

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 1. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium im Übrigen beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 63. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 01.04.2014 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bauantrag der Frau Angela Hof zum Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 529/0 der Gemarkung Grafing (Jahnstraße 9 und 9a)
3. Antrag auf Vorbescheid der Herren Gerhard, Rudi und Johann Sewald zum Neubau eines Dreispanners mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 504/3 der Gemarkung Grafing (Riemerschmidstraße 4)
4. Bauantrag der Anton Ametsbichler Energy zur Erweiterung der bestehenden Biogasanlage, Bau eines Endlagers mit Tragluftdach und Installation eines BHKWs auf den Grundstücken Fl.Nrn. 535/0 und 537/0 der Gemarkung Nettelkofen (Ebersberger Straße 18)
5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes "Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof" am Schammacher Weg;
Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange;
Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
6. Vollzug des BayStrWG;
Einziehung gemäß Art. 8 BayStrWG der öffentlichen Feldwege südwestlich von Wiesham
 - a) "Weg in die Angerwiesen"; Straßenbestandsverzeichnis für Feld- und Waldwege Lfd.Nr. 88, Fl.Nr. 927/2 der Gemarkung Nettelkofen; Länge: 103 Meter
 - b) "Weg in die Straßäcker"; Straßenbestandsverzeichnis für Feld- und Waldwege Lfd.Nr. 87, Fl.Nr. 923/2 der Gemarkung Nettelkofen, südliches Teilstück mit 180 Meter Länge
7. Informationen
8. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 63. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 01.04.2014 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Das Protokoll der 63. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 01.04.2014 wurde am 05.06.2014 in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt.

Bei dem genannten Protokoll handelt es sich um die Niederschrift über die letzte Sitzung der vorausgegangenen Amtszeit, dessen Genehmigung durch die neu bestimmten Ausschussmitglieder erfolgen muss. Hier besteht die Besonderheit, dass für die neu gewählten Stadtratsmitglieder, denen Kenntnisse über die Beschlussfassung des früheren Stadtrates bzw. dessen Ausschüssen fehlen, abweichend von der Abstimmungspflicht (Art. 48 Abs. 1 GO) eine Stimmenthaltung als zulässig angesehen wird.

Die Erste Bürgermeisterin hat die anwesenden 2 neu gewählten Stadtratsmitgliedern, die als Ausschussmitglieder für den Bau-, Werk- und Umweltausschuss bestimmt wurden (Herrn Dr. Ernst Böhm, Herrn Wolfgang Huber) hierüber nochmals gesondert informiert.

Beschluss:

Ja: 9 Nein: 0

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 63. öffentlichen Sitzung vom 01.04.2014, bei Stimmenthaltung aller 2 anwesenden neu gewählten Stadtratsmitglieder, die als Ausschussmitglieder für den Bau-, Werk- und Umweltausschuss bestimmt wurden, genehmigt.

TOP 2

Bauantrag der Frau Angela Hof zum Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 529/0 der Gemarkung Grafing (Jahnstraße 9 und 9a)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Es wurde erörtert, dass die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (5 Wohnungen sowie Verkaufsraum mit knapp 70 m² im Erdgeschoss) nach Beseitigung des Bestandsgebäudes beantragt ist. Das an der Südostecke angebaute Wohnhaus (Jahnstraße 9a) bleibt unverändert bestehen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des im unbeplanten Innenbereich gelegenen Bauvorhabens beurteilt sich nach dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB).

Art der baulichen Nutzung:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung. So befinden sich in der Umgebungsbebauung neben Wohngebäuden und Anlagen für kulturelle bzw. schulische Zwecke (Stadthalle, Schule mit Außensportflächen) auch das Wohnen nicht erheblich störende Gewerbebetriebe (Volksfestplatz mit der Nutzung als Festplatz bzw. als Großparkplatz sowie dem Heizöllieferbetrieb auf dem Baugrundstück selbst). Zum Heizöllieferbetrieb ist zu erwähnen, dass die Heizöllagerung und Befüllung des Lieferfahrzeuges derzeit nicht auf dem ursprünglichen Betriebsgelände erfolgt. Das ändert aber nichts an der rechtlichen Existenz der maßgeblichen Baugenehmigung, die jederzeit eine Wiederaufnahme des Betriebes zulässt.

Aus diesem Grunde ist diese Nutzung - unabhängig von den derzeit reduzierten Betriebsabläufen - rechtsbeachtlich. Die letztgenannten Nutzungsarten sind einem Mischgebiet fremd und dort auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die nähere Umgebungsbebauung stellt damit eine sog. Gemengelage dar. Dort fügt sich das Vorhaben aber nach § 34 Abs. 1 BauGB ein, da die beantragten Nutzungsarten (Wohnen und Einzelhandel) bereits in der Umgebungsbebauung (und im Bestandsgebäude) vorhanden sind.

Entsprechendes gilt für die Ferienwohnung im Dachgeschoss, die wohnartig ausgestattet und - auch nach den ergänzenden Angaben der Antragsteller - auf eine nicht nur kurzfristige und selbstbestimmte Wohnnutzung (z.B. Referendare des Gymnasiums) ausgerichtet ist. Die Zweckbestimmung unterfällt dem allgemeinen Wohnen und nicht dem Beherbergungsgewerbe.

Ungeachtet der Gebietsverträglichkeit der Nutzung ist zu prüfen, ob im unmittelbaren Nebeneinander von dem (nicht erheblich störenden) Gewerbebetrieb (Heizöllieferung) das Gebot der Rücksichtnahme beachtet ist. Hier ist unter Heranziehung früherer schalltechnischer Untersuchungen (Bericht Müller BBM vom 13.05.2004) für die südliche angrenzende Wohnbebauung (Pfarrer-Klug-Straße, früheres Gärtnereregelände) mit einer Lärmbelastung von ca. 60 dB(A) tagsüber zu rechnen. Damit wäre der in Gemengelagen zu bildende Mittelwert (vgl. Nr. 6.7 der TA-Lärm) nach einer überschlägigen Beurteilung zwar überschritten, aber der Richtwert für Mischgebiete gerade noch eingehalten. Für die Zumutbarkeit der Lärmbelastung spricht auch die vorbelastete Bebauungssituation, da bereits bisher Wohnungen an gleicher Stelle vorhanden waren und diese nicht näher an den Betrieb heranrücken, als die Wohnungen auf dem südlichen Baugebiet „Pfarrer-Klug-Straße“. Ob dies uneingeschränkt auch für die Wohnräume an der Westseite (LKW-Zufahrt) gilt, ist noch durch die Untere Immissionsschutzbehörde abschließend zu prüfen.

Hinsichtlich des Volksfestplatzes und den sonstigen lärmintensiven Nutzungen (Stadthalle, Schule mit Sportflächen) kann eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ausgeschlossen werden, da die beantragte Wohnbebauung nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt wird als die bereits vorhandene Wohnbebauung und auch nicht näher an diese Emissionsquellen heranrückt.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist aber auch in wechselseitiger Hinsicht zu betrachten. So werden 5 Stellplätze an der Südgrenze errichtet, also unmittelbar an der Grenze zur benachbarten Wohnbebauung (Pfarrer-Klug-Straße). Stellplätze in rückwärtigen Gartenbereichen begegnen im Hinblick auf den Nachbarschutz regelmäßig Bedenken. Hier sind die notwendigen Rangiervorgänge, das Türeinschlagen und die vergleichbaren impulshaltigen Geräusche von Belang.

Bei dieser Beurteilung ist aber keine schematische Anwendung der TA-Lärm, sondern eine Beurteilung anhand der jeweiligen Einzelfallsituation vorzunehmen (vgl. BVerwG 07.12.2000 und 20.03.2003). Danach ist von unzumutbaren Störungen schon deshalb nicht auszugehen, da das benachbarte Wohngebiet bereits einer planerischen Vorbelastung unterliegt. Es ist in seiner Schutzwürdigkeit gemindert, da es auf der Grundlage eines abgewogenen Planungsprozesses im Nahbereich zu den o.g. Lärmquellen angeordnet wurde und deshalb mit erhöhten Lärmbelastungen rechnen muss. Dass der Stellplatzverkehr jetzt auch die besonders ruhebedürftigen Nachtzeiten berühren kann, führt zu keinem anderen Ergebnis.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Positionierung des Gebäudes entspricht hinsichtlich der straßenseitigen und der westlichen Außenwand dem Baubestand. An der Ostseite bleibt der Neubau 5 Meter hinter dem Baubestand zurück; im dortigen Bereich sind Stellplätze beantragt.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (faktische Bauräume) entspricht das Vorhaben der Eigenart der Umgebungsbebauung. Insbesondere wird die südlich der Jahnstraße durch eine einheitliche Gebäudeflucht vorgegebene (faktische) Baulinie beachtet.

Hinweis zum Abstandsflächenrecht (= nicht Gegenstand des gemeindlichen Einvernehmens):

Aufgrund der Gebäudelänge von 19,50 Meter scheidet die Anwendung des Schmalseitenprivilegs (Art. 6 Abs. 6 BayBO) für die nördliche Gebäudewand aus. Das hat zur Folge, dass die dortige Abstandsfläche deutlich über die Mitte der Jahnstraße hinausreicht und damit die gesetzliche Tiefe (Art. 6 Abs. 2 BayBO) überschreitet.

Hier ist festzuhalten, dass in der Umgebung bereits mehrere Gebäude bestehen (Jahnstraße 4, 4a, 7 und 9), die das geltende Abstandsflächenrecht nicht beachten. Es kann deshalb von einer Abweichungslage (Art. 63 BayBO) ausgegangen werden, wobei aber kein Abweichungsantrag gestellt wird. Hier ist der Antragsteller nach Auffassung der Stadt zutreffend davon ausgegangen, dass der seltene Fall des Art. 6 Abs. 5 Satz 4 BayBO von einheitlich abweichenden Abstandsflächentiefen im unbeplanten Innenbereich vorliegt. So stehen die umliegenden Häuser an der Jahnstraße in einer einheitlichen Fluchtlinie, die eine faktische Baulinie bewirken. Da auf diese Baulinie (in der Gebäudeflucht) gebaut werden muss, entstehen hier bauplanungsrechtlich vorgegebene Gebäudeabstände, die dem bauordnungsrechtlichen Abstandsrecht vorgehen. Dass dies in Beachtung der zulässigen Gebäudehöhe (WH 7 Meter / FH 10,50 Meter) zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung (Gebot der Rücksichtnahme) führt, ist bei einem Gebäudeabstand von über 13 Meter gesichert ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Vorhaben entspricht hinsichtlich seiner absoluten Grundfläche und seinen Grundmaßen der Eigenart der Umgebungsbebauung, die auch durch den zu beseitigenden Altbestand (Fortwirkung) noch geprägt wird.

Die Wandhöhe wird gegenüber dem Bestand (6,90 Meter) nur geringfügig auf 7 Meter, die Firsthöhe um ca. 90 cm auf 10,50 Meter erhöht. Die geänderten Bauhöhen entsprechen aber innerhalb der ansonsten in der näheren Umgebung weitgehend einheitlichen Firsthöhen von 8,50 - 9,70 Meter noch dem Einfügerahmen, da auch das angrenzende Gebäude Jahnstraße eine entsprechende Wand- und Firsthöhe aufweist. Dieses Gebäude wirkt nicht als Fremdkörper und kann deshalb bei der Rahmenermittlung nicht unberücksichtigt bleiben. Ungeachtet dessen, würde auch im Fall einer Rahmenüberschreitung die Gesamthöhe von 10,50 Meter (auf dieses Maß wurde bereits die ursprünglich beantragte Firsthöhe von 10,73 Meter reduziert) zu keiner städtebaulichen Unordnung oder zu planungsbedürftigen Spannungen führen. Das bestätigt auch der Bebauungsplan „Gärtnergelände“ (Pfarrer-Klug-Straße) für das Nachbargrundstück, der bei einer Satteldachausführung ebenfalls Firsthöhen von 10,50 Meter zulässt.

An der Südseite sind zwei Quergiebel mit je 3,25 Meter Breite vorgesehen. Diese Dachaufbauten schließen an der seitlichen Außenwand an und unterliegen hinsichtlich ihrer Höhenwirkung dann dem Einfügergebot, wenn sie sich gegenüber der Gebäudewand nicht unterordnen. Hier ist auf die landesrechtlichen Regelungen des Art. 6 Abs. 8 BayBO zurückzugreifen, wonach sich Gebäudeteile bis zu einer max. Breite von 1/3 der Wandlänge gegenüber der Außenwand unterordnen. Durch eine Plankorrektur wurden diese Maßgrenzen jetzt eingehalten, womit die an den Quergiebeln entstehende Wandhöhe (9,50 Meter) hinsichtlich des Einfügergebotes unberücksichtigt bleibt.

Das Grundstück erfährt durch Bebauung, insbesondere auch der hierfür notwendigen Stellplätze und Zufahrten, eine erhebliche bauliche Versiegelung. In der näheren Umgebung verteilt sowie auch im Baubestand ist aber ein vergleichbarer Versiegelungsgrad vorzufinden, womit auch hinsichtlich der verbleibenden Freiflächen das Verhältnis der Umgebungsbebauung nicht überschritten wird.

Erschließung:

Der Gehweg entlang der Jahnstraße sowie auch teilweise die Fahrbahn der Jahnstraße selbst liegt ohne öffentlich-rechtliche oder dinglich-privatrechtliche Sicherung auf dem Baugrundstück. Eine ordnungsgemäße straßenrechtliche Widmung liegt schon deshalb nicht vor, da es an der gesonderten Benennung des Grundstücks Fl.Nr. 529 im Straßenbestandsverzeichnis fehlt: Das steht einer fiktiven Widmung im Rahmen der Erstanlegung des Straßenbestandsverzeichnisses im Jahr 1988 entgegen. Ob ggf. nach der Erstanlegung die Widmungsvoraussetzungen geschaffen wurden, ist nicht feststellbar.

Zur Bereinigung der Rechtslage hat man sich mit der Antragstellerin auf die Abtretung der notwendigen Verkehrsflächen (Gehweg + Fahrbahn) im Umfang des vorhandenen Bestandes (mind. 8 Meter incl. der beidseitigen Gehwege) einigen können. Aufgrund der noch ausstehenden notariellen Beurkundung der Grundabtretung wurden zur Vermeidung von Verzögerungen des Baugenehmigungsverfahrens die straßenrechtlichen Widmungsvoraussetzungen durch eine straßenrechtliche Zustimmungserklärung gesichert.

Hinweise:

a) Hochwasserschutz:

Das Baugrundstück liegt im 60-Meter-Bereich zum Urteilbach, einem durch Verordnung nach Art. 20 Abs. 2 BayWG bestimmten Gewässer 3. Ordnung. Damit unterliegt das Bauvorhaben der wasserrechtlichen Anlagengenehmigung (Art. 20 Abs. 1 BayWG), die aber durch die Baugenehmigung ersetzt wird (Art. 20 Abs. 4 BayWG). Von der Stadt zu vertretende Belange der Wasserwirtschaft sind aber nicht berührt.

Insbesondere liegt das Grundstück nicht innerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete (§§ 76, 78 WHG).

b) Stellplätze:

Durch die Neubebauung entsteht ein erhöhter Stellplatzbedarf.

5 Wohnungen (< 100 m ²)	7,5 Stellplätze
<u>1 Verkaufsstätte mit 69,54 m²</u>	<u>2,0 Stellplätze</u>
Notwendige Stellplätze	9,5 Stellplätze
Stellplatzbedarf gerundet	10 Stellplätze

Es werden 10 Stellplätze nachgewiesen, somit ist der Nachweis erbracht. Ggf. ist der mittlere (westlich) am Gebäude anliegende Stellplatz zur Sicherung der Befahrbarkeit zu verlängern.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag der Frau Angela Hof zum Abbruch und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 529/0 der Gemarkung Grafing, Jahnstraße 9 und 9a, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3

Antrag auf Vorbescheid der Herren Gerhard, Rudi und Johann Sewald zum Neubau eines Dreispanners mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 504/3 der Gemarkung Grafing (Riemerschmidstraße 4)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Planunterlagen vorgestellt. Mit dem Vorbescheid wird gem. Art. 71 BayBO eine Entscheidung über folgende Einzelfragen beantragt:

*„Ist es möglich, auf dem Grundstück Fl.Nr. 504/3 der Gemarkung Grafing, Riemerschmidstraße 4, einen Dreispänner mit Garagen, wie folgt, zu errichten:
10 Meter x (6,75 Meter + 7,50 Meter + 6,75 Meter), Dachneigung 30 Grad, Wandhöhe 6 Meter entsprechend der Planskizze“.*

Es handelt sich um einen Vorbescheid im Sinne einer Bebauungsgenehmigung, also der Klärung der bauplanungsrechtlichen Vorhabenszulässigkeit.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hammerschmiede / Glonner- / von-Hazzi-Straße“ vom 10.08.1965 in der Fassung des jüngst beschlossenen 7. Änderungsbebauungsplanes vom 14.03.2014 (Änderung der Dachgestaltung).

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 03.03.1976 wurde der Bebauungsplaninhalt im östlichen Anschluss grundlegend verändert. Die nach der Erstfassung dort vorgesehene Hausgruppenbebauung (Reihenhäuser) wurde durch eine Doppelhausbebauung ersetzt. Ausdrücklich ausgenommen vom Geltungsbereich der Planänderung ist aber das westlich anschließende Quartier, in dem sich das gegenständliche Baugrundstück befindet. Hier gilt also weiterhin der Bebauungsplan in seiner Erstfassung.

Eine Besonderheit der Bebauungspläne aus dieser „ersten Generation“ (das BBauG wurde im Juni 1961 in Kraft gesetzt) ist die Festsetzungsbeschränkung der zum Aufstellungszeitpunkt bereits bebauten Grundstücke auf den Baubestand. Es wurde dort also lediglich die überbaubare Grundstücksfläche auf den Umfang des bestehenden Gebäudes mit 90 m² Grundfläche festgesetzt.

Auch die Festsetzung der Dachform (50 - 55° Dachneigung) bzw. zur Geschossentwicklung (Anzahl der Vollgeschosse: E+D = Erdgeschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss) und zur zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,22; GFZ 0,40 unter Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1962) ist auf die damalige Bebauung abgestimmt. Durch Regelungen zur Bauweise wurde auch die Hausform festgesetzt und lässt hier nur ein Einzelhaus zu. Letztendlich lässt der rechtsgültige Bebauungsplan nur eine sehr geringe Bebauung mit einem ca. 90 m² großen Einzelhaus mit der Geschossentwicklung E+D und steilem Satteldach zu. Hierfür ist eine Baufläche für eine Einzelgarage festgesetzt.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes weicht die beantragte Reihenhausbebauung in grundsätzlicher Weise ab. Das gilt in besonderem Maße für die überbaubare Grundstücksfläche (allein in der Länge wird der Bauraum um 11 Meter überschritten; hinzukommen die 3 Garagen mit ihren Zufahrten). Die festgesetzte GRZ von 0,22 würde für das Grundstück mit vss. 0,31 allein schon durch das Hauptgebäude um 40 % überschritten. Eine 2-geschossige Bebauung und eine Wandhöhe von 6 Meter würden der festgesetzten eingeschossigen Bebauung zuwiderlaufen und auch eine massive Überschreitung der zulässigen GFZ zur Folge haben.

Eine Befreiung von den entgegenstehenden Festsetzungen ist schon deshalb unzulässig, da Grundzüge der Planung verletzt werden und somit die Tatbestandsvoraussetzung für Abweichungen nach § 31 Abs. 2 BauGB schon nicht gegeben sind. Auf die auch inhaltlich unzulässige Befreiungslage muss deshalb nicht weiter eingegangen werden.

Das Vorhaben ist deshalb unzulässig und das gemeindliche Einvernehmen zwingend zu verweigern.

Den Antragstellern kann aus den vielfachen Erfahrungen im Baugebiet nur dringend nahegelegt werden, auf eine Bebauungsplanänderung hinzuwirken. In der Vergangenheit wurde regelmäßig (oft und irrtümlich aus Zeitgründen) versucht, durch Reduzierung der Bebauung eine Befreiungslage zu konstruieren. Zufriedenstellende Ergebnisse - das gilt sowohl für die Stadt als auch für den Bauherrn - wurden selten erzielt. Hinzu kommen auch die (begründeten) nachbarlichen Interessen, deren Wahrung im Rahmen der Ermessensabwägung ebenfalls zu berücksichtigen wäre.

Wie klar erkennbar ist, entspricht der bestehende Bebauungsplan längst nicht mehr den geänderten Bebauungsbedürfnissen und den gewandelten städtebaulichen Interessen. Allein mit einer Änderung des Bebauungsplanes kann eine angemessene Bebauung des Grundstückes erreicht werden. Beispielhaft kann auf den Teilbereich an der „Pienzenauer Straße“ im dortigen Plangebiet verwiesen werden. Dort wurde in gleicher Weise in langjährigen Planungs- und Beratungsgesprächen von unterschiedlichen Bauherrn der Versuch unternommen, innerhalb des bestehenden Festsetzungsgefüges eine Lösung zu finden. Letztendlich ist man - wenn auch mit Zeitversäumnissen - den von der Stadt empfohlenen Weg der Bebauungsplanänderung gegangen. Mit einer Verfahrensdauer von ca. 6 Monaten (Aufstellungsbeschluss 02/2011, Satzungsbeschluss 28.06.2011) konnte im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan zur Innenentwicklung, § 13a BauGB) in einem abgewogenen Planungsprozess eine städtebaulich vernünftige Bebauungslösung gefunden werden. Die Planungskosten sind aufgrund der überwiegenden Privatnützigkeit des Bauleitplanverfahrens nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Innerhalb des Gremiums wurde die Haltung der Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen für den Vorbescheidsantrag nicht zu erteilen und den Bauherren die Änderung des Bebauungsplanes zu empfehlen, einstimmig unterstützt.

In einem Redebeitrag wurde angeregt, erstmals nur für das genannte Grundstück den Bebauungsplan zu ändern und als nächsten Schritt in naher Zukunft das gesamte Baugebiet von der Verwaltung neu überplanen zu lassen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig beschlossen, dem Antrag auf Vorbescheid der Herren Gerhard, Rudi und Johann Sewald zum Neubau eines Dreispanners mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 504/3 der Gemarkung Grafing, Riemerschmidstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Hinweis:

Die Bauherren werden auf die Möglichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes „Hammerschmiede / Glonner- / von-Hazzi-Straße“ hingewiesen, um die Genehmigungsvoraussetzungen für eine angemessene Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 504/3 der Gemarkung Grafing zu schaffen.

TOP 4

Bauantrag der Anton Ametsbichler Energy zur Erweiterung der bestehenden Biogasanlage, Bau eines Endlagers mit Tragluftdach und Installation eines BHKWs auf den Grundstücken Fl.Nrn. 535/0 und 537/0 der Gemarkung Nettelkofen (Ebersberger Straße 18)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erläutert. Beantragt wird die zusätzliche Errichtung eines Gaslagers (Endlager) in Form eines unterirdischen Rundbehälters (Durchmesser: 20 Meter, Tiefe: 7 Meter) mit Folienkuppel (Tragluftdach) mit einer Höhe von 8 Meter. Außerdem wird ein Blockheizkraftwerk installiert und damit die Feuerungswärmeleistung von 0,48 MW auf 0,87 MW erhöht.

Die Zulässigkeit der beantragten Erweiterung der bestehenden Biogasanlage mit Bau eines Endlagers mit Tragluftdach und Installation eines BHKWs beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

1. Energetische Nutzung von Biomasse / räumlich funktionaler Zusammenhang:

Auch die geänderte Anlage verwertet ausschließlich Biomasse aus landwirtschaftlicher Herkunft. Der Privilegierungstatbestand erfasst nicht nur die Produktionsanlagen für die Biomasse, sondern auch die Anlagen zur Nutzung für die Gas- und Wärmeerzeugung. Die Betriebsart der Anlage entspricht damit den Privilegierungsvoraussetzungen. Der notwendige räumlich-funktionale Zusammenhang ist aufgrund der Lage unmittelbar im Anschluss an die Hofstelle ebenfalls unstrittig.

2. Nutzung im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Nach den Angaben des Antragstellers wird die Rinderhaltung aufgegeben und die hierfür bewirtschafteten Flächen künftig für die Produktion von Biomasse genutzt. Auch die bisherigen Lagerbehältnisse (Silage-Lager) sind ausreichend und müssen nicht vergrößert werden.

Die vollständige Aufgabe der Rinderhaltung und damit der alleinige Betrieb der Biogasanlage widersprechen der Privilegierungsvoraussetzung nicht. Die Tatbestandsvoraussetzung, dass die Biogasanlage „im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes“ zu führen ist, verlangt nicht auch noch eine andere landwirtschaftliche Betätigung (z.B. Rinderhaltung). Der ausschließliche Betrieb einer Biogasanlage durch eigene Erzeugung der Biomasse ist selbst „Landwirtschaft“ und erfüllt diese Voraussetzung in gleicher Weise (BVerwG 11.12.2008).

Nach den Antragsangaben wird ausschließlich die Gülle künftig von Fremdbetrieben zugeliefert. Die notwendige überwiegende Herkunft der Biomasse aus dem eigenen Betrieb ist damit weiterhin erfüllt.

Insbesondere kann aus der Betriebsgröße im Verhältnis zur Leistungskapazität als gesichert angesehen werden, dass die eingesetzte Biomasse überwiegend (mehr als die Hälfte) aus dem eigenen Betrieb bzw. von nahegelegenen Betrieben stammt.

Durch das nach den Nebenbestimmungen der Erstgenehmigung zu führende Betriebstagebuch ist Art und Menge sowie Herkunft der Biomasse zu dokumentieren, womit die dauerhafte Einhaltung der Tatbestandsvoraussetzung nachgewiesen und geprüft werden kann.

3. Leistungsgrenze:

§ 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d BauGB in der jetzt geltenden Fassung bestimmt die Leistungsgrenze für die Privilegierung von Biogaserzeugungsanlagen mittlerweile nach der jährlichen Gaskapazität der Anlage. Die früheren Leistungsgrenzen von 0,5 MW elektrischer Leistung bzw. 2,3 MW Feuerungswärmeleistung sind nicht mehr maßgeblich.

Mit einem jährlichen Gasertrag von 1,09 Millionen Normkubikmeter wird die zulässige Leistungsgrenze deutlich unterschritten.

4. Rückbauverpflichtung:

Die gemäß § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB notwendige Erklärung für die Rückbauverpflichtung liegt den Antragsunterlagen nicht bei und ist der Genehmigungsbehörde nachzureichen.

Das somit privilegierte Vorhaben ist dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist; eine außenbereichsschonende Ausführung ist zu verlangen.

1. Für den Einbau des zusätzlichen BHKWs im bestehenden Maschinengebäude und die erhöhte Gasproduktionsmenge ist der Nachweis zu erbringen, dass keine unzumutbaren Umwelteinwirkungen (Geruchs- und Lärmimmissionen) an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Pappelweg, ca. 130 Meter entfernt) hervorgerufen werden.
2. Der zusätzlich erforderliche Endlagerbehälter wird mit einem Tragluftdach ausgeführt. Die daraus entstehende oberirdische Maximalhöhe beträgt ca. 8 Meter. Im Gegensatz zur bisherigen Anlage mit der Unterbringung des Gaslagers in einem Gebäude ergibt sich dadurch eine wesentlich stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des nach Süden weithin einsehbaren Standortes. In Erfüllung dieser Verpflichtung ist zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild eine Erweiterung der südlichen Eingrünung durch einen Strauch- und Baumgürtel notwendig.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag der Anton Ametsbichler Energy zur Erweiterung der bestehenden Biogasanlage, Bau eines Endlagers mit Tragluftdach und Installation eines BHKWs auf den Grundstücken Fl.Nrn. 535/0 und 537/0 der Gemarkung Nettelkofen, Ebersberger Straße 18, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- 1. Unzumutbare Umwelteinwirkungen durch Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen gegenüber der nahegelegenen Wohnbebauung sind auszuschließen; hier sind die notwendigen Nachweise vorzulegen.**
- 2. Die Erklärung zur Rückbauverpflichtung ist auch für die beantragte Erweiterung nachzureichen.**
- 3. Eine Eingrünung in Form eines Strauch- und Baumgürtels südlich der Anlage ist herzustellen.**

TOP 5

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof" am Schammacher Weg;

Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange;

Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Die Beschlussvorlage lag den Ausschussmitgliedern vor.

Der Stadtrat hat am 10.07.2012 für die Grundstücke Fl.Nrn. 573 und 574 der Gemarkung Grafing die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines „Sondergebiets Bau- und Wertstoffhof“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt südlich der „Gärtnerei Köstler“ am Schammacher Weg (Gemeindestraße zwischen Schammach und Grafing, Glonner Straße). Mit dieser Baulandausweisung soll die zeitnahe Verlegung des bisher beengt und in einem Wohngebiet gelegenen Bauhofs (von-Hazzi-Straße) vorbereitet werden. Später ist dort auch eine Zusammenlegung mit dem städtischen Wertstoffhof (bisher an der Jahnstraße) möglich, derzeit aber nicht geplant (Standortvorsorge). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14.400 m² und grenzt an die sog. „Haidlinger Lacke“ (Biotopfläche) an, die es nach Westen und Süden abschirmt.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 2 BauGB) gleichzeitig mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Aufstellungsverfahren erfolgte jetzt in der Zeit vom 06.05.2013 bis 07.06.2013 die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie ihrer voraussichtlichen Auswirkungen (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Anschließend wurde am 11.06.2013 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. Nach Prüfung der Stellungnahme im Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 19.11.2013 und des dort gefassten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wurde in der Zeit vom 17.02.2014 bis 21.03.2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie in der Zeit vom 21.03. bis 21.04.2014 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln. Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen. Dies gilt auch für den gegenständlichen Bebauungsplan, der gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigung bedarf (Bekanntmachung vor Abschluss der im Parallelverfahren geführten Flächennutzungsplanänderung), da der Beschlussvorbehalt des Stadtrates für genehmigungspflichtige Angelegenheiten (§ 2 Nr. 7 GeschO) subsidiär ist zur speziellen Delegationsregelung für Bebauungspläne.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen vorgebracht. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben Äußerungen vorgebracht:

1. Gesundheitsamt Ebersberg
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ebersberg
3. Landratsamt Ebersberg

Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Äußerungen haben vorgebracht:

1. Landesbund für Vogelschutz
2. Industrie- und Handelskammer München
3. Kreisbrandinspektion Ebersberg
4. Staatl. Bauamt Rosenheim
5. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
6. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung

1. Behandlung der Anregungen und Bedenken:

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

1.1 Gesundheitsamt Ebersberg (Schreiben vom 31.03.2014)

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

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

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Das Grundstück ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt anzuschließen, wobei die Regelungen der örtlichen Wasserabgabesatzung (WAS) zu beachten sind. Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) bereits verbindlich geregelt und macht eine wiederholende Regelung im Bebauungsplan entbehrlich.

1.2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 22.04.2014)

Für die Beteiligung am o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns. Gegen das Vorhaben bestehen aus forstfachlicher und landwirtschaftlicher Sicht keine Einwände oder Anregungen. Es wird gebeten, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg den noch zu erstellenden Freiflächengestaltungsplan zur Kenntnis zukommen zu lassen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Der Empfehlung wird gefolgt und der gemäß den grünordnerischen Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren vorzulegende Freiflächengestaltungsplan auch dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg übermittelt.

1.3 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 06.05.2014, Az.: P-2013-1396)

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

1.3.1 Baufachliche Stellungnahme:

Aus baufachlicher Sicht werden zur vorliegenden Planfassung keine weiteren Anregungen oder Einwände geäußert.

Keine Beschlussfassung erforderlich

1.3.2 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Die in der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme vom 17.07.2013 enthaltenen Anregungen zur Darstellung einer vorrangigen Erschließung von Osten her über den Schammacher Weg und der Ausschluss vom Genehmigungsverfahren wurde in Ziffer 7 der Begründung des Bebauungsplanes bzw. in Ziffer A11 der Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans sind somit die Belange des Immissionsschutzes in ausreichendem Umfang berücksichtigt.

Keine Beschlussfassung erforderlich

1.3.3 Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Im Rahmen der Bebauungsplanung fanden im Vorfeld mehrere Abstimmungsgespräche mit der Stadt Grafing statt.

Aufgrund des südlich angrenzenden, ökologisch hochwertigen Feuchtgebietes „Haidlinger Lacke“ wurde durch eine kleine Abrückung der Bauräume die naturschutzfachliche- und artenschutzrechtliche Thematik etwas verbessert. Dennoch werden die grenznahe Bebauung und der hohe Flächenverbrauch bedauert. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und im Sinne eines modernen Flächenmanagements sollten bei flächenintensiven Vorhaben verstärkt alternative Wege, wie die Nutzung von Konversionsflächen, die Nachnutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden oder gemeinsame Lösungen mit Nachbargemeinden angedacht werden.

Die geplante Festsetzung des Zaunverlaufs im westlichen und im südlichen Grünstreifen wird begrüßt. Nachdem dieser Grünstreifen als Pufferstreifen zur angrenzenden „Haidlinger Lacke“ eine hohe Bedeutung hat, bitten wir die Festsetzung des Zaunverlaufs an den Rand der Betriebsflächen zu rücken. Dadurch kann einer späteren Inanspruchnahme dieser 5 Meter breiten Eingrünung, z.B. für Lagerhaltungen etc., wirkungsvoll begegnet werden.

Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsfläche soll auf dem Baugrundstück selbst bereitgestellt werden. Zur Verdeutlichung der Ausgleichsfläche bitten wir diese durch die entsprechende Signatur zu kennzeichnen.

Die Inanspruchnahme der städtischen Ökokontofläche mit Fl.Nr. 209, Gemarkung Straußdorf, zur Kompensation des Eingriffs (Ausgleichsfläche) wird begrüßt. Nach unseren Berechnungen verbleibt nach dem Abzug einer vierjährigen Verzinsung eine Restökofläche von 456 m², die gutgeschrieben wird.

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

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

Unmittelbarer Ausfluss des Gebots der Abwägung privater und öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist das Gebot der Verhältnismäßigkeit, das bei der Bauleitplanung auch generell die Bewertung von möglichen Planungsalternativen verlangt. Die Untersuchung von Planungsalternativen ist auch im Rahmen der Umweltprüfung (Nr. 2 Buchstabe d der Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, 2a BauGB) und in der hier gegebenen Planungssituation (keine Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten) auch hinsichtlich der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (B VI 1.1, 1.5) erforderlich.

Bei der Auswahl unter mehreren in Betracht zu ziehenden Alternativstandorten ist der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinden ein entsprechender Spielraum eingeräumt. Unerheblich ist, ob auch andere planerische Lösungen mit guten Gründen in Betracht kämen. Vielmehr genügt es, wenn tragfähige Gründe für den gewählten Standort sprechen. Die rechtlichen Grenzen sind dann überschritten, wenn andere als die gewählten Standorte in der Abwägung unberücksichtigt bleiben, obwohl sie sich aufdrängen. Dass auch andere Standorte geeignet und für diese einleuchtenden Gründe angeführt werden können, steht einer Standortentscheidung jedoch noch nicht entgegen.

An den künftigen Standort für einen Bau- und Wertstoffhof werden folgende Grundanforderungen gestellt:

- Verfügbarkeit des Grundstücks (Umsetzbarkeit)
- Ausreichende Größe für eine Zusammenlegung von Bau- und Wertstoffhof
- Günstige Erschließung und Erreichbarkeit
- Ausreichender Schutzabstand zur Wohnbebauung

Planungsziel ist es, die bisher an städtebaulich und auch planungsrechtlich untauglichen Standorten untergebrachten Einrichtungen des Bauhofs und des Wertstoffhofs zu einer Einrichtungseinheit zusammenzulegen. Dadurch entstehen wirtschaftliche und organisatorische Vorteile. Der Standort muss auch die Möglichkeit zu einer späteren Erweiterung bieten. Hierfür wird eine Mindestgröße von 11.000 m² vorausgesetzt.

Der Standort muss für die Bevölkerung möglichst günstig zu erreichen sein (Wertstoffhof), da die Akzeptanz für die Abfallsammlung im Bringsystem von einer günstigen und möglichst kurzen Erreichbarkeit (auch für Radfahrer) abhängt.

Ebenso muss der Standort auch für die Einsatzfahrzeuge des Bauhofs gut erreichbar sein. So sind für die dort eingesetzten Traktoren, Kleinfahrzeuge und Baumaschinen größere Wegstrecken nachteilig und zeitaufwendig. Da die Einsatzstellen überwiegend in den Hauptorten Grafing und Grafing-Bahnhof liegen, ist hierfür ein ortsnaher Standort erforderlich.

Demgegenüber verursachen Bau- und Wertstoffhof auch Lärmemissionen, die das Wohnen wesentlich stören. Besonders störend sind vor allem Nacht-Einsätze für den Winterdienst, für sonstige Notfälle und für Sicherungsaufgaben für Veranstaltungen. Hier sind neben dem Fahrzeugverkehr auch die Rüst- und Ladearbeiten zu erwähnen, die auch im Freien stattfinden. Auch der Schwerlastverkehr für den Wertstoffhof (Containerdienste) und der vielfältige Besucherverkehr für den Wertstoffhof sind lärminintensiv. Dem Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG) zu Folge ist deshalb ein ausreichender Schutzabstand einzuhalten, um einerseits die Wohnruhe zu wahren und andererseits eine ungestörte Betriebsausübung zu ermöglichen.

Schließlich ist die Umsetzbarkeit der Planung von einem verfügbaren Standort abhängig. Die Flächen sollten deshalb möglichst bereits im Eigentum der Stadt liegen oder zumindest für diesen Zweck erworben werden können.

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Standortanforderungen wurde für die Standortbestimmung eine vergleichende Standortuntersuchung durchgeführt. Geeignete innerstädtische Flächen sind hier ebenso wenig vorhanden wie integrierte Randflächen oder Konversions-/Brachflächen. So wurde unter anderem auch die Unterbringung des Bauhofs als Nachfolgenutzung auf dem früheren Zimmereigelände „Schindecker“ in Straußdorf nach einer Eignungs- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wieder verworfen (Stadtratsbeschluss vom 21.09.2010). Eine gemeinsame Lösung mit Nachbargemeinden wurde mangels eines geeigneten Standorts ebenfalls ausgeschlossen. Hier kann beispielsweise die frühere (fehlgeschlagene) Bemühung der Stadt Ebersberg für einen gemeinsamen Wertstoffhof in Hörmannsdorf genannt werden, der für die Stadt Grafing aufgrund der räumlichen Distanz und der ungünstigen Erreichbarkeit ausscheiden musste.

Das Fehlen geeigneter Alternativstandorte war auch zentrale Voraussetzung für die Übereinstimmung des jetzigen Plangebiets mit dem Anbindungsgebot (Zersiedlungsverbot), einem verbindlichen Ziel des Landesentwicklungsplanes (3.3 Z, LEP 2013, § 1 Abs. 4 BauGB).

Dem unmittelbaren Heranrücken des Zauns an die Betriebsfläche, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche bestimmte äußere Grünfläche vor einer zweckwidrigen Beeinträchtigung abgrenzt, wird nicht entsprochen. Hier ist anzuführen, dass der Zaun als sockellose Einfriedung mit ausreichend Bodenabstand ausgeführt wird, um eine Barrierewirkung für Kleintiere und Kleinlebewesen auszuschließen.

Der inneren Grünfläche kommt entsprechend ihrer festgesetzten und zugewiesenen Zweckbestimmung keine naturschutzrechtliche Funktion zu. Sie dient der grünordnerischen Gestaltung des Bauvorhabens (Eingrünung). Ein Heranrücken des Zauns bis an die Betriebs- und Fahrflächen würde die bereits unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf die Belange des Naturschutzes (Biotopfläche „Haidlinger Lacke“) gewählte Bebauung weiter einengen. Hier ist ein Punkt erreicht, an dem die Belange des ordnungsgemäßen Betriebsablaufs höheres Gewicht beigemessen wird, als den Belangen des Biotop- und Naturschutzes. Im Interesse eines zusätzlichen Schutzes dieser Flächen von Beeinträchtigungen wurden bereits ausreichend Schutzabstände eingehalten, die eine Vergrößerung der Biotopfläche bewirken. Auch wenn konkrete Störungen nicht zu erkennen waren, wurde damit dem Natur- und Biotopschutz ein hohes Gewicht beigemessen. Weitergehenden Verbesserungen wird aber nicht entsprochen.

Diese Entscheidung wurde - in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - auch zu Lasten einer breiteren Eingrünung an der Ostseite getroffen. Diese von einzelnen Ausschussmitgliedern kritisch betrachtete Entscheidung wird aber in Anbetracht der höheren Bedeutung des Biotopschutzes beibehalten.

Die auf dem Baugrundstück bereitgestellten Ausgleichsflächen (durch Zaun abgegrenzte äußere Grünfläche) werden entsprechend der Stellungnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Planzeichen 13.1 der Planzeichenverordnung) im Bebauungsplan festgesetzt als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen.

2. Verfahrensbeschluss:

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.M. vom 14.08.1986 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 1 BauGB; Entwicklungsgebot), bedarf es der Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig (Parallelverfahren, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) mit dem Bebauungsplanverfahren für das „Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof“ durchgeführt (13. Änderungsverfahren, Änderungsbereich 1).

Voraussetzung ist eine gesicherte Prognose über das künftige „entwickelt sein“. Das Parallelverfahren verlangt eine grundsätzliche Gleichzeitigkeit und vor allem eine inhaltliche Abstimmung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan. Das Entwicklungsgebot verlangt aber nicht zwingend einen zeitlichen Vorrang des Flächennutzungsplanverfahrens oder eine durchgehende Gleichzeitigkeit der Verfahrensschritte. Es muss aber gesichert absehbar sein, dass das (laufende) Flächennutzungsplanverfahren dann auch mit diesem Inhalt in Kraft treten wird. Das gilt vor allem dann, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem Flächennutzungsplan abgeschlossen wird. Hier verlangt § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB eine Planungsprognose, die entsprechend dem Stand der Planungsarbeiten die Annahme zulässt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist („materielle Planreife“).

Hier kann für den hier maßgeblichen „Änderungsbereich 1“ festgestellt werden, dass nach dem erreichten Stand (frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB und Prüfung der Stellungnahmen) gesichert der Abschluss des 13. Flächennutzungsplanänderungsverfahrens mit den jetzigen Planinhalten erwartet werden kann. Auf den Prüfungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Stadtrates vom 10.12.2013 wird hingewiesen.

Diese verfahrensrechtliche Besonderheit hat die Genehmigungspflicht des Bebauungsplans zur Folge (§ 10 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Hier hat die Stadt gegenüber der Genehmigungsbehörde diese Voraussetzungen darzulegen und nachzuweisen.

Ein Ausschussmitglied sprach sich gegen eine Verlagerung des Wertstoffhofes und somit auch gegen den Verfahrensbeschluss aus. Es wurde dafür plädiert, den Wertstoffhof in der Jahnstraße zu belassen.

Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass in der heutigen Sitzung über die Schaffung des Baurechts entschieden wird, nicht jedoch über die tatsächliche Verlagerung des Wertstoffhofes. Es werden also die rechtlichen Grundlagen für das Baurecht geschaffen. Ob und wann der Wertstoffhof dann verlegt wird, hat der Stadtrat gesondert zu entscheiden.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 1

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme, wie folgt:

2.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof“ in der Fassung vom 19.11.2013 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München und der Begründung nebst Umweltbericht wird unter Berücksichtigung der durch die vorhergehende Beschlussfassung erforderliche Korrektur gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

- 2.2 Den Betroffenen ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Ergebnis über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen mitzuteilen.**
- 2.3 Eine nochmalige Beteiligung aufgrund der Planänderung (§ 4a Abs. 3 BauGB) ist nicht erforderlich. Die Planänderung hinsichtlich des Darstellungsinhalts der äußeren Grünfläche als Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) hat nur klarstellende Wirkung. Diese konkrete Zweckbestimmung war bereits erklärter planerischer Wille und ist in den Planunterlagen erkennbar zum Ausdruck gekommen (vgl. Begründung, Umweltbericht Nr. 12.7). Hinzu kommt, dass von der Änderung alleine die Stadt Grafing als Eigentümer und künftiger Betreiber des Bauhofs berührt ist und somit auch keine subjektive abwägungsrelevante Betroffenheit besteht, die eine erneute Beteiligung erforderlich machen würde (vgl. Rechtsgedanke des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB).**
- 2.4 Gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Genehmigung des Bebauungsplans zu beantragen. Zuständige Behörde ist das Landratsamt Ebersberg (§ 203 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustV).**
- 2.5 Nach Vorliegen der Genehmigung und der anschließenden Ausfertigung des Bebauungsplans (Art. 26 Abs. 2 GO) ist die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.**
- 2.6 Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft zu geben. Die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB sind zu beachten.**

TOP 6

Vollzug des BayStrWG;

Einziehung gemäß Art. 8 BayStrWG der öffentlichen Feldwege südwestlich von Wiesham

a) "Weg in die Angerwiesen"; Straßenbestandsverzeichnis für Feld- und Waldwege Lfd.Nr. 88, Fl.Nr. 927/2 der Gemarkung Nettelkofen; Länge: 103 Meter

b) "Weg in die Straßäcker"; Straßenbestandsverzeichnis für Feld- und Waldwege Lfd.Nr. 87, Fl.Nr. 923/2 der Gemarkung Nettelkofen, südliches Teilstück mit 180 Meter Länge

Eingangs wurde auf die mit der Ladung an die Stadtratsmitglieder übersandte Beschlussvorlage verwiesen und vom Vertreter der Verwaltung das Wesentlichste nochmals kurz erläutert.

Das Straßenbestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege der Stadt Grafing b.M. enthält Wege, die ihre Verkehrsbedeutung verloren haben und auch in der Natur nicht mehr erkennbar sind. Um das Bestandsverzeichnis den tatsächlich vorhandenen Verhältnissen anzupassen, ist deshalb die Einziehung (= Entwidmung) einzelner Wege vorgesehen.

a) Es ist beabsichtigt, den im Straßenbestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege der Stadt Grafing b.M. eingetragenen Straßenzug mit der Nummer 88 und der Bezeichnung „Weg in die Angerwiesen“ einzuziehen. Die Absicht der Einziehung wurde im Amtsblatt der Stadt Grafing („Grafing Aktuell“) am 28.02.2014 bekanntgegeben.

Der einzuziehende Straßenzug befindet sich südöstlich des Ortsteiles Wiesham, beginnt am nordwestlichen Grenzpunkt der Fl.Nr. 927 der Gemarkung Nettelkofen und endet am nordöstlichen Grenzpunkt der Fl.Nr. 927 der Gemarkung Nettelkofen.

Er erstreckt sich auf das Straßengrundstück mit der Fl.Nr. 927/2 der Gemarkung Nettelkofen. Die einzuziehende Straße hat eine Länge von 103 Metern. Die Einziehung soll erfolgen, da der Weg seine Verkehrsbedeutung verloren hat und nicht mehr nutzbar ist.

- b) Es ist beabsichtigt, den im Straßenbestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege der Stadt Grafing b.M. eingetragenen Straßenzug mit der Nummer 87 und der Bezeichnung „Weg in die Straßäcker“ auf einer Teilstrecke einzuziehen. Die Absicht der Einziehung wurde in „Grafing Aktuell“ am 28.02.2014 bekanntgegeben.

Die einzuziehende Strecke des Straßenzuges beginnt nordöstlich der Fl.Nr. 922 der Gemarkung Nettelkofen und endet an der südwestlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 926 der Gemarkung Nettelkofen. Sie erstreckt sich auf das Straßengrundstück mit der Fl.Nr. 923/2 der Gemarkung Nettelkofen. Die einzuziehende Strecke hat eine Länge von 180 Metern. Die Einziehung soll erfolgen, da der Weg seine Verkehrsbedeutung verloren hat und nicht mehr nutzbar ist.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayStrWG ist die Absicht über die Einziehung einer öffentlichen Straße drei Monate vor Wirksamkeit der Einziehung ortsüblich bekanntzugeben. Durch diese Bekanntmachung soll denjenigen, die vom Einziehungsverfahren betroffen sind, die Gelegenheit gegeben werden, Einwendungen vorzubringen.

Die Bekanntmachung erfolgte für beide Straßenzüge am 28.02.2014, innerhalb der Frist gingen keine Einwände und Bedenken bezüglich der vorgesehenen Einziehung ein.

Um die Einziehung zu verfügen, ist noch ein Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses notwendig. Im Anschluss wird die Einziehung im Amtsblatt bekannt gemacht.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, den im Bestandsverzeichnis der öffentlichen Feld- und Waldwege eingetragenen Straßenzug mit der Nummer 88 und der Bezeichnung „Weg in die Angerwiesen“ einzuziehen (Art. 8 Abs. 1 BayStrWG), da er jede Verkehrsbedeutung verloren hat und in der Natur nicht mehr vorhanden ist.

Gleichzeitig wird der im Straßenbestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege der Stadt Grafing b.M. eingetragene Straßenzug mit der Nummer 87 und der Bezeichnung „Weg in die Straßäcker“ auf einer Teilstrecke eingezogen. Die einzuziehende Strecke des Straßenzuges beginnt nordöstlich der Fl.Nr. 922 der Gemarkung Nettelkofen und endet an der südwestlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 926 der Gemarkung Nettelkofen. Sie erstreckt sich auf das Straßengrundstück mit der Fl.Nr. 923/2 der Gemarkung Nettelkofen. Die einzuziehende Strecke hat eine Länge von 180 Meter. Die Einziehung (Art. 8 Abs. 1 BayStrWG) erfolgt, da der Weg seine Verkehrsbedeutung verloren hat und nicht mehr nutzbar ist.

TOP 7
Informationen

Die Erste Bürgermeisterin informierte das Gremium über Folgendes:

1. Die Bauanträge, für die das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 02.04. - 24.06.2014 auf dem Verwaltungsweg entschieden wurde, wurden verlesen.

2. Vom Stadtrat wurde beschlossen, die Ausschreibung für die Erneuerung der Wasserleitung in der Wasserburger Straße zu wiederholen, da die Ergebnisse der Ausschreibung zu hoch erschienen. In diesem Zusammenhang kam die Diskussion auf, dass die Einmündung von der Wasserburger Straße in die Münchener Straße etwas suboptimal für Radfahrer und Fußgänger ist. Demnächst findet ein Ortstermin statt, um eine Lösung herbeizuführen.
3. Es ist beabsichtigt, für das Schulgebäude Oberelkofen eine Brandschutzlösung herbeizuführen, um das Gebäude künftig wieder nutzen zu können.
4. Demnächst wird ein leerstehender Raum im Kiermeier-Lagerhaus besichtigt, der durch unseren Bauhof in den Wintermonaten ausgebaut werden soll.
5. Am Kiermeier-Lagerhaus wird eine Stromtankstelle für Elektrofahrräder errichtet.
6. Für den Radweg zwischen der Elisabethstraße und Grafing-Bahnhof wurde eine Vorplanung mit Kostenermittlung für einen evtl. Ausbau/Sanierung in Auftrag gegeben.
7. Die Verwaltung ist für diverse Gehwegbauten in Grundstücksverhandlungen.
8. Für den Breitbandausbau wurden neue Förderprogramme eingerichtet. Förderungen werden gewährt, wenn die Datenmengen unter 30 Mbit liegen. Seitens der Stadt wurde eine Bedarfsplanung in Auftrag gegeben, um Empfehlungen zu erhalten, an welchem Ort der Breitbandausbau vorangetrieben werden sollte. Die Kosten für die Bedarfsplanung belaufen sich auf 5.000,-- €, werden aber zu 100 % gefördert.

TOP 8

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

1. An der Straße „Blumenweg“ existierte seit langer Zeit ein Verkehrszeichen „Anlieger frei“, dieses vor kurzem mit einer Zusatzkennzeichnung (Anliegereigenschaft nur für den Bereich der Haus-Nrn. 1-8a) präzisiert wurde. Die Anbringung dieses Zusatzes löste bei den Anliegern heftige Diskussion aus, so ein Ausschussmitglied. Jetzt fand hierzu nochmals eine Ortsbegehung statt. Das Ausschussmitglied fragte nach dem Ergebnis dieser Ortsbegehung.
2. Ein Ausschussmitglied fragte nach dem Sachstand zur ungenehmigten Terrassenüberdachung beim Anwesen Napieralla.
3. Aus der Presse war zu entnehmen, dass die DB Netz AG eine Informationsveranstaltung durchführt. Es wurde von einem Ausschussmitglied nachgefragt, ob diese Veranstaltung öffentlich ist. Ein weiteres Ausschussmitglied bat darum, in der Stadtratssitzung am 08.07.2014 kurz über den Verlauf der Veranstaltung zu berichten.
4. In einem Redebeitrag wurde nachgefragt, ob für den leerstehenden Raum im Kiermeier-Lagerhaus bereits eine Nutzung geplant ist und in welchem Gremium über die Nutzung entschieden wird.

5. Einem Ausschussmitglied erschien das angebrachte Balkongeländer in der Kinderkrippe Schloßstraße zu niedrig. Es wurden Bedenken geäußert, dass hier Kinder klettern und hinunterstürzen könnten. Die Verwaltung wurde darum gebeten, das Geländer nochmals zu überprüfen und mit den Erzieherinnen diesbezüglich ein Gespräch zu führen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 15.07.2014
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 1 - 8