt gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erzeugt grundsätzlich einen Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich, was einer Zersiedelung der Landschaft Vor-schub leisten könnte. Aus landesplanerischer Sicht soll daher die Darstellung in einem engen, am Bestand orientierten Umgriff erfolgen. Parallel dazu sollte – wie in der Begründung bereits erläutert – ein vorhabensbezogener Bebauungsplan mit entsprechender Zweckbestimmung aufgestellt werden, damit sichergestellt ist, dass die neuen Flächen ausschließlich für den ansässigen Betrieb genutzt werden.

Laut der vorgelegten Begründung fehle es auch mit der geplanten Erweiterung um eine Lagerhalle neben der Größe auch am Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur.

Das Vorhaben entspricht bei Beachtung der o.g. Punkte zum LEP-Ziel 3.3 grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Änderungsbereich 3

Aus landesplanerischer Sicht steht eine bestandsorientierte Darstellung im Flächennutzungsplan den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Im nachfolgenden Bauleitplan-Verfahren soll jedoch darauf geachtet werden, dass eine über den Baubestand hinausgehende Entwicklung unterbleibt, um keinen Ansatzpunkt für eine Zersiedelung der Landschaft zu schaffen.

Ergebnis

Die Änderungsbereiche 1 und 3 entsprechen grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Änderungsbereich 2 entspricht bei Beachtung der o.g Punkte zum LEP-Ziel 3.3 grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Zu Änderungsbereich 1:

Das Schul-, Sport- und Freizeitzentrum ist bisher allein über die Straße „Am Stadion“ erreichbar, die von der Kapellenstraße abzweigt. Der Verkehr belastet damit das Wohngebiet und das Schulzentrum an der Kapellenstraße. Erklärte Absicht ist es jetzt, die neu errichtete Ortsumfahrung nutzbar zu machen, und mit einer eigenen Zufahrt die Freizeit- und Sportanlagen von Norden her direkt an diese Umfahrungsstraße anzubinden. Die Festlegung des Einmündungsbereichs bestimmte sich dann nach den verkehrlichen Anforderungen der Staatstraße, die im Bereich der Schulen in Troglage verläuft. Die neu geschaffene Einmündung konnte deshalb nicht wesentlich weiter südlich errichtet werden. Diese Straße ist es nun, die neu zu errichtende Sportflächen und einen zentralen Parkplatz für das Sport- und Freizeitzentrum erschließen soll.

Für eine Verlegung nach Süden (Anbindung an bestehende Sportanlagen) fehlt es auch an der Verfügbarkeit der Grundstücke. Eine dem Grund nach vorzuziehende Entwicklung neuer Sportanlagen im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Sportanlagen schließt sich damit aus. Der Empfehlung kann nicht gefolgt werden.

Änderungsbereich 2:

Die Ausweisung einer Gewerbefläche südlich im Anschluss an den Siedlungssplitter (Weiler) Haidling dient der Vorbereitung (Entwicklungsgebot) für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB), um eine Lagerhalle für das dort ansässige Bauunternehmen errichten zu können (vgl. Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2018). Da die dortige Ausweisung allein für diesen Zweck noch den Anforderungen der geordneten Siedlungsentwicklung dient, wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verlangt. Damit ist sichergestellt (Durchführungsvertrag), dass dort keine andere gewerbliche Nutzung entsteht, die im dortigen Außenbereich und der beschränkt leistungsfähigen Erschließung unverträglich ist.

Der gesamt bauliche Bestand von Haidling ist in zulässiger Weise entstanden. Neben den 2 landwirtschaftlichen Hofstellen ist auch das Bauunternehmen, das durch Nutzungsänderungen und Erweiterungen gem. § 35 Abs. 4 Nrn. 1 und 6 BauGB aus einem landwirtschaftlichen Betrieb errichtet wurde, förmlich genehmigt. Weitere Erweiterungen schließen sich nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB aus, weil die Angemessenheitsgrenze im Verhältnis zum Ausgangsbetrieb überschritten ist.

Die über den bisher schon bebauten Bereich (ca. 15.000 m²) hinaus ausgewiesene Baufläche hat eine Größe von ca. 4.200 m². Sie ordnet sich damit deutlich dem baulichen Bestand unter.

Durch den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann – anders als beim Angebotsbebauungsplan – konkreter Einfluss auf die Nutzung und Gestaltung genommen und die Umnutzung zu anderen Zwecken verhindert werden. Damit wird sichergestellt, dass die Ausweisung nur für den bereits vorhandenen und dort in zulässiger Weise entstandenen Bauunternehmen genutzt wird. Die Wahrung der Eigenart des bestehenden Betriebs wird damit gewährleistet.

Der Erweiterungsbedarf des Betriebs wurde nachvollziehbar dargelegt. Durch den Umstand, dass dorthin eine Verlagerung einer bisher in Straußdorf (3 km entfernt) bereits bestehenden Betriebsstelle erfolgt, ist auch der Umfang der Betriebserweiterung konkret bekannt.

Damit sind die Anforderungen zur Beachtung des Ziels Nr. 3.3 LEP 2018 erfüllt und entspricht der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Änderungsbereich 3:

Im gleichzeitig zum Flächennutzungsplan gefassten Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans vom 06.02.2018 wurde bereits erklärt, dass eine „bestandsorientierte Planung“ beabsichtigt ist. Eine Intensivierung der Bebauung ist nicht vorgesehen.

Durch den ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (Sondergebiet Gartenhausgebiet), dessen Geltungsbereich unmittelbar nach Westen anschließt, wird die Entwicklung der dort (ungenehmigt) in den 1950er Jahren entstandenen Wochenendhäuser als Gartenhausgebiet festgelegt. Durch das dort geregelte Verbot jeder wohnartigen Nutzung wird ein möglicher Ansatzpunkt für Wohnnutzung rechtlich ausgeschlossen. Dem Ziel der Raumordnung, eine Zersiedelung der Landschaft zu unterbinde, wird auch dahingehend entsprochen.

3.3 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 14.01.2019, Az.: P-2018-3000)

Die Stadt Grafing hat für den Bereich der Ausweisung von Sport- und Parkplatzflächen mit der nördlichen Sportstättenanbindung, der Dorf- und Gebietsausweisung (Haidling-Dorf) und der Gewerbegebietsausweisung Haidling-Süd (Gewerbegebiet Haidling), Wohngebietsausweisung Bachhäusl die 16. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Für das weitere Verfahren weisen wir vorab darauf hin, dass Umweltprüfung und Umweltbericht grundsätzlich bei allen Bauleitplänen erforderlich sind; dies schließt die Verfahren der Flächennutzungspläne mit ein.

Wir bitten dies im 2. Verfahrensschritt zu berücksichtigen.

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

Baufachliche Stellungnahme

Änderungsbereich 1 – Sportstättenerweiterung und Anbindungsstraße

Die geplante Sportanlage befindet sich zwar in der Nähe zur bestehenden Sportstätte, ist aber nicht unmittelbar angebunden. Da keine baulichen Anlagen bzw. Gebäude wie Tribünen, Umkleiden, Sportgaststätten etc. geplant sind, ist die Sportanlage nach unserer Auffassung nicht als Siedlungsgebiet im Sinne des LEP Ziffer. 3.3 zu werten und eine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten grundsätzlich nicht erforderlich.

Änderungsbereich 2 – Gemeindeteil Haidling

Aus ortsplanerischer Sicht werden die geplante Zusammenlegung der Betriebsstellen und die dadurch erforderliche Erweiterung der Betriebsflächen als nachvollziehbar und vertretbar angesehen.

Die Darstellung der Erweiterungsflächen als Gewerbegebiet und die anschließende Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB erscheint aus rechtlicher Sicht jedoch bedenklich. Da auch der vorhabensbezogene Bebauungsplan die an einem Bebauungsplan zu stellenden materiell-rechtlichen Anforderungen nach §§ 1 und 1a BauGB erfüllen muss, sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten. Das im LEP unter Punkt 3.3 aufgeführte Ziel der „Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten“, wird mit der vorliegenden Planung offensichtlich nicht erreicht.

Siedlungsflächen werden in der Begründung LEP-Ziel 3.3 definiert als „Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen“. Grundsätzlich wird durch die Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan eine neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3. geschaffen.

Es wird empfohlen, die rechtlichen Voraussetzungen zu überprüfen und ggf. in der Begründung unter Punkt 4.1 näher darzulegen.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Anwendungsbereich des LEP Ziels 3.3 nicht eröffnet wird, wenn keine neue Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels 3.3 entsteht.

Dies kann unter Umständen der Fall sein, wenn ein schon vorhandener, genehmigter Bestand bestandsorientiert angemessen erweitert wird und die Eigenart der Nutzung gewahrt bleibt. Konkret müssten folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Für den vorhandenen baulichen Bestand müssen entsprechende Baugenehmigungen vorliegen,
- geplante Erweiterungen müssen sich dem baulichen Bestand unterordnen,
- die Eigenart des bestehenden Baubestandes muss gewahrt bleiben,
- der Umfang des Erweiterungsbedarfs muss nachvollziehbar begründet werden.

Wir bitten uns im nachfolgenden Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB die Äußerung der Regierung von Oberbayern - obere Planungsbehörde - mit beizulegen.

Änderungsbereich 3 – Wohnsiedlung Bachhäusl

Zur geplanten Darstellung als Wohnbaufläche bestehen keine Bedenken.

Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Umweltprüfung:

Entsprechend der Anmerkung wird der Umweltbericht auf der Grundlage der fachbehördlichen Äußerung über den Umfang der Umweltprüfung in der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB - Scoping) erstellt.

Anbindungsgebot (Zersiedelungsverbot)

Die Beurteilung hinsichtlich des zwingend zu beachtenden Anbindungsgebotes (§ 1 Abs. 4 BauGB, Nr. 3.3 LEP 2018) wird von der Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) für den Änderungsbereich 1 (Sportstätten) vollinhaltlich geteilt. Übereinstimmend wird die Errichtung der Sport- und Parkflächen nicht als Siedlungsgebiet beurteilt, da die Errichtung von Bauwerken ausgeschlossen ist.

Für den Änderungsbereich 2 (Haidling: Bauunternehmen) wird übereinstimmend mit der höheren Landesplanungsbehörde die Auffassung vertreten, dass keine neue Siedlungseinheit entsteht, wenn ein schon vorhandener, genehmigter Bestand bestandsorientiert erweitert wird. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Auf die Abwägung zur Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde wird verwiesen. Danach entspricht die 16. Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Änderungsbereich 1: Sportstättenerweiterung und Anbindungsstraße

Mit der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung der Firma Müller-BBM vom 27.09.2018 wurde nachgewiesen, dass keine Lärmkonflikte durch den Bau der zusätzlichen Sportanlagen mit Parkplatz entstehen.

Das Gleiche wurde auch hinsichtlich des Verkehrslärms der Anbindungsstraße prognostiziert. Allerdings wurde die **Anbindungsstraße** in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung **als Sackgasse** konfiguriert, die den neu geplanten Parkplatz ausschließlich direkt von der Ostumfahrung der Staatsstraße 2080 her anschließt. Dazu fehlen Aussagen in der Begründung des Flächennutzungsplanes. In der Begründung sollte klargestellt werden, dass die Anbindungsstraße als Sackgasse ausschließlich mit direktem Anschluss an die Staatsstraße 2080 geplant ist.

Änderungsbereich 2: Gemeindeteil Haidling

Darstellung Gewerbegebiet

Immissionsschutzfachliche Anmerkungen erübrigen sich, da in der Begründung nachvollziehbar die Ausräumung von möglichem Konfliktpotenzial, insbesondere durch die Erstellung eines Schallgutachtens im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (vorhabensbezogener Bebauungsplan), dargestellt ist. Dies gilt auch für die Erschließung, die über eine Privatstraße unmittelbar an die Staatsstraße 2089 und nicht durch Haidling erfolgen soll.

Verkehrslärm

Nach der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2017 treten am westlichen Rand des geplanten Dorfgebiets Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) nachts auf, in abgeschirmten Bereichen an der Ostseite des Plangebiets können auch Beurteilungspegel in der Größenordnung von 45 dB(A) eingehalten werden. Das bedeutet, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 50 dB(A) nachts für Dorfgebiete in Teilen des Plangebiets erheblich überschritten wird. Tagsüber sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Eine Auseinandersetzung zum Thema Schutz vor Verkehrslärm hat laut den vorliegenden Unterlagen für diesen Änderungsbereich nicht stattgefunden. Allerdings wird in Ziffer 2 der Begründung ausgeführt, dass keine Entwicklung von Haidling zum Ortsteil (§ 34 BauGB) erfolgen soll, so dass kein zusätzliches Baurecht entsteht. Im vorliegenden Fall können daher bei einem etwaigen Umbau der bestehenden Anwesen im Baugenehmigungsverfahren die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) umgesetzt werden.

Die Stadt Grafing sollte das Thema Verkehrslärm in die Begründung mit aufnehmen.

Landwirtschaft

Bei möglichen Nutzungsänderungen des Gebäudebestands in Haidling sind evtl. notwendige Abstände zum bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen zu prüfen. Es gelten die obigen Ausführungen zum Thema Verkehrslärm und der Verlagerung der Lösung eines etwaigen Konflikts ins Baugenehmigungsverfahren.

Änderungsbereich 3: Wohnsiedlung Bachhäusl

Verkehrslärm

Bahnlärm: Nach der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2017 treten am westlichen Rand der geplanten Wohnbaufläche nachts Beurteilungspegel von ca. 58 dB(A) auf. Das bedeutet, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiet in Teilen des Plangebiets erheblich überschritten wird. Tagsüber sind eher geringfügige Überschreitungen zu erwarten.

Straßenlärm: Eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die Staatsstraße 2089 (DTV 2015 mit 3.239 Kfz, Lkw-Anteil tags 3,5% und nach 5,5% bei 50 km/h bei 8 Abstand zur Straßenmitte) ergibt Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit deutlich überschritten.

In Ziffer 5.1 der Begründung wird auf „die bereits in zulässiger Weise mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken innerhalb des Bebauungszusammenhanges (§ 34 BauGB)“ abgestellt. Da durch die Darstellung als Wohnbaufläche im Vergleich zum bisherigen Außenbereich zumindest in Teilen des Plangebiets zusätzliches Baurecht geschaffen wird, sollte dazu eine Auseinandersetzung mit dem Thema Verkehrslärm stattfinden.

Die Wohnbauflächen, auf denen durch die vorliegende Bauleitplanung Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, sollten **rundum** mittels eines **Planzeichens „Schutz vor Verkehrslärm“** gekennzeichnet werden.

Gewerbelärm durch bestehende Gewerbebetriebe

In Ziffer 2 der Begründung wird dargestellt, dass durch die geänderte Bereichszuordnung ein Nutzungskonflikt zwischen der zulässigen Wohnbebauung und der bestehenden gewerblichen Nutzung bestehe und dass zur Lösung des Lärmkonflikts ein Bebauungsplan aufgestellt werden solle. In Ziffer 5.2 der Begründung wird dazu ergänzt: „Hier gilt es im Bebauungsplanverfahren entsprechende Lösungen zu entwickeln, etwa das Verbot öffentlicher Fenster für schutzwürdige Räume an der Ostfassade der Wohnbebauung.“ Dieser Sichtweise ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht uneingeschränkt zuzustimmen.

Hingegen ist der weitere Ansatz in Ziffer 5.2 der Begründung, dass „die Pflichten der Gewerbebetriebe gegenüber der nahegelegenen Wohnbebauung nicht auf den bisherigen Stand beschränkt“ sind, aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar. Die bestehenden Gewerbebetriebe verfügen über rechtskräftige Baugenehmigungsbescheide, in denen Beurteilungspegel im Plangebiet festgesetzt wurden und daher dynamische Regelungen ausgeschlossen sind. Nach den vorliegenden Genehmigungen, in denen das Plangebiet als Außenbereich beurteilt wurde, werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm für Allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowohl tagsüber, als auch nachts überschritten. Lösungen für zukünftige Wohnnutzungen können daher nur in einem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren – wie oben ausgeführt – umgesetzt werden.

- Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann die Pflicht zur Bewältigung von Lärmkonflikten nicht bei den bestehenden Gewerbebetrieben liegen, sondern bei der planenden Gemeinde, also der Stadt Grafing. Die Begründung sollte entsprechend angepasst werden.

Geruchseinwirkungen durch Metzgereibetrieb

Vor allem durch den Schlacht- und Räucherbetrieb der Metzgerei ist mit Geruchsemissionen zu rechnen. Der Schutzanspruch hinsichtlich der Einwirkung von Gerüchen ist im Außenbereich grundsätzlich geringer als an einer Wohnbebauung im Sinne der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft). Der Begriff Wohnbebauung im Sinne der TA Luft wird nicht für vereinzelt, im Außenbereich liegende Hausgrundstücke angewendet, sondern für Reine oder Allgemeine Wohngebiete sowie zusammenhängende Bebauung mit selbständiger Bedeutung für das Wohnen.

- Mögliche Beeinträchtigungen durch Gerüche sind in der Begründung nicht enthalten und zu ergänzen.

Zusammenfassung

Die Darstellung einer Wohnbaufläche für die bestehenden Wohnhäuser in Bachhäusl erscheint aus immissionsschutzfachlicher Sicht äußerst problematisch.

Gründe dafür sind insbesondere

- die hohe Belastung durch Verkehrslärm, da aufgrund der örtlichen Situation keine ruhige Gebäudeseite gegeben ist, da von Südwesten die Bahnlinie einwirkt und von Osten die Staatsstraße 2080 und
- die Lage unmittelbar neben dem Gewerbegebiet Haidling, so dass das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG nicht eingehalten wird. Dabei sind der dargelegte Lärmkonflikt und die Geruchssituation zu berücksichtigen. So würde z.B. eine dort ansässige Metzgerei bei Erhöhung der Schlachtkapazitäten unter Umständen in den nach dem BImSchG genehmigungspflichtigen Bereich fallen. Zur Verdeutlichung: Im Entwurf der neuen TA Luft wird für die Ersterrichtung einer Schlachtanlage ein Mindestabstand von 100 m zur nächsten Wohnbebauung (im Sinne der TA Luft, vgl. obige Ausführungen) gefordert. Dieser Mindestabstand wäre im jetzt gültigen Flächennutzungsplan eingehalten.

Die Stadt Grafing wird gebeten, sich mit der Darstellung der Wohnbaufläche in Bachhäusl nochmal kritisch auseinanderzusetzen.

Abstandsgebot nach Störfallrecht

Nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie in Verbindung mit § 50 BImSchG ist bei Flächenausweisungen oder Flächennutzungen langfristig dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen störfallrelevanten Anlagen einerseits und geplanten Schutzobjekten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen einschließlich deren Achtungsabstände im Gemeindegebiet bzw. wirken in das Gemeindegebiet hinein. Die Regierung von Oberbayern hat uns gebeten, auch in solchen Fällen darauf hinzuwirken, dass dazu ein entsprechender Hinweis in die Begründung des Flächennutzungsplanes aufgenommen wird. Es wird darum gebeten, den folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

- Innerhalb des Gemeindegebiets und im Umkreis von 1.500 m über das Gemeindegebiet hinaus sind keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 21012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Änderungsbereich 1 – Nördliche Sportstättenanbindung

Entsprechend der Stellungnahme wird die Begründung dahingehend ergänzt, als die Nördliche Sportstättenanbindung als Stichstraße (ohne Durchfahrmöglichkeit zur Straße Am Stadion) geplant ist.

Änderungsbereich 2 – Haidling

Die ermittelte Bahnlärmbelastung für Haidling wird in der Begründung ergänzt. Da die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) für die geplante Errichtung einer Gewerbehalle keine Entwicklung des Siedlungssplitters zum Ortsteil (§ 34 BauGB) zur Folge hat und Haidling damit auch künftig dem Außenbereich zugehört (s.o. Nr. 2), wird mit der Bauleitplanung der vorgefundene Immissionskonflikt nicht verschärft. Bei der Zulassung von Bauvorhaben, insbesondere für Wohnzwecke (z.B. § 35 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 Nr. 1 BauGB), ist damit der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gewährleistet, da der öffentliche Belang des § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB zu beachten ist.

Gleiches gilt für Immissionen aus der Landwirtschaft. Auch hier ergibt sich durch die Bauleitplanung und die Beibehaltung der Bereichszuordnung (§ 35 BauGB) keine Änderung der Rechtslage und damit keine Verschärfung vorgefundener Immissionskonflikte.

Änderungsbereich 3 – Bachhäusl

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bahnstrecke von ca. 58 dB(A) sind zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auch auf den übrigen Gebäudeseiten Schutzvorkehrungen unerlässlich. Der Stellungnahme wird deshalb entsprochen und die Wohnbaufläche (Bachhäusl – westlich St 2089) dahingehend geändert, dass sie in ganzem Umfang (rundum) mit dem Planzeichen „Schutz vor Verkehrslärm“ dargestellt wird.

Die Stadt Grafing legt hier großen Wert auf die Klarstellung, dass die Flächennutzungsplanausweisung der Wohnbauflächen westlich der St 2089 nur deshalb erfolgt, weil diese Flächen mittlerweile dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet werden müssen. Diese Rechtsentwicklung schafft Konflikte, deren Lösung das alleinige Planungsmotiv ist. Zweck ist, im engen Nebeneinander der Wohnbebauung auf der Westseite der Aiblinger Straße zur gewerblichen Nutzung auf der Ostseite durch Schutzfestsetzungen einen ausgewogenen Ausgleich zu schaffen. Ohne diesen Umstand (geänderte Bereichszuordnung) würde die Stadt Grafing b.M. die Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle kategorisch ausschließen, da sie einer geordneten Siedlungsentwicklung auffällig zuwiderlaufen.

Ausgelöst durch den Verkauf der dortigen Grundstücke (Fl.Nr. 113 und 111) sollte das Vorkaufsrecht für die Uferflächen am dortigen Bachlauf ausgeübt werden. Bei dieser Entscheidung und den daraus resultierenden Entschädigungspflichten wurde die Bereichszuordnung überprüft. Entgegen der bis dahin vom Landratsamt Ebersberg und der Stadt vertretenen Rechtsmeinung sind diese Grundstücke mittlerweile dem Innenbereich zuzuordnen. Das betrifft nicht nur die bebauten Flächen, sondern aufgrund der topographischen Begrenzung auch das Grundstück Fl.Nr. 115/1 bis zum südlichen Waldrand. Diese geänderte Bereichszuordnung geht auf die zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Entwicklungen zurück, wie sie durch das Gewerbegebiet Haidling-Süd (Errichtung des Lidl-Marktes und der Metzgerei/Schlachthaus) entstanden sind. Diese gewerbliche Bebauung vermittelt auch den Eindruck der Zusammengehörigkeit und der Geschlossenheit für den bebauten Bereich westlich der Aiblinger Straße (Staatsstraße St 2089), der hier keine trennende Wirkung zukommt.

Hinsichtlich des Bebauungsumfangs ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Ansiedlung Bachhäusl um einen Bereich handelt, der nur bedingt für Siedlungsentwicklung geeignet erscheint. Die gewichtigen Belange des Naturschutzes, der Nahbereiche zum Gewerbegebiet Haidling-Süd, der Staatsstraße und der Bahnstrecke München-Rosenheim sprechen gegen eine Verfestigung dieser Siedlung. Unter Würdigung der Interessen des Eigentumsschutzes (Innenbereich) soll aber auch künftig eine Wohnbebauung zulässig bleiben.

Erklärtes Ziel ist deshalb, nur den Baubestand bzw. den bisher schon bebaubaren Bereich (§ 34 BauGB) als Baufläche dazustellen und dann festzusetzen. Erweiterungen sind weder über die bestehenden Grenzen des Bebauungszusammenhangs hinaus noch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen.

Der Flächennutzungsplanentwurf im Änderungsbereich 3 wird dahingehend geändert, als die Bauflächendarstellung auf der Westseite nicht bis zur Grundstücksgrenze reicht, sondern auf die Tiefer der vorhandenen Gebäude (Grenze des Bebauungszusammenhangs) zurückgenommen wird.

Hinsichtlich der Feststellungswirkung (Bestandsschutz) der bestehenden Baugenehmigungen für die bestehenden Gewerbebetriebe wird die vorgetragene Rechtsmeinung nicht geteilt und einer Änderung der Begründung nicht gefolgt.

Anders als das Baurecht kennt das Immissionsschutzrecht keinen statischen Bestandsschutz (vgl. BVerwG 18.05.1995). Ein Bauherr kann sich wegen der dynamischen Grundpflichten des § 22 BImSchG deshalb nicht auf eine bestandskräftige Baugenehmigung berufen (BVerwG 29.11.2012). Andererseits verlangt das Rücksichtnahmegebot (§ 34 Abs. 1 BauGB) dem Wohnbauvorhaben auch ab, aufgrund der vorliegenden Gemengelage zum rechtmäßig betriebenen Gewerbebetrieb ein höheres Maß an Lärm (und Geruch) hinzunehmen. Die Fortführung der genehmigten Gewerbebetriebe ist damit nicht in Gefahr. Jedoch ist es planerisches Ziel, auch künftige Entwicklungen der Gewerbeflächen möglich zu machen. Gerade das ist der Hauptzweck des Bebauungsplanverfahrens. Insoweit besteht Einigkeit, dass hierfür nur Schutzmaßnahmen an den Wohngebäuden in Frage kommen, insbesondere durch Ausschluss von Immissionsarten auf der Ostseite. Näheres ist dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu lösen. Das gilt neben dem Gewerbelärm auch für Gerüche; insoweit ist die Begründung noch zu ergänzen.

Zusammenfassend sieht natürlich auch die Stadt Grafing b.M. die Darstellung von Wohnbauflächen für problematisch. Die augenfälligen Konflikte werden aber nicht durch die gemeindliche Bauleitplanung geschaffen, sondern sind durch die (leider) eingetretene Rechtsentwicklung entstanden, wonach die bestehenden Wohnhäuser schon jetzt dem Innenbereich zugehören und damit einen Bebauungsanspruch besitzen. Die Stadt stellt sich jetzt vor die undankbare Aufgabe, den Innbereich zu überplanen und sowohl zum Schutz der Wohnruhe als auch zum Schutz der Entwicklung der Gewerbebetriebe planerische Verbesserungen zu schaffen, aufgrund des hohen Gewichts, der dem Eigentumsanspruch (Bebaubarkeit nach § 34 BauGB durch Wohngebäude) einzuräumen ist (vgl. BayVGH vom 18.01.2017). Der mögliche Entzug von Nutzungsansprüchen, die derzeit nach § 34 BauGB bestehen, ist – losgelöst von der Entschädigungspflicht (§ 42 BauGB) – hier stets zu beachten (BayVGH 16.06.2006). Mitunter aus diesem Grunde sind auch die Festsetzungen einer anderen Gebietsart (Mischgebiet, Urbanes Wohngebiet) wieder verworfen worden.

Der Konflikt hinsichtlich des notwendigen Mindestabstands (TA-Luft) ist nach Ansicht der Stadt auch derzeit schon eingetreten, da es sich bei den Gebäuden westlich der Aiblinger Straße um Wohngebäude im Innenbereich handelt. Der Flächennutzungsplan ist für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ohne Bedeutung (BVerwG 12.12.1990).

Der Hinweis zum Störfallrecht wird in der Begründung ergänzt.

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht bestehen zum **Änderungsbereich 1** folgende Einwände und Bedenken:

- 1) Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flurnummern 218/T, 217/4, 217/3, 201, 201/2, 202, 202/1 der Gemarkung Öxing als Grünflächen mit unterschiedlicher sportlicher Nutzung ausgewiesen. Bis auf die beiden Flurnummern 217/3 und 217/4, die landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, werden die Flächen für sportliche Aktivitäten genutzt. Nördlich dieser Flächen im Bereich der Flurnummern 217/8, 217/2 und 203/T der Gemarkung Öxing befinden sich weitere Sport- und Spielflächen sowie ein Parkplatz. Im derzeit gültigen FNP sind diese Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der geplante Sport- und Parkplatz soll ohne Anbindung an die bereits
- 2) existierenden Sportflächen ausgewiesen werden (siehe Abb. 1, im Anhang).
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Nachverdichtung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Punkt 3.1. (G) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
In diesem Sinne gilt es zunächst die Lücke im Bereich der Sportflächen nachzuverdichten, bevor neue Sportflächen ohne Anbindung an die vorhandenen Flächen ausgewiesen werden.
- 3) Wie unter Punkt 1 bereits geschildert, entspricht der derzeit gültige Flächennutzungsplan im Bereich der Flurnummern 217/2, 217/8 und 203/T der Gemarkung Öxing nicht der aktuellen Nutzung. Wir bitten die Gemeinde diese Unstimmigkeiten im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zu bereinigen.
- 4) Inhaltlich erfüllt der vorliegende Flächennutzungsplan nicht den Anforderungen an die Auseinandersetzung mit der artenschutzrechtlichen Thematik gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist. Eine Verlagerung dieser speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die nachfolgende Bebauungsplanung reicht ohne Aussagen zum Vorkommen europarechtlich geschützter Arten nicht aus.

Aus naturschutzfachlicher – und rechtlicher Sicht bestehen zu dem **Änderungsbereich 2** grundsätzlich keine Einwände und Bedenken. Folgendes ist jedoch zu beachten:

- 1) Die Errichtung der Lagerhalle auf der Flurnummer 723 der Gemarkung Nettelkofen stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff ins Landschaftsbild gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BNauGB ist insbesondere die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Um einen lockeren Übergang zwischen gewerblicher Nutzung und der freien, offenen Landschaft zu ermöglichen, empfehlen wir bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung einen 10 m breiten Grünstreifen im Osten, Süden und Westen des geplanten Gewerbegebietes als Ortsrandeingrünung darzustellen.
- 2) Durch die Erweiterung des Weilers in südlicher Richtung wird eine bandartige Entwicklung des Weilers angedeutet, wie sie nach dem Landesentwicklungsprogramm LEP 3.3 (G) grundsätzlich zu vermeiden ist. Laut LEP 3.3 (B) sollen solche ungegliederten bandartigen Siedlungsentwicklungen wegen der nachteiligen Einflüsse auf Naturhaushalt und Landschaftsbild vermieden werden. Des Weiteren ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder nur mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

In diesem Sinne empfehlen wir die Lagerhalle im Anschluss an die Ortschaft auf der Flurnummer 755 der Gemarkung Nettelkofen zu errichten. Somit kann einer spornartigen Entwicklung entgegengewirkt werden und der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild erheblich minimiert werden.

Aus naturschutzfachlicher – und rechtlicher Sicht bestehen zu dem **Änderungsbereich 3** folgende Einwände und Bedenken:

- 1) Die geplante Gewerbegebietserweiterung auf der Flurnummer 111 der Gemarkung Elkofen befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal“. Nach §4 der LSG-VO sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck nach § 3 zuwiderlaufen. Der Schutzzwecke nach § 3 LSG-VO sieht vor, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten, insbesondere u.a. Wasserläufe.
Der festgesetzte Grünstreifen auf der Flurnummer 111 der Gemarkung Elkofen weist im Bereich der westlichen Grenze einen nur sehr schmalen Puffer zwischen Gewässer und Gewerbegebiet auf. Um den gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG des Gewässers auch weiterhin aufrechterhalten zu können, ist die Ausweisung des Gewerbegebiets auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Es ist ein mind. 10 m breiter Grünstreifen als Puffer zwischen Gewässer und Gewerbegebiet darzustellen, der eine naturnahe Gestaltung des Bachs ermöglicht. Die an der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze befindliche Hecke, die nach Art. 16 Abs. 2 Nr. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist, ist als solches im FNP festzuhalten.
- 2) Der Grenzverlauf des LSG „Dobelgebiet und Atteltal“ ist im FNP gemäß § 5 Abs. 4 BauGB darzustellen.
- 3) Der Bachlauf des Weiherbächls sowie der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sind nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG gesetzlich geschützt. Um den Schutzstatus des Bachs einschließlich der Ufervegetation westlich der Aiblinger Straße aufrechterhalten zu können, ist auch hier ein mind. 5 m breiter Grünstreifen beidseitig des Baches darzustellen, der den Gehölzbestand entlang der östlichen Grenze miteinschließt.
- 4) Die Flurstücke 115/1 und 115/2 der Gemarkung Elkofen weisen einen großen unbebauten Grundstücksanteil auf, in dem sich teilweise gesetzlich geschützte Heckenbestände nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG befinden. Um die schützenswerten Gehölzbestände dieses großen unbebauten Grundstücksanteils im Grenzbereich des LSG auch in Zukunft aufrechterhalten zu können, ist die Ausweisung als Wohngebiet auf das notwendigste Maß zu reduzieren (siehe Abb. 2).
- 5) Wir weisen darauf hin, dass die nach Westen an die Wohnbaufläche anschließenden Flächen nicht im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Sondergebiet Gartennaussiedlung Bachhäusl“ vom 26.07.2018 liegen, da dieser noch nicht in Kraft getreten ist.

Grundsätzlich weisen wir auf Folgendes hin:

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird laut Verfasser der Umweltbericht einschließlich der Eingriffsregelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung überschlägig abzuarbeiten.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Änderungsbereich 1 (Sportflächen, Anbindungsstraße)

Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die neu geplanten Sportflächen ohne bauliche Anlagen (Tribünen, Umkleidegebäude etc.). Damit ist der Schutzzweck des Landesentwicklungsprogramms nicht berührt. Es sprechen aber auch andere gewichtige Gründe für die Standortauswahl. So ist das Schul-, Sport- und Freizeitzentrum bisher allein über die Straße „Am Stadion“ erreichbar, die von der Kapellenstraße abzweigt. Der Verkehr belastet damit das Wohngebiet und das Schulzentrum an der Kapellenstraße. Erklärte Absicht ist es jetzt, die neu errichtete Ortsumfahrung nutzbar zu machen, und mit einer eigenen Zufahrt die Freizeit- und Sportanlagen von Norden her direkt an diese Umfahrungsstraße anzubinden. Die Festlegung des Einmündungsbereichs bestimmte sich dann nach den verkehrlichen Anforderungen der Staatstraße, die im Bereich der Schulen in Troglage verläuft. Die neu geschaffene Einmündung konnte deshalb nicht wesentlich weiter südlich errichtet werden. Diese Straße ist es nun, die neu zu errichtende Sportflächen und einen zentralen Parkplatz für das Sport- und Freizeitzentrum erschließen soll.

Für eine Verlegung nach Süden (Anbindung an bestehende Sportanlagen) fehlt es auch an der Verfügbarkeit der jeweiligen Grundstücke. Eine dem Grund nach vorzuziehende Entwicklung neuer Sportanlagen im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Sportanlagen schließt sich aus diesem Grunde (fehlende Umsetzbarkeit) aus. Für die Nutzung der Grundstücke Fl.Nrn. 217/2 und 217/ als Sportflächen und Fl.Nr. 203 als Parkplatz für das Eisstadion kann die Stadt nur auf befristete Pachtverträge zurückgreifen. Die Verpachtung erfolgte aber stets unter der Voraussetzung, dass diese Flächen nicht auch in Bauleitplänen als Sportflächen dargestellt/festgesetzt werden. Die Stadt Grafing b.M. kann also nicht gesichert davon ausgehen, dass diese Flächen für einen längeren Zeitraum für diesen Zweck nutzbar sind. In den dortigen Baugenehmigungen wurde auf diese Umstände hingewiesen. Leider kann der Darstellung dieser Flächen als Sportflächen nicht gefolgt werden; das hätte die Konsequenz, dass das Besitzrecht der Stadt für diese Flächen entzogen wird. Auch hier kann mangels Umsetzbarkeit der Stellungnahme nicht entsprochen werden.

Im Rahmen des noch zu ergänzenden Umweltberichts werden auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen untersucht. Aus der Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, die auch der Ermittlung des Umfangs und des Detaillierungsgrad der Umweltprüfung dient, sind keine konkreten Vorkommen von saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Somit ist es für das weitere Verfahren ausreichend, im Rahmen einer am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichteten Bestandsaufnahme zu prüfen, ob nach den vorliegenden Erkenntnissen davon auszugehen ist, dass die Umsetzung des Planes zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss (BayVGH 18.01.20017). Diese wird im nachfolgenden Verfahren durchgeführt.

Änderungsbereich 2:

Der Stellungnahme wird entsprochen. Der Entwurf wird im Hinblick auf die Belange des Landschaftsbildes dahingehend geändert, dass auf die unbebaute Westseite der Fl.Nr. 727 sowie im Übrigen ein 10 m breiter Pflanzgürtel (Grünstreifen) auf der Westseite der Fl.Nr. 723 sowie südlich und östlich der die Baufläche abgrenzenden Straßenfläche dargestellt wird.

Einer Verlegung der gewerblichen Baufläche (Lagerhalle) auf die Fl.Nr. 755 wird in der Abwägung mit den betrieblichen Gründen nicht gefolgt. Hier wären die Betriebsflächen stets durch eine öffentliche Straße getrennt, was für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf und auch die Verkehrssicherheit nachteilig ist. Aus diesem Grunde wird auch die bisher südlich der bestehenden Halle verlaufende Straße künftig verlegt und verläuft dann südlich der Baufläche und damit außerhalb der Betriebsflächen.

Dass dadurch eine bandartige Siedlung entsteht, ist nicht zu erkennen. Gerade durch die ergänzte Eingrünung wird die Erweiterung nicht als ungegliederte Siedlungsform in Erscheinung treten. Die Übereinstimmung mit dem Ziel 3.3. LEP 2018 wurde auch von der höheren Landesplanungsbehörde nicht in Frage gestellt.

Änderungsbereich 3:

Dem ausreichenden Uferschutz und die naturnahe Entwicklung des Bachlaufs (Weiherbächl), der im Süden der Fl.Nr. 111 verläuft, kommt allein schon wegen seiner Biotopfunktion (Binnengewässer) erhebliche Bedeutung zu. Hinzu kommt die Schutzwirkung der Landschaftsschutzgebietsverordnung, die von der Stadt Grafing b.M. als höherrangige Norm zwingend beachtlich ist. Nur im Umfang der von der Unteren Naturschutzbehörde erklärten Zustimmung ist die Ausweisung von Bauland in Landschaftsschutzgebiet überhaupt möglich. Ansonsten wären Bauleitpläne mangels Erforderlichkeit unwirksam, da die damit verfolgte Bebauung nicht umsetzbar wäre. Da jedoch eine Bauleitplanung keine Tathandlung, für die eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt werden kann, ist deren in Aussichtstellung zwingende Voraussetzung (BVerwG 09.02.2004). Durch die Stellungnahme bringt die Untere Naturschutzbehörde zum Ausdruck, dass unter Beachtung der geltend gemachten Anforderungen das Vorhaben nicht ausgeschlossen ist. Aus diesem Grund wird der geforderte 10-Meter-Abstand zum Bachlauf durchgehend dargestellt. Der Entwurf sieht das bereits weitgehend vor und bleibt allenfalls im westlichen Teilbereich geringfügig dahinter zurück; dieser Bereich wird die Baufläche auf einen Abstand von 10 m zurückgenommen.

Im Bereich westlich der Aiblinger Straße sieht der Flächennutzungsplan ebenfalls bereits eine Grünflächendarstellung vor, die aber auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans nicht maßstabsgenau ist. Hier wird in der Begründung die Freihaltung eines 5 m breiten Uferbereichs vor einer Bebauung textlich ergänzt.

Der Grenzverlauf der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird nachrichtlich dargestellt (§ 5 Abs. 4 BauGB).

Von der Darstellung der Hecken wird aus Gründen der Planübersichtlichkeit abgesehen. Planungsinhalte mit dieser Detailgenauigkeit sind dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu regeln. Losgelöst davon ist jedoch entlang des Grafenwegs (Nordgrenze Fl.Nr. 111) keine Hecke mehr vorhanden; entlang der Staatstraße (Westseite) handelt es sich um eine eng gepflanzte Reihe von Fichten. Ob die in der Stellungnahme bezeichneten Gehölze auf dem bereits bebauten und dem Innenbereich zugehörigen Grundstücke in der „freien Natur“ liegen und damit dem Anwendungsbereich des Art. 16 BayNatSchG unterliegen, ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren dann zu klären und ggf. dort durch Schutzfestsetzungen zu regeln.

Beim Grundstück Fl.Nr. 115/1 ist bereits der straßenzugewandte Grundstücksteil aus Gründen der Lärmvorsorge und hinsichtlich des straßenrechtlichen Anbaurechts (Art. 23 BayStrWG) als Grünfläche dargestellt. Mit dem gewässerbegleitenden Grünstreifen (5 m) sind die wesentlichen Teile der vorhandenen gehölzbestandenen Flächen bereits als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus ist auch hier die exakte Bestimmung der künftigen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Der Beschränkung der Bebauung auf den engen Umgriff des Gebäudes Bachhäusl 10 ist jedoch nicht gerechtfertigt. Nachdem auch auf das Grundstück Fl.Nr. 115/2 (Bachhäusl 12) in zulässiger Weise mit einem Wohnhaus bebaut ist, erstreckt sich der im Zusammenhang bebaute Ortsteil bis zur südlichen Straße. Hier stellt die Waldfläche dann die topographische Zäsur dar, die den Innenbereich begrenzt.

Nach Westen hin wird der Einwendung entsprochen; hier endet der Bebauungszusammenhang mit der hinteren Gebäudewand. Auf diese Bebauungsgrenze wird die Bauflächendarstellung zurückgenommen.

3.4 Staatliches Bauamt Rosenheim (Schreiben vom 14.11.2018, Az.: S12-4621-125/18)

Gegen die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grafing b.München in der Fassung vom 23.10.2018 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim sowohl vom Bachbereich Straßenbau wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die folgenden Punkte beachtet werden.

Änderungsbereich 1: westlich St 2080 neu – Sportstättenerweiterung und Anbindungsstraße

Grundlage hierfür ist die Kreuzungsvereinbarung vom 06.04.2016 zwischen der Stadt Grafing b.München und dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatliche Bauamt Rosenheim, über die Errichtung einer Einmündung an der Ortsumfahrung Grafing (St 2080 bei Bau-km 1+780).

Anbauverbot:

Das Gebiet befindet sich sowohl aus verkehrsrechtlicher Sicht als auch aus straßenbaurechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an freier Strecke entlang der St 2080 und unterliegen somit den Bestimmungen des Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und befindet sich daher in der Anbauverbotszone von 20 m. In der Anbauverbotszone dürfen daher bauliche Anlagen, dazu zählen auch Hallen, Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen usw., in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der St 2080 grundsätzlich nicht errichtet werden. Eine Reduzierung der Anbauverbotszone ist nicht möglich.

Bepflanzung:

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme zu beachten. Die Bäume müssen gemäß der Richtlinie einen bestimmten Abstand aufweisen, ohne dass diese eine Gefährdung darstellen. Die Sichtflächen sind freizuhalten.

Erschließung:

Der Einmündungsbereich inkl. Linksabbiegespur wurde bereits hergestellt.

Lärmschutz:

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der St 2080 ist mit Emissionen zu rechnen. Zur Abklärung erforderlicher Immissionsschutzeinrichtungen sind die für deren Bemessung nötigen Angaben über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BimSchV).

Entwässerung:

Die bestehende Straßenentwässerung der St 2080 darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der St 2080 und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer, sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

Sichtflächen:

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren von der Anbindungsstraße auf die St 2080 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin ausreichende Sichtdreiecke gemäß RAS 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der St 2080 und 200 m Schenkellänge parallel zur St 2080 in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Änderungsbereich 2: Gemeindeteil Haidling**Erschließung:**

Die Einmündungsbereiche der Privatstraße und der GVS „Am Steig“ sind gegebenenfalls anzupassen, um einen Begegnungsverkehr PKW/LKW zu ermöglichen und ein Überstauen auf der St 2089 zu verhindern.

Änderungsbereich 3: Wohnsiedlung Bachhäusl**Anbauverbot:**

Das Gebiet befindet sich sowohl aus verkehrsrechtlicher Sicht als auch aus straßenbaurechtlicher Sicht außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an freier Strecke entlang der St 2089 und unterliegen somit den Bestimmungen des Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und befindet sich daher in der Anbauverbotszone von 20 m. In der Anbauverbotszone dürfen daher bauliche Anlagen, dazu zählen auch Hallen, Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen usw., in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn der St 2080 grundsätzlich nicht errichtet werden. Eine Reduzierung der Anbauverbotszone ist nicht möglich.

Bepflanzung:

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme zu beachten. Die Bäume müssen gemäß der Richtlinie einen bestimmten Abstand aufweisen, ohne dass diese eine Gefährdung darstellen. Die Sichtflächen sind freizuhalten.

Erschließung:

Das Grundstück Fl:Nr. 111 ist über die Gemeindestraße „Grafenweg“ an die St 2089 angeschlossen. Der „Grafenweg“ ist zu verbreitern, um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

Die Erschließung der Wohngebiete hat über die GVS „Bachhäusl“ und „Am Steig“ zu erfolgen.

Lärmschutz:

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der St 2089 ist mit Emissionen zu rechnen. Zur Abklärung erforderlicher Immissionsschutzeinrichtungen sind die für deren Bemessung nötigen Angaben über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Entwässerung:

Die bestehende Straßenentwässerung der St 2089 darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Der St 2089 und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

Sichtflächen:

Zur Sicherstellung von ausreichenden Sichtflächen beim Ein- und Ausfahren auf die St 2089 sind wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weiterhin ausreichende Sichtdreiecke gemäß RASSt 06 Abschnitt 6.3.9.3 bezogen auf die Fahrbahn mit den Abmessungen von 3 m Tiefe ab dem durchgehenden Fahrbahnrand der St 2089 und 70 m Schenkellänge parallel zur St 2089 in beide Richtungen herzustellen und auf Dauer freizuhalten.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stell- und Parkplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Änderungsbereich 1 (Sportstätten/Anbindungsstraße):

Die vorgebrachten Anforderungen sind im Flächennutzungsplanentwurf, soweit auf dieser Planungsebene betroffen, berücksichtigt und werden auch bei der baulichen Umsetzung beachtet.

Die Sportanlagen selbst sind hinsichtlich der Nutzungsart nicht schutzwürdig gegen Verkehrslärmbelastung (§ 2 Abs. 2 der 16.BImSchV).

Hinsichtlich der Verkehrslärsituation wurde von der Stadt eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dort wurde im Ergebnis festgestellt, dass mit der Anbindungsstraße einschließlich des dort anfallenden Lärms durch die Besucher am nächstgelegenen Immissionsort (Kapellenstraße 45) der IGW von 64/54 dB(A) um 34 dB(A) am Tag und 27 dB(A) in der Nacht unterschritten wird. Die dabei angesetzten Verkehrsmengen treten zwar nur an ganz wenigen Tagen im Jahr auf (Eishockey-Play-Off-Spiele), wurden aber im Hinblick auf eine Höchst-/Gesamtlärmermittlung der Betrachtung zu Grunde gelegt. Aus diesem Grunde wurde bei der Lärmbetrachtung sogar auf die Mittelung auf Jahreswerte abgesehen, obwohl diese Belastungswerte nur an ganz wenigen Tagen im Jahr auftreten. Da von den Anwohnern eine massive Lärmstörung beklagt wird, soll mit dieser Worst-Case-Betrachtung eine realistische Darstellung der tatsächlichen Immissionssituation erreicht werden.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse sind wesentliche Störungen der Wohnruhe auch unter Einbeziehung (Summenwert) des Verkehrslärms aus der Ostumfahrung, der bei der künftigen Vollauslastung ebenfalls deutlich um 10 dB(A) unter den Grenzwerten der 16. BImSchV bleibt, keinesfalls zu erwarten. Von den dortigen Anwohnern geforderte Lärmschutzeinrichtungen an der Ostumfahrung sind damit auch im Hinblick auf die Lärmvorsorge nicht zu rechtfertigen. So bleibt die Lärmbelastung selbst hinter den deutlich anspruchsvolleren Orientierungswerten der 16. BImSchV deutlich zurück.

Änderungsbereich 2 (Haidling):

Die HAUPTerschließung des Bauunternehmens erfolgt über die Privatstraße (Fl.Nr. 763), die ca. 300 m nördlich der Einmündung der Gemeindestraße „Am Steig“ liegt. Die Einmündung Am Steig ist nur bedingt leistungsfähig und ist nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. für eine geordnete Erschließung nicht geeignet.

Änderungsbereich 3 (Bachhäusl):

Die Ablehnung einer Verkürzung der straßenrechtlichen Anbauverbotszone ist für die Stadt nicht vollständig nachvollziehbar. So reicht der Baubestand (Bachhäusl 2) jetzt schon bis auf 5 m an den Fahrbahnrand heran.

Die Stadt Grafing b.M. verfolgt mit der Überplanung dieser vorhandenen Bebauung allein den Zweck, die Konfliktsituation zwischen der Wohnbebauung westlich der Aiblinger Straße mit den Gewerbeflächen auf der Ostseite zu optimieren. Ausgangspunkt dafür ist, dass diese Bereiche mittlerweile dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet werden müssen.

Im Rahmen Überplanung bebauter bzw. bebaubarer Grundstücke kommt dem Eigentumsschutz ein hohes Abwägungsgewicht zu. Hier besteht die besondere Problematik, dass die Vergrößerung des Straßenabstands nicht durch ein einfaches Verschieben der Bauflächen bewältigt werden kann. Wegen des angrenzenden Gewässerlaufs sind nur geringfügige Lageveränderungen möglich. Die geforderte Freihaltung eines 20-m-Streifens von baulichen Anlagen würde dazu führen, dass nur noch eine gegenüber dem Baubestand deutlich reduzierte Bebauung möglich wäre.

Nicht abschließend entschieden ist (vgl. BayVGH 28.02.2017), ob es sich bei der nach Art. 23 Abs. 3 BayStrWG erforderlichen Mitwirkung vorgetragenen straßenrechtlichen Belange um abwägungsfähige Belange handelt oder das gesetzliche Verbot als materielles Verbot beachtet werden muss und nur mit Zustimmung der Straßenbaubehörde aufgelöst werden kann.

Wir möchten Sie bitten, unter Berücksichtigung dieser Aspekte eine Reduzierung des Bauabstands auf ca. 10 m an der Westseite bzw. 15 m an der Ostseite zuzulassen. Damit sind wir dann in der Lage, wieder eine am Bestand orientierte Bebaubarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 113 zu ermöglichen. Bei diesen Abständen sind auch die künftigen Ausbauabsichten und die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausreichend berücksichtigt.

Erhebliche Komplikationen löst auch die Forderung aus, dass eine Erschließung nur über die Gemeindestraße „Am Steig“ möglich ist. Einzig denkbar wäre die Verlegung der Zufahrt auf das Grundstück 738/1 im Einmündungsbereich der Straße „Am Steig“. Im Übrigen ist die Zuwegung über die Gemeindestraße „Am Steig“ ist allein schon aus eigentumsrechtlicher Sicht ausgeschlossen.

Außerdem werden die o.g. Wohnhäuser auf Fl.Nr. 113 schon jetzt über eine Zufahrt zur St 2089 erschlossen. Es liegt hier für die Anwesen Bachhäusl 2 und 4 offenbar eine „Zufahrt von alters her“ vor; für das Anwesen Bachhäusl 6 und 8 wurde der Zufahrt zur St 2089 vom damaligen Straßenbauamt München (Schreiben vom 05.12.1985) im Rahmen des dortigen Baugenehmigungsverfahrens zugestimmt. Für das Anwesen Bachhäusl 10 (Fl.Nr. 115/1) besteht ebenfalls seit alters her eine Zufahrt zur St 2089. Hier halten wir eine Verlegung der Zufahrt für sehr schwierig. Denkbar wäre hier nur eine Zufahrt über die südlich davon liegende Gemeindestraße.

Schließlich ist nach Auffassung der Stadt auch die Richtigkeit des derzeit festgesetzten Ortsdurchfahrtsbereichs (Art. 4 Abs. 2 BayStrWG) noch zu klären. So ist hinsichtlich der Anwendung der Vorschriften der Art. 19, 23 und 24 BayStrWG ohnehin der Begriff der Ortsdurchfahrt im materiellen Sinne entscheidend, also die tatsächliche rechtliche Eigenschaft und nicht die förmliche Festlegung der Ortsdurchfahrt. Die verschiedenen vorhandenen Zufahrten und von Wohn- und Betriebsgrundstücken lassen den Schluss zu, dass der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt schon südlich der Bebauung beginnt. Damit wären deutlich geringere Anforderungen an die Belange des Straßenverkehrs zu stellen.

Eine abschließende Klärung dieser Fragen ist jedoch für das Flächennutzungsplanverfahren noch nicht erforderlich. Dieser trifft noch keine Regelung über die Baukörperstellung und die Erschließung. Eine Konfliktverlagerung auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren ist hier möglich.

Jedenfalls wird in der Planzeichnung die Anbauverbotszone noch ergänzt.

3.5 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 21.11.2018, Az.: 1-4621-EBE 11-19108/2018)

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst

- Änderungsbereich 1: Ausweisung von Sport-, Grün- und Parkplatzflächen westlich der St 2080 neu
- Änderungsbereich 2: Dorfgebietsausweisung von Haidling-Dorf und Gewerbegebietsausweisung in Haidling-Süd
- Änderungsbereich 3: Wohngebietsausweisung in Bachhäusl mit Grünflächen und gewerblicher Fläche östlich der St 2089

Änderungsbereich 1 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen.

Änderungsbereich 2 ist bisher ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Plangebiet gibt es bereits Bebauung und ein Bauunternehmen, das eine räumliche Entwicklung nach Süden anstrebt.

Änderungsbereich 3 ist westlich der St 2089 bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Hier besteht bereits Wohnbebauung. Die Planfläche östlich der St 2089 ist bisher als Waldfläche dargestellt. Sie wird derzeit als gewerbliche Lagerfläche genutzt. Der Änderungsbereich 3 liegt am Bachlauf des „Weiherbächls“. Lt. Begründung zum Planentwurf soll der Bachlauf mit Uferstreifen geschützt und naturnah weiterentwickelt werden. Der Bachlauf samt Uferstreifen ist daher als Grünfläche dargestellt.

Alle Änderungsbereiche liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Änderungsbereich 1 liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets für die Grafinger Stadtbäche (hier: Wieshamer Bach).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Flächennutzungsplanänderung zu. Im jeweiligen Bebauungsplanverfahren werden wir uns ggf. detaillierter äußern.

Keine Beschlussfassung erforderlich

3.6 Deutsche Bahn AG DB Immobilien (Schreiben vom 21.11.2018, Az.: TÖB-MÜN-18-41507)

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren. Durch das Verfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken, noch Anregungen vorzubringen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Eine weitere Beteiligung zu diesem Verfahren ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Durch die Lärmemissionen der Bahnstrecke München sind für die insoweit beachtlichen Wohnbauflächen in Bachhäusl (Änderungsbereich 3) nach der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2017 am westlichen Rand mit Beurteilungspegeln von nachts ca. 58 dB(A) zu rechnen. Das bedeutet, dass der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiet in Teilen des Plangebiets erheblich überschritten wird. Tagsüber sind eher geringfügige Überschreitungen zu erwarten. Diesen Umstand wurde durch eine Ergänzung des Planzeichens (Lärmschutzmaßnahmen) reagiert, das künftig für die gesamte Baufläche dargestellt wird. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden dann Festsetzungen getroffen, die den Belangen der Wohngesundheit angemessen Rechnung tragen.

Hervorzuheben ist dabei, dass die Bauflächenausweisung für diesen Bereich nicht dazu dient, neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Vielmehr ist es gerade die erklärte Planungsaufgabe, die Lärmkonflikte (Bahn, Straße, Gewerbe) in einen angemessenen Ausgleich zu bringen, nachdem die durch Wohngebäude bebauten Flächen bei Bachhäusl (WA-Darstellung) jetzt dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugeordnet werden und somit jetzt schon bebaubar sind.

Die übrigen Anforderungen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sichergestellt.

3.7 Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 22.11.2018)

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern für München bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu o.g. Verfahren.

Gegenstand der 16. Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilgebiete nördlich Grafing b.München, Haidling und Bachhäusl sind die Ausweisung einer Grünfläche, eine Erweiterung eines Gewerbegebietes sowie die Neudarstellung der Wohnsiedlung Bachhäusl.

1. Änderungsfläche

Der Ausweisung einer allgemeinen Grünfläche für die Sportstättenenerweiterung und angrenzendem Parkplatz bestehen seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Anmerkungen oder Einwände.

2. Änderungsfläche Haidling

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern begrüßt die Darstellung gewerblicher Erweiterungsflächen im Ortsteil Haidling. Die Bemühungen der Stadt Grafing b.München um die Förderung der betrieblichen Standortsicherung und Weiterentwicklung eines ortsansässigen Handwerksbetriebs sind positiv hervorzuheben.

3. Änderungsfläche Bachhäusl

Wir begrüßen das planerische Vorgehen und den bestehenden Nutzungskonflikt zwischen der zulässigen Wohnbebauung auf der Westseite der Aiblinger Straße und der gewerblichen Nutzung östlich davon zu lösen und im Interesse der einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu einer Lösung des Lärmkonflikts zu gelangen.

Der westliche Bereich von Bachhäusl wird als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dargestellt und das Grundstück östlich der St 2089 wird entsprechend seiner zugelassenen Nutzung als Gewerbegebiet dargestellt.

Es handelt sich hier um eine Anpassung des Flächennutzungsplans von einer bereits realisierten Bebauung, welcher nun Rechnung getragen wird.

Es bestehen seitens der Handwerkskammer für München und Oberbayern keine Anmerkungen oder Einwände.

Keine Beschlussfassung erforderlich

3.8 IHK für München und Oberbayern (E-Mail vom 23.11.2018)

Gegen die geplanten Änderungsbereiche 1 und 2 sind weder ortsplanerische noch städtebauliche Einwendungen zu erkennen.

Bezüglich dem Änderungsbereich 3, GEe und W, hegen wir jedoch Bedenken. Die Begründung weist bereits ausdrücklich auf die immissionsschutzrechtlichen Risiken hin. Den Hinweis in der Begründung, dass geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen zu Lasten der Wohnbebauung entwickelt werden müssen, nehmen wir zur Kenntnis.

Bei einer (späteren) immissionsschutzrechtlichen Überprüfung des Gebiets, kommt es allerdings nicht mehr auf die planerische Ausweisung des Gebiets an (z.B. WA), sondern vielmehr auf seine tatsächliche Nutzung (z.B. WR).

Wir weisen deshalb darauf hin, dass über Jahre die bestehenden Richtwerte zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse durch die Rechtsprechung bestätigt und verfestigt worden sind.

Wir schließen uns daher an und weisen vorsorglich darauf hin, dass sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Maßnahmen erforderlich werden, diese keinesfalls zu Lasten der ansässigen Unternehmen gehen dürfen.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Wie bereits in der Begründung ausführlich erläutert, ist vor allem die Bewältigung des vorgefundenen Lärmkonflikts der Grund für die eingeleitete Bauleitplanung. Mit der zwischenzeitlichen Erkenntnis, dass die vorhandenen Wohnhäuser westlich der Aiblinger Straße dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zugehören, ist diese Gemengelage entstanden und bedarf einer abgewogenen Lärmkonfliktlösung.

Um das zu erreichen, hat sich die Stadt aber auch zur Aufstellung eines Bebauungsplans entschlossen. Dessen Festsetzungen zur Gebietsart sind dann aber verbindlich (Nr. 6.6 TA-Lärm) für den Schutzanspruch. Eine anderweitige tatsächliche Entwicklung ist dann unerheblich, es sei denn, sie führt zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes (Hansmann, Kommentar zur TA-Lärm, Rn. 14 zu Nr. 6.1). Da ein Allgemeines Wohngebiet (anders als ein Mischgebiet) aber kein Mischungsverhältnis verlangt, ist auch eine ausschließliche Wohnnutzung jedenfalls ohne Auswirkungen für die Wirksamkeit der Gebietsfestsetzung.

Unser erklärtes Planungsziel, durch einschränkende Festsetzungen der Wohnbebauung (z.B. Ausschluss von Immissionsorten an der Ostseite) die möglichst ungehinderte Fortführung und Entwicklung der Gewerbebetriebe zu ermöglichen, entspricht damit auch uneingeschränkt den von der IHK vorgetragenen Belangen.

3.9 Gesundheitsamt Ebersberg (Schreiben vom 14.12.2018)

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

- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen
 - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Die vorgetragenen Stellungnahmen sind für das gegenständliche Flächennutzungsverfahren mangels entsprechender Regelungsmöglichkeiten unbeachtlich.

Die vorgetragenen Belange sind dann maßgeblich für das spätere Bebauungsplanverfahren. Vorsorglich weisen wir aber schon jetzt darauf hin, dass alle künftigen Gebäude im Geltungsbereich der Wasserabgabebesatzung liegen, die eine ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) gewährleistet.

3.10 Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 29.10.2018)

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände.

Im Geltungsbereich 1 und 2 befinden sich keine flächennutzungsplanrelevanten Anlagen unseres Unternehmens. Im Geltungsbereich 3 befindet sich unsere Trafostation „TH 400217 Grafenweg“ die nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Wir bitten hiermit um Aufnahme in den Flächennutzungsplan. Zur näheren Erläuterung haben wir Übersichtspläne im Maßstab 1:5000 beigelegt.

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

Von der Darstellung der bereits existierenden und weiterhin erforderlichen Trafostation in der Planzeichnung wird aus Gründen der Planübersichtlichkeit abgesehen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Festsetzung der beanspruchten Fläche erfolgt dann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

4. Verfahrensbeschluss

Beschluss:

Ja: 21 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, wie folgt:

- 1. Der Entwurf des Flächennutzungsplans (16. Änderung) in der Fassung vom 01.03.2018 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München und der Begründung nebst Umweltbericht wird unter Berücksichtigung der durch vorhergehende Beschlussfassung erforderlichen Korrekturen gebilligt.**
- 2. Der Entwurf des Flächennutzungsplans (16. Änderung) mit Begründung nebst dem noch zu ergänzenden Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.**
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und es ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.**
- 4. Gemäß § 4a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.**
- 5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Äußerungen mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).**

TOP 9**Straßen- und Leitungsbau;****Ortskanalisation Wiesham nebst Erneuerung der Trinkwasserleitung,****Errichtung eines straßenbegleitenden Fußwegs und örtlicher Hochwasserschutz****Billigung des Bauentwurfes und Durchführungsbeschluss**

Auf den Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 29.01.2019, TOP 11 wurde eingangs verwiesen. Von der Sitzungsleiterin wurde zur Ausführung des Tagesordnungspunkts das Wort an die Vertreterin des Technischen Bauamtes übergeben:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung vom 17.11.2015 die Neukanalisierung des Ortsteiles Wiesham, sowie die zeitgleiche Erneuerung der Wasserleitungen in Wiesham. Des Weiteren wurde der Wasserleitungsringchluss Wiesham–Grafing/Kapellenstraße für den Notverbund mit Ebersberg beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt belief sich die Kostenschätzung auf **ca. 504.000 EUR** für die **Kanalisation** und **ca. 357.000 EUR** für den **Wasserleitungsbau**. Zeitgleich wurde die Vergabe der Planerleistungen beschlossen.

Nach Eröffnung der Ostumgehung wurde am 30.01.2018 vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Abstufungsvereinbarung für die Kreisstraße EBE 8 im Abschnitt 140 zwischen der „Seeschneider Kreuzung“ und Wiesham geschlossen. Für die unterlassenen Unterhaltungsmaßnahmen im Bereich vom Ort Wiesham bis zum Bahnübergang beinhaltet die **Abstufungsvereinbarung eine Zahlung von ca. 35.000 EUR** brutto.

Für den Bereich der ST2080 (Münchner Str., Wasserburger Str., Wiesham bis zur B304) wurde in der Sitzung vom 20.03.2018 die Abstufungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim verabschiedet. Für den Bereich Ortsausgang Grafing bis einschließlich Wiesham beinhaltet die **Abstufungsvereinbarung eine Zahlung von ca. 62.000 EUR** brutto.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss weiterhin in seiner Sitzung vom 24.07.2018, die Gehwegverbindung (2 m breit) von Grafing nach Wiesham auf der Ostseite der Gemeindestraße, sowie die Errichtung eines Gehwegs (Breite ca. 1,5 m) innerhalb der Ortsdurchfahrt, inklusive der Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen für einen geordneten Hochwasserablauf auf den Straßenflächen bis zum Wieshamer Bach an der Ostseite der Ortsdurchfahrt.

Die Bauentwürfe für die Ortskanalisation und den Gehwegbau wurden bereits vorgestellt und beschlossen. Der Wasserleitungsbau und Straßenbau werden nachfolgend erläutert:

Bauentwurf – Los 2 Wasserleitungsbau

Die vorhandenen Trinkwasserleitungen in den Dimensionen DN 80 und DN 100 GGG sollen durch Leitungen aus duktilem Guss in DN 100 und DN 150 ersetzt werden. Durch diesen Wechsel wird gleichzeitig der Qualitätsstandard erhöht und für den zukünftigen „Notverbund Ebersberg“ vorbereitet.

Dem Bestandsplan der Stadtwerke Grafing ist zu entnehmen, dass die vorhandenen Trinkwasserleitungen überwiegend auf privatem Grund verlegt sind. Daher sollten im Zuge des Kanal-, sowie im Zuge des Straßen- und Gehwegbaus die Wasserleitungen ordnungsgemäß in den öffentlichen Grund gelegt werden.

Im Bereich der Baumaßnahme sind sowohl Ober- als auch Unterflurhydranten in unregelmäßigen Abständen vorhanden. Die vorhandenen Hydranten werden ausgebaut und durch neue Ober- und Unterflurhydranten ersetzt. Der Abstand zwischen den einzelnen Hydranten beträgt maximal 100 m. Die vorhandenen Löschwasserkapazitäten an den jeweiligen Hydranten wurden nicht überprüft. Hierfür müsste eine gesonderte Netzberechnung durchgeführt werden. Die Planungen sehen jedoch eine Querschnittserhöhung von DN 80 auf DN 100 (36 v.H.) vor, damit wird die Löschwasserkapazität verbessert.

Bauentwurf – Los 4 Straßenbau

IST-Zustand

Die Ortsdurchfahrt Wiesham weist durchgängig eine sehr hohe Aufbaustärke des gebundenen Oberbaus auf. Es wurden Asphaltstärken von 25 bis 26 cm festgestellt. Aufgrund des angetroffenen Teergeruchs ist davon auszugehen, dass die Straße in Form eines Hocheinbaus (mehrlagiger Ausbau auf vorhandener Straßendecke) saniert wurde. Die Oberfläche ist gekennzeichnet von Netzkissen und durchgängigen Aufgrabungen. Zudem sind die vorhandenen Sinkkästen zu gering bemessen, so dass es in Teilbereichen zu Entwässerungsschwerpunkten kommt. Des Weiteren kippt der tiefliegende Straßenrand teilweise stark zur Entwässerungsrinne ab. Der vorhandene Straßenkörper der Ortsdurchfahrt weist durchgängig wechselnde Straßenbreiten von ca. 5,80 bis 7,40 m auf. Im Bereich des Wieshamer Bachs findet sich die geringste Fahrbahnbreite mit lediglich 5,80 m.

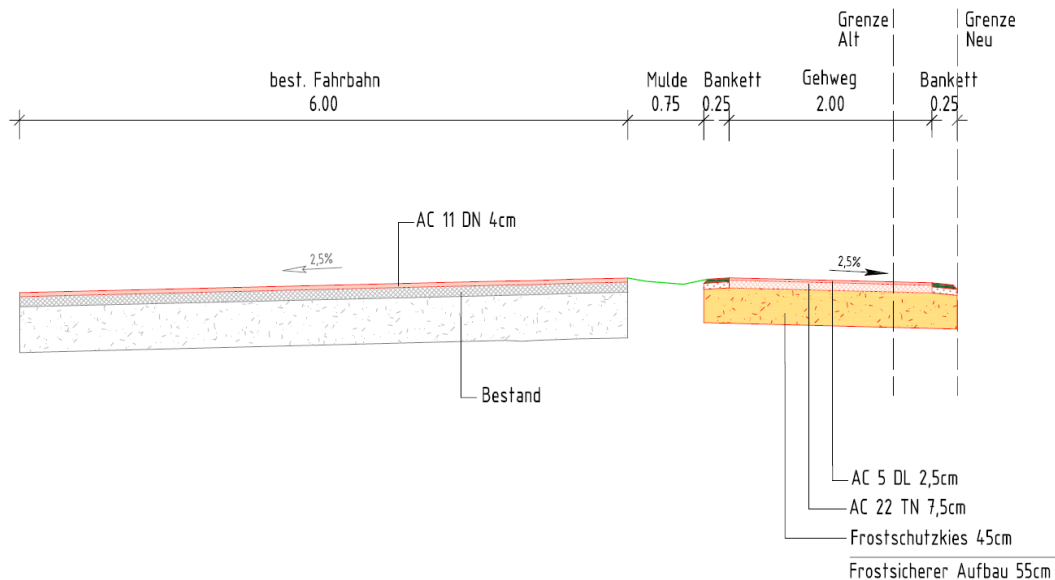
Die Straße in Richtung Seeschneider Kreuzung zeigt ebenso eine Vielzahl von Rissen. Zudem ist die vorhandene Betonhackenrinne teilweise stark beschädigt. Die Straße weist einen unterschiedlichen Straßenaufbau auf. Die Asphaltstärken variieren zwischen 14 und 20 cm. Im Aufbau von 20 cm wurde ebenfalls Teergeruch festgestellt. Die Straße wurde auch hier mit wechselnden Breiten gebaut und beträgt im Mittel 5,50 m.

Die chemischen Baugrunduntersuchungen zeigen auf, dass Zuordnungsklassen von Z1.2 bis >Z2 vorhanden sind. Hierfür sind polyzyklische Aromaten (Teer) sowie Chloride verantwortlich. Die Asphaltuntersuchungen haben weiterhin ergeben, dass im Bereich der Staatsstraße (innerorts) starke „Teerbelastungen“ vorhanden sind.

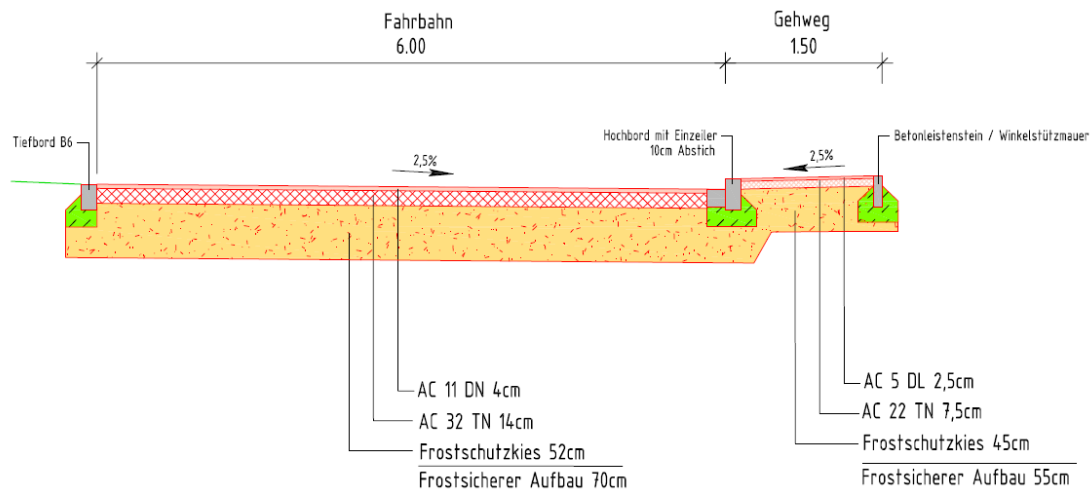
Bauentwurf – Straßenverlauf

Mit der Errichtung des Gehwegs sind Anpassungsarbeiten an der Straßenführung notwendig. Schon im Außerortsbereich ist eine „Verschwenkung“ der Straßenführung in Richtung Westen notwendig. Innerorts wird die Straße ebenfalls an die westliche Grundstücksgrenze verschoben, sodass ein Grunderwerb für den Gehwegbau minimiert wird.

Für den gesamten Bereich ist eine durchgängige Breite von 6,00 m (Begegnungsverkehr LKW/PKW) vorgesehen. Die Fahrbahn wird beidseitig mittels Pflasterzeilen eingefasst. Der tiefliegende Rand erhält einen vorgesetzten Graniteinzeiler zur Wasserführung. Der hochliegende Rand wird mittels Granittiefbord eingefasst. In unbefestigten Nebenflächen wird keine Randeinfassung gesetzt.



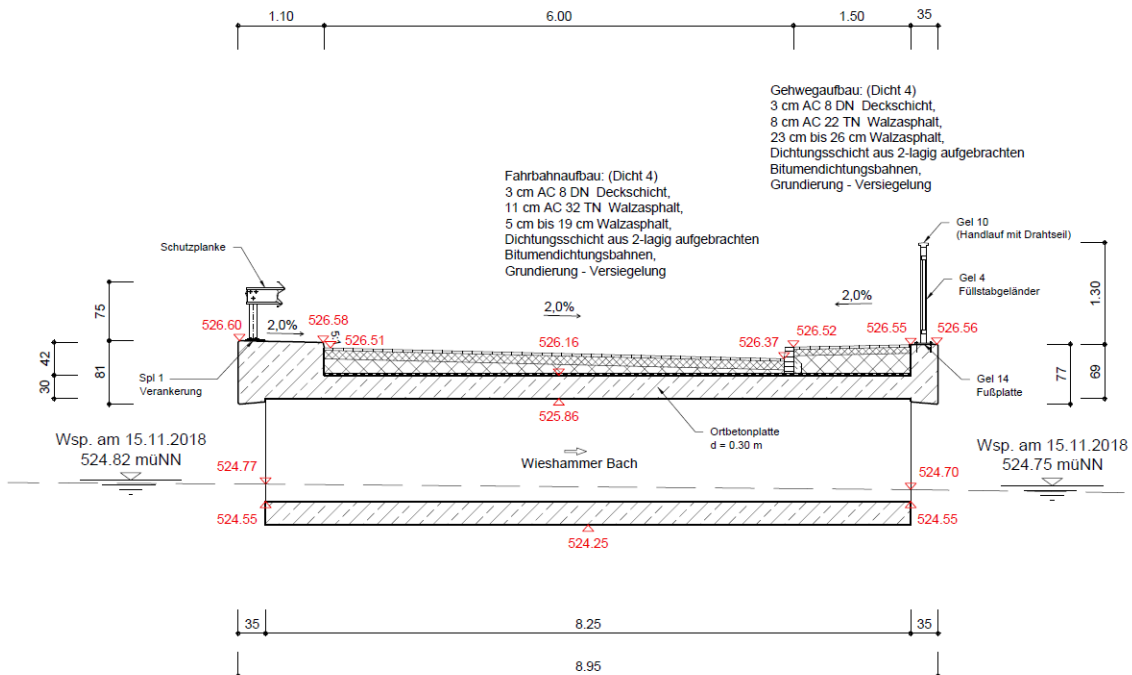
Gehwegbau außerorts – Deckensanierung



Gehwegbau innerorts – Straßenausbau

Im Bereich des Flurstücks Nr. 876 verläuft die Straße in Richtung Nordosten im Radius 29,50 m. Dieser Radius macht eine Kurvenaufweitung innen und außen notwendig. Die Vorplanung hatte eine solche Kurvenaufweitung vorgesehen. Allerdings konnte aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation kein weiterer Grunderwerb erfolgen, so dass in diesem Bereich auf eine Kurvenaufweitung verzichtet wird. Das Planungsbüro hat die Stadt Grafing darüber informiert, dass es im Bereich der fehlenden Aufweitung im ungünstigen Fall zu Problemen kommen kann (Begegnungsverkehr und Schleppkurven von Fahrzeugen).

Im weiteren Verlauf befindet sich der Durchlass (Baujahr Jahr 1936, Bogenform mit Abflussquerschnitt 1,56 m²) des Wieshamer Bachs. Für den geplanten Gehwegbau müsste der Durchlass verbreitert werden. Eine Verlegung der Kanal- und Wasserleitungen ist mit dem vorhandenen Durchlass wirtschaftlich nicht möglich. Es ist wirtschaftlicher, den vorhandenen Durchlass abubrechen und durch einen neuen Durchlass (Fertigteil-Rechteckprofil mit Abflussquerschnitt 2,55 m²) in ausreichender Breite zu bauen. Die vorhandenen Leitplanken entlang des Wieshamer Bachs bleiben erhalten und nach dem Setzen des neuen Durchlasses werden diese wieder montiert.

Schnitt A - A**M = 1: 50**

Im weiteren Verlauf wird die Straße wieder auf die bestehende Trasse zurückgeführt. Ein Ausbau soll bis zum Ortsausgangsschild in Richtung Ebersberg erfolgen.

Für den Bereich der ehemalige EBE 8 sollte bis zum Bahnübergang die vorhandene Linienführung so weit wie möglich erhalten bleiben. Die Bestandsvermessung hat aufgezeigt, dass die Straße im Kreuzungsbereich über Privatgrund verläuft. In diesem Abschnitt wurde die Straße, so weit möglich, auf öffentlichen Grund geplant. Im Trompetenbereich der Kreuzung, wird jedoch aufgrund der Schleppkurven ein Erwerb von Privatgrund erforderlich.

Als mittlere Straßenbreite sind die vorhandenen 5,50 m auch nach dem Umbau vorhanden. Zur Planungsentwässerung wird eine Drainageleitung längs der Straßenzüge verlegt. Diese entwässert in den Wieshamer bzw. Seoner Bach.

Bauentwurf – Niederschlagswasser

Der Stadt Grafing liegt die vorhandene wasserrechtliche Genehmigung zum Einleiten von Niederschlagswasser in den Wieshamer Bach vor. Aktuell entwässern 3 Straßensinkkästen im Ortsgebiet Wiesham in den Wieshamer Bach.

Um eine geregelte Linienentwässerung zu ermöglichen, wird vor den Randeinfassungen ein Graniteinzeiler als Wasserführung gesetzt. In Abständen von ca. 20 bis 30 m wird das Wasser durch Straßensinkkästen in den Abmessungen 50 x 50 cm, gefasst. Im Bereich der Flurnummer 876 wird auf 40 m Länge eine Winkelstützmauer mit einer Höhe von +40 cm über FOK Gehweg gesetzt, um den Anlieger vor Starkregenniederschlägen zu schützen.

Das gesammelte Niederschlagswasser wird zunächst über Absetzschächte (Größe von DN 1000) vorgereinigt und in den Wieshamer Bach eingeleitet. In Teilbereichen erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über Schulter in angrenzende Grünflächen (wie bisher). In der Hofzufahrt (Fl.Nr. 876) wird eine Entwässerungsrinne DN200 platziert, um das Privatgrundstück vor Niederschlägen zu schützen.

Um den erforderlichen Grunderwerb für den Gehwegbau zu minimieren, musste der Straßenverlauf an die Grundstücksgrenze nach Westen hin verschoben werden. Damit ergibt sich in diesem Bereich ein notwendiger Vollausbau der Straße. Lediglich in dem Bereich, in dem die Straße aufgrund des Gehwegbaus nicht verschoben werden muss, erfolgt eine Deckensanierung (außerorts).

Im Haushalt 2019/2020 wurden folgende Kosten vorab im Oktober 2018 anmeldet:

Stadtwerke Wasser	400.000,00 EUR
Stadtwerke Abwasser	527.000,00 EUR
Stadt – Straßenbau	469.000,00 EUR
Summe gesamt brutto	1.396.000,00 EUR

Folgende Zuwendungen, Förderungen und Kostenerstattungen sind zu berücksichtigen:

Abstufungsvereinbarung EBE 8 (OT Wiesham bis BÜ)	35.000,00 EUR
Abstufungsvereinbarung ST2080 (OA Grafing bis Wiesham)	62.000,00 EUR
Zuwendung für die Kanalisierung	57.711,13 EUR
Summe gesamt	154.711,13 EUR

Der Förderantrag für den Gehwegbau wurde fristgerecht zum 31.08.2018 bei der Regierung von Oberbayern eingereicht.

Kostenberechnung 2018

Die nun vorliegende Kostenberechnung vom 21.12.2018 stellt die Kosten der Gesamtmaßnahme, wie folgt, zusammen:

Los 1 Ortskanalisation Wiesham	546.779,89 EUR
Los 2 Wasserleitungsbau	406.581,35 EUR
Los 3 Geh- und Radweg Wiesham	166.339,39 EUR
Los 4 Straßenbau	1.028.635,23 EUR
Summe gesamt brutto	2 148 335,86 EUR
Baunebenkosten ca. 15%	322.250,38 EUR
Summe gesamt brutto	2.470.586,24 EUR

Die Kostenmehrungen zwischen der Kostenschätzung im Jahr 2015 und der Kostenberechnung vom Dezember 2018 lassen sich nachstehend kurz zusammenfassen:

- Die Kostenschätzung 2015 beinhaltete sämtliche Kosten für die Herstellung des Kanals und des Wasserleitungsbaus inkl. der entsprechenden Oberflächenwiederherstellung.
- Jedoch wurden die Kosten ohne Berücksichtigung eines Baugrundgutachtens bzw. einer chemischen Analytik geschätzt.
- Die Kostenberechnung 2018 wurde aufgrund des Baugrundgutachtens bzw. der analytischen Ergebnisse angepasst. Dabei wurden wegen der inhomogenen Schadstoffbelastung im betrachteten Gebiet die Aushubmassen auf alle angefallenen Entsorgungsklassen aufgeteilt.
- Zusätzlich fallen Kosten an für die Entsorgung des schadstoffbelasteten Aushubs (Frostschutzkies/Aushub Sinkkastenleitungen) der Staatsstraße in Höhe von ca. 264.000 EUR brutto.
- Zusätzlich fallen Kosten an für die Entsorgung des vorgefundenen teerhaltigen Straßenaufbaus in der Staatsstraße in Höhe von ca. 85.000 EUR brutto.
- Kanalkosten und Wasserleitungskosten ohne Asphaltwiederherstellung, jedoch inkl. Entsorgung des angefallenen Aushubs

- Sämtliche Oberflächenwiederherstellungs- und Straßenbaukosten wurden im Los 4 zusammengefasst.
- Für eine geregelte und richtlinienkonforme Entwässerung wurde eine entsprechende Straßenentwässerung (ca. 138.500 EUR brutto) geplant.
- Hochwasserschutz Anwesen Wiesham 5 (ca. 16.000 EUR brutto)
- Erneuerung Brückenbauwerk (ca. 72.000 EUR brutto)

- Im Zuge der Raffinerieexplosion in Vohburg 2018, wurden die Auswirkungen auf die Asphaltpreise erst im Oktober ersichtlich (starker Preisanstieg).

Die Bauverwaltung empfiehlt, den Bauentwurf zu billigen und die Durchführung zu beschließen.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl in seiner Sitzung vom 29.01.2019 dem Stadtrat den vorgestellten Bauentwurf mit Kostenberechnung zu billigen und wie folgt umzusetzen:

- a) Neubau Schmutzwasserkanalisation des Ortsteils Wiesham,
- b) Erneuerung der Wasserleitungen in Wiesham,
- c) Geh- und Radwegneubau von Grafing nach Wiesham
- d) Oberflächenwiederherstellung und den Straßenbau in und nach Wiesham

Die Verwaltung wurde jedoch damit beauftragt, Kosteneinsparungen im Los 4 Straßenausbau zu erarbeiten. Diese können in folgenden Bereichen erfolgen:

- Straßenwiederherstellung statt Ausbau im Bereich Wiesham 10, 12
- Anpassung der Straßentrompete bis ca. WL HA Wiesham 3, danach nur Rohrgrabenwiederherstellung
- Straßenausbau im Bereich Wiesham 11/14 nur bis Ende der Kanalisation
- Keine Oberflächensanierung im Bereich Grafing Richtung Wiesham
- Entfall einer geregelten Entwässerung in den Seitenstraßen

Mit diesen Einsparungen könnte die Kostenberechnung, wie folgt, angepasst werden:

Los 1 Ortskanalisation Wiesham	548.029,39 EUR
Los 2 Wasserleitungsbau	407.830,85 EUR
Los 3 Geh- und Radweg Wiesham	166.339,39 EUR
Los 4 Straßenbau	838.320,85 EUR
Summe gesamt brutto	1.960.520,48 EUR
Baunebenkosten ca. 15%	294.078,07 EUR
Summe gesamt brutto	2.254.598,55 EUR

Damit ergibt sich eine Ersparnis von ca. **215.987,69 EUR brutto** zur Kostenberechnung vom 21.12.2018.

In der anschließenden **Diskussion** betonte die Erste Bürgermeisterin noch einmal, dass die ursprünglich genannte Zahl im Bauausschuss 2,5 Mio. Euro für das Projekt betrug. Mit sehr viel Mühe sei es geschafft worden, über 200.000 EUR einzusparen. Danach bat sie das Gremium um das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

Nach Sachvortrag und auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses beschloss der Stadtrat einstimmig entsprechend der vorgestellten Planung inkl. Kostenberechnung und den dargestellten Einsparungen, wie folgt:

- a) Neubau Schmutzwasserkanalisation des Ortsteils Wiesham,**
- b) Erneuerung der Wasserleitungen in Wiesham,**
- c) Geh- und Radwegneubau von Grafing nach Wiesham,**
- d) Oberflächenwiederherstellung und den Straßenbau in und nach Wiesham;**

TOP 10

Straßen- und Leitungsbau;

Gesamtausbau der Ortsstraße „Am Feld“ nebst Sanierung der Abwasserkanalisation und der Trinkwasserversorgung;

Billigung des Bauentwurfs und Durchführungsbeschluss

Auf den Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 29.01.2019 Nr. 12 wurde eingangs verwiesen. Der Tagesordnungspunkt wurden von der Vertreterin des Technischen Bauamtes vorgestellt und erläutert.

Demnach hatte der Stadtrat in seiner Sitzung vom 09.11.2004 ein Straßenbauprogramm für die Stadt Grafing b.M. beschlossen. Darin erhielt die Verwaltung den Auftrag die Planung für die Straße „Am Feld“ mit der höchsten Priorität voranzutreiben. Die Ausbauplanung für die Straße und Straßenentwässerung wurde daraufhin dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 29.11.2005 vorgestellt und von diesem gebilligt. Auf Grund der erheblichen Gegenwehr der Anlieger wurde die Maßnahme schlussendlich stets verschoben.

Da die Straßenverhältnisse immer schlechter wurden, wurde Ende 2017 die Maßnahme „Am Feld“ erneut in Angriff genommen. In der Sitzung vom 30.01.2018, beschloss der Bau-, Werk und Umweltausschuss die Vergabe der Ingenieurleistungen zur Planung der Maßnahme „Am Feld“ für die Sanierung / Erneuerung der Wasserleitung, der Kanalisierung und des Straßenbaus. Weiterhin wurde beschlossen die Maßnahme in 2018 zu planen und 2019 auszuführen, sofern die Straßenausbaubeiträge entfallen und die Gegenfinanzierung durch den Freistaat Bayern geregelt ist.

Am 24.04.2018 wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschlossen, die Abwasserbeseitigung „Am Feld“ über einen Mischwasserkanal mit Versickerung der Straßenentwässerung zu planen. Die Bauentwürfe für den Wasserleitungsbau und die Kanalisierung wurden vorgestellt und mit einem Kostenrahmen in Höhe von brutto 1.237.210,00 EUR beschlossen.

Zudem wurde die Bauverwaltung gebeten den Straßenausbau der Straße „Am Feld“ als verkehrsberuhigten Bereich vorzubereiten.

Kostenschätzung vom 24.04.2018

Los 1 Straßenbau einschl. Entwässerungseinrichtung	494.650,00 EUR
Los 2 Mischwasserhauptkanal	348.670,00 EUR
Los 3 Hauptwasserleitung	148.750,00 EUR
Provisorische Wasserleitung	102.340,00 EUR
Grundstückanschlüsse SW + TW (öffentl.)	142.800,00 EUR
Summe Kostenschätzung gesamt brutto	1.237.210,00 EUR

Die in der Sitzung vom 24.04.2018, vorgestellte Kostenschätzung beinhaltet die Erneuerung der Abwasserbeseitigung (Mischwasserkanal) und Trinkwasserleitung, sowie den Straßenbau.

Nicht kalkuliert war der Ausbau zum verkehrsberuhigten Bereich. Die Kosten für die Erneuerung der Grundstückanschlüsse für die Abwasserbeseitigung bzw. Trinkwasserversorgung im privaten Bereich (spätere Verrechnung mit den Eigentümern) müssen im Zuge der Projektierung und Vergabeverfahren ebenfalls berücksichtigt werden.

In der Kostenberechnung vom September 2018 wurden diese wie folgt berücksichtigt:

Los 1 Straßenbau einschl. Entwässerungseinrichtung sowie zusätzl. Maßnahmen für Verkehrsberuhigung	704.568,06 EUR
Los 2 Mischwasserhauptkanal einschl. Rückbau in der Trasse befindliche Wasserleitung u. best. MW- Kanal	416.607,10 EUR
Los 3 Hauptwasserleitung	191.211,58 EUR
Provisorische Wasserleitung	111.395,90 EUR
Grundstückanschlüsse SW + TW (öffentl.)	178.553,55 EUR
Grundstückanschlüsse SW + TW (privat)	266.700,00 EUR
Summe Kostenberechnung gesamt brutto	1.869.036,19 EUR

Bislang liegt noch keine offizielle Meldung zur Gegenfinanzierung der Straßenausbaubeiträge vor. Derzeit ist im Gespräch, dass es eine Pauschalzuweisung je Gemeinde geben soll. Der Umfang der Gegenfinanzierung, sowie das Prozedere der Antragstellung sind nicht bekannt.

Hinweis: Die Durchführung der Gesamtmaßnahme ist im vollen Kostenumfang ohne Zuschussung nicht finanzierbar. Aufgrund dieser Kostenunsicherheit kann die Stadtverwaltung zum aktuellen Zeitpunkt die Ausführung der Straßenbauarbeiten nicht empfehlen.

Zudem zeigte sich in der weiteren Planung, dass die Durchführung der Gesamtmaßnahme innerhalb eines Jahres einen straffen Zeitplan erfordert. Eine ordnungsgemäße Verlegung der Sparten bis zum Winter, kann nur gewährleistet werden, wenn die Ausschreibung zeitig erfolgt und damit ein frühzeitiger Baustart möglich ist. Leider kann dies für das Jahr 2019 nicht mehr sichergestellt werden.

Eine Verschiebung der Gesamtmaßnahme auf das Jahr 2020, ist hinsichtlich der desolaten Trinkwasserversorgungsleitung nicht möglich. Eine Erneuerung ist dringend erforderlich.

Daher wurde ein Lösungsvorschlag erarbeitet, welcher eine Aufteilung der Gesamtmaßnahme in 2 Bauabschnitte vorsieht:

Erster Bauabschnitt (Ausführung 2019)	Los 3: Hauptwasserleitung
Zweiter Bauabschnitt (Ausführung 2020)	Los 1: Straßenbau Los 2: Mischwasserkanal

Die Aufteilung in 2 Bauabschnitte hätte den Vorteil, dass kein Wasserleitungsprovisorium notwendig wäre und eine zeitliche Entspannung der Bauausführung erreicht wird. Allerdings muss im Zuge des 2. Bauabschnittes die neue Wasserleitung gesichert werden.

Stellt man die Vorteile und Nachteile monetär gegenüber, zeigen sich keine nennenswerten Unterschiede.

Provisorische Wasserleitung	111.395,90 EUR brutto
Mehrkosten bei Wasserleitungsbau 2019	108.739,00 EUR brutto

Die Bauverwaltung empfiehlt daher die Maßnahme „Am Feld“ in den vorgestellten Bauabschnitten getrennt voneinander auszuschreiben und auszuführen, beginnend 2019 mit dem Wasserleitungsbau.

Im Haushalt 2019 / 2020 wurden folgende Kosten berücksichtigt:

Stadt Grafing / Straßenbau	2019: 620.028,00 EUR
	2020: 450.000,00 EUR
Stadtwerke Wasser	2019: 532.000,00 EUR
Stadtwerke Abwasser	2019: 696.000,00 EUR

Hinweis zur Bürgerinformation

Am 19.09.2018 wurden die mit der Maßnahme „Am Feld“ betroffenen Anwohner in einer Bürgerinformation über die geplanten Sanierungen im Bereich Kanal und Wasser, sowie über den verkehrsberuhigten Straßenausbau informiert. Der Ausbau zum verkehrsberuhigten Bereich ist von der Mehrheit begrüßt worden. Problematisch wird dagegen gesehen, dass die Anzahl der Parkplätze im öffentlichen Bereich minimiert werden.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl in seiner Sitzung vom 29.01.2019 dem Stadtrat die vorgestellte Planung, sowie Kostenberechnungen, wie folgt, zu beschließen:

- a) den Wasserleitungsbau im Straßenzug „Am Feld“ im Jahr 2019 auszuschreiben und auszuführen.
- b) den Straßenbereich „Am Feld“ als verkehrsberuhigten Bereich, entsprechend der vorgestellten Planung, auszubauen.
- c) die Kanalisierung und den verkehrsberuhigten Straßenausbau im Bereich „Am Feld“ für das Jahr 2020 auszuschreiben und im Jahr 2020 auszuführen.

Im Anschluss an den Sachvortrag wurde in der **Diskussion** von einem Stadtratsmitglied nach der Möglichkeit gefragt, ob bei Punkt c) der Kanalisierung und dem verkehrsberuhigten Straßenausbau auf den Zusatz „im Jahr 2020“ verzichtet werden könnte. Aus Sicht der Verwaltung steht dem nichts entgegen. Die Sitzungsleiterin rief zur Abstimmung auf.

Beschluss:**Ja: 21 Nein: 0**

Der Stadtrat beschloss einstimmig, auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses entsprechend der vorgestellten Planung inkl. Kostenberechnung, wie folgt:

- a) den Wasserleitungsbau im Straßenzug „Am Feld“ im Jahr 2019 auszuschreiben und auszuführen.**
- b) den Straßenbereich „Am Feld“ als verkehrsberuhigten Bereich, entsprechend der vorgestellten Planung, auszubauen.**
- c) die Kanalisierung und den verkehrsberuhigten Straßenausbau im Bereich „Am Feld“ bis zur Klärung der Finanzierung (Zuwendung) zu verschieben.**

TOP 11

Informationen

-keine-

TOP 12

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

-keine-

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 26.11.2019
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Birgit Obermaier
Schriftführer/in

Referat 1	Sg. 1b	Referat 2	Referat 3	Referat 4 Verwaltung	Referat 4 Technik
Nz.:	NZ.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 3, 4 und 5	TOPNr.	TOPNr. 6, 7 und 8	TOPNr. 9 und 10