

# Niederschrift

über die 3. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 23.09.2014

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

- öffentlich -

---

## **Anwesend:**

### Vorsitzende

Obermayr, Angelika

Erste Bürgermeisterin

### Mitglieder

Böhm, Ernst Dr.

Stadtrat

Carpus, Josef

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

Frey, Franz

Stadtrat

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.

Stadtrat

Goldschmitt-Behmer, Christiane

Stadträtin

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Wolfgang

Stadtrat

Linhart, Susanne

Stadträtin

Pollinger, Josef

Stadtrat

Röthmoser, Peter

Stadtrat

### Schriftführer/in

Salmann, Angelika

### Verwaltung

Magdon, Yvonne

Maierbacher, Anton

Niedermaier, Josef

Oswald, Franz

Pecher, Stefan

### Gäste/Zuhörer

Röthmoser, Josef Dr.

Zweiten Bürgermeister

zeitweise

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 3. 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 2. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Unterausschusses vom 22.07.2014 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 Gescho
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bauantrag zur Errichtung einer Funkübertragungsstelle mit Stahlgitter, Antennenmast und einem Technikcontainer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1015/0 der Gemarkung Straußdorf (Attelstraße)
4. Bauantrag zum Um- und Anbau des bestehenden Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 547/10 der Gemarkung Grafing (Wendelsteinstraße 3)
5. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 897/3 der Gemarkung Öxing (Mühlal 7)
6. Bauantrag zum Neubau eines Kälber- und Jungviehlaufstalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/0 der Gemarkung Elkofen (Oberelkofener Straße 15)
7. Straßenbau;  
Verkehrsberuhigter Ausbau der Schwarzbäckstraße
8. Straßenbau;  
Verlegung des Gehweges an der Rotter Straße (Kreisstraße EBE 9) im Bereich der Fl.Nr. 277/2, Gemarkung Öxing;  
Maßnahmenbeschluss
9. Vollzug des BauGB;  
Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Kleingartenanlage in Bachhäusl (Sondergebiet: "Gartenhausgebiet Bachhäusl") für die Grundstücke Fl.Nr. 715/3 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 163/13, 163/10, 163/16, 163/17, 163/1/T, 163/14, 163/12, 163/11, 163/15, 163/19, 163/20, 163/9, 163/8, 163/7, 163/6, 163/5, 163/4, 163/3, 163/2, 20/2 und 162/2/T der Gemarkung Elkofen;  
Aufstellungsbeschluss gemäß Art. 2 Abs. 1 BauGB
10. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungsplanes "Dobelklaus" im Teilgebiet "Georg-Baumann-Straße";  
Ergebnis der erneuten Beteiligung der Grundstückseigentümer;  
Einstellung des Bauleitplanverfahrens
11. Grundschule Grafing Ausbau zur Ganztagschule;  
Ergebnis der Voruntersuchung zur räumlichen Erweiterung für die Umsetzung der "gebundenen Ganztagschule";  
Finanzierungsgrundlage
12. Informationen
13. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

## TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 2. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.07.2014 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

---

Das Protokoll der 2. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.07.2014 wurde am 18.09.2014 in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt.

**Beschluss:****Ja: 9 Nein: 0**

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 2. öffentlichen Sitzung vom 22.07.2014 genehmigt.**

## TOP 2

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

---

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

1. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, den Auftrag für die Abbruch- und Baumeisterarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme der WC-Anlagen in der Grundschule Grafing der Firma Wilhelm Grundner GmbH, 83563 Soyen, gemäß deren Angebot vom 13.05.2014 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 34.886,40 € zu erteilen (Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.06.2014, TOP 11).
2. Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, den Auftrag für die Fliesenarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme der WC-Anlagen in der Grundschule Grafing der Firma Fliesen Trautmannsberger GmbH, Grafing b.M., gemäß deren Angebot vom 13.05.2014 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 31.148,33 € zu erteilen (Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.06.2014, TOP 11).
3. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, den Auftrag für die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen der WC-Anlagen in der Grundschule Grafing der Firma Lukas Haustechnik GmbH, 85567 Bruck-Wildenholzen, gemäß deren Angebot vom 26.05.2014 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 61.158,47 € zu erteilen (Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.06.2014, TOP 11).

Anwesend 12

Die Ausschussmitglieder Frau Susanne Linhart, Herr Dr. Ernst Böhm und Herr Josef Carpus sind erschienen.

## TOP 3

Bauantrag zur Errichtung einer Funkübertragungsstelle mit Stahlgitter, Antennenmast und einem Technikcontainer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1015/0 der Gemarkung Straußdorf (Attelstraße)

---

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt.

Beantragt ist die Errichtung eines 24,80 Meter hohen Stahl-Gittermastens mit Sendeanlagen sowie dem Betriebscontainer (Mobilfunkstation) westlich von Straußdorf an der Attelstraße (Einmündung Angerweg). Der Standort liegt außerhalb des Bebauungszusammenhangs und damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Mobilfunkanlagen sind im Außenbereich als Anlagen zur örtlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB privilegiert zulässig. Der Gesetzgeber weist also diese Anlagen und die daraus resultierenden Auswirkungen dem Außenbereich zu und räumt ihnen dort den grundsätzlichen Vorzug gegenüber sonstigen Belangen ein.

Öffentliche Belange müssten deshalb in besonders gewichtiger Weise betroffen sein, um sich im Rahmen einer bewertenden Abwägung gegenüber der gesetzlichen Vorrangposition von privilegierten Vorhaben durchzusetzen. Eine entsprechende Betroffenheit öffentlicher Belange ist nicht zu erkennen.

Der Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan stellt das Grundstück und die weitere Umgebung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Besonderes Gewicht kann dieser Darstellung schon wegen seiner Auffangfunktion nicht zukommen.

Eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert schließt sich durch die Art des Vorhabens (Gittermast) und der daraus resultierenden geringen Belastungswirkung für diese Belange aus. Auch wenn man dem Gebiet aufgrund seiner Nähe zum Landschaftsschutzgebiet und dem Atteltal als Naherholungsgebiet eine besondere oder höherwertige Bedeutung beimessen kann, ist insoweit die Auswirkung des Vorhabens nur sehr gering.

Ein besonderer Schutzstatus besteht für den Standort nicht, da das Vorhaben in einer Entfernung von ca. 160 Meter zum Landschaftsschutzgebiet Dobelgebiet / Atteltal liegt.

In besonderer Weise betroffen ist allenfalls der Belang des Landschaftsbildes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Das Vorhaben soll an einem durch das Atteltal weithin einsehbaren Standort errichtet werden. Hier ist aber nur der Schutz vor Verunstaltungen als öffentlicher Belang beachtlich. Diesen Grad der Auswirkung, eine grob unangemessene Verunstaltung des Landschaftsbildes, kann angesichts der Art des Vorhabens und seiner Gestalt ebenfalls nicht begründet werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung (Attelstraße 10; Entfernung ca. 100 Meter) können nicht unterstellt werden. Der Nachweis der Einhaltung der für Mobilfunkanlagen maßgeblichen Grenzwerte (vgl. 26. BImSchV) erfolgt durch die vor Inbetriebnahme vorzulegende Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur gemäß der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV). Über die gesetzlichen Grenzen hinausgehende Anforderungen und hypothetische Gesundheitsgefahren können aufgrund des gesetzlichen Regelungsvorrangs nicht als Versagungsgrund angeführt werden.

Die Erschließung ist aufgrund der Lage des Grundstücks an der Attelstraße bzw. an dem für die Erschließung ausreichenden öffentlichen Feld- und Waldweg gesichert. Ein Bedarf an Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigung besteht nicht.

Das Vorhaben ist folglich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig und es muss das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Beschluss:****Ja: 11 Nein: 1**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss mit allen gegen 1 Stimme, dem Bauantrag zur Errichtung einer Funkübertragungsstelle mit Stahlgitter, Antennenmast und einem Technikcontainer auf dem Grundstück Fl.Nr. 1015/0 der Gemarkung Straußdorf, Attelstraße, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

## TOP 4

Bauantrag zum Um- und Anbau des bestehenden Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 547/10 der Gemarkung Grafing (Wendelsteinstraße 3)

---

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erörtert. Antragsgegenstand sind der Umbau und der Anbau des bestehenden Zweifamilienhauses in der Wendelsteinstraße 3 zum Dreifamilienhaus. Dabei wird auch das bereits genehmigungsfrei (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 lit. c BayBO) ausgebaute Dachgeschoss zur selbständigen Wohnung umgebaut bzw. umgenutzt. Das Gebäude wird hierfür nach Westen hin auf der Breite des Baubestandes im Erdgeschoss und (teilweise) im Obergeschoss um 4,10 Meter verlängert (Anbau). Im Dachgeschoss wird der Anbau als Dachterrasse genutzt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplanes „Aiblinger Straße“, der im Rahmen seiner Festsetzungen (Baugrenzen und Baulinien) als einfacher Bebauungsplan gilt. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Der beantragte Anbau an der Westseite überschreitet die westliche Baugrenze, die nach Maßentnahme aus dem Bebauungsplan einen Abstand von 14 Meter (nördliche Giebelseite) bzw. 17 Meter (südliche Giebelseite) zur Westgrenze (Aiblinger Straße) vorschreibt. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass bereits das Bestandsgebäude hinter der östlichen Baulinie um 1 Meter zurückbleibt, das bestehende Haus also abweichend vom Bebauungsplan weiter westlich errichtet wurde. Die „Baufläche“ selbst hat eine Länge von 15 Meter und wird mit dem Anbau lediglich um 1 Meter überschritten.

Die Abweichung widerspricht nicht den Grundzügen der Planung und erlaubt deshalb eine Befreiung. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar. Die Abweichung hält sich auch innerhalb der bisherigen Befreiungspraxis, die bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen ist. So wurde auch beim Anwesen Wendelsteinstraße 5 eine Überschreitung der Baugrenze nach Westen um 2 Meter erteilt.

Hinweis:

Das Vorhaben liegt in der 40 Meter tiefen Anbaubeschränkungszone zur Staatsstraße St 2089 (Aiblinger Straße) gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG. Durch die Abweichung entfällt das straßenrechtliche Einvernehmen auch nicht gem. Art. 24 Abs. 4 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayStrWG. Straßenrechtliche Ausschlussgründe sind aber nicht zu erkennen, zumal langfristig eine Verlegung der Aiblinger Straße beabsichtigt ist.

Das Gebäude fügt sich auch hinsichtlich der absoluten Gebäudemaße (16 x 10,45 Meter) und der absoluten Grundfläche (160 m<sup>2</sup>) in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Durch das Bauvorhaben bleiben die Anzahl der Vollgeschosse und die Bauhöhe des Bestandsgebäudes unverändert. Dennoch ist der Anbau aber bezüglich der Höhe einfügungsrelevant, da das Gelände nach Westen hin deutlicher (ca. 0,75 Meter) abfällt. Bedingt durch den Geländeverlauf entsteht eine Wandhöhe von 7 Meter, die den Rahmen der Umgebungsbebauung (WH 6 - 6,20 Meter) deutlich überschreitet. Die Bauvorlagen sehen aber bereits an den maßgeblichen Wandseiten eine Anpassung des natürlichen Geländes vor. Dort wird gebäudeumfassend eine Terrasse angelegt. Die künftige Geländehöhe am Fußpunkt der Außenwand führt damit zur Einhaltung des Einfügerahmens. Nur an der Nordseite fehlt eine Geländeanpassung und es bleibt das natürliche Gelände erhalten. In diesem Wandabschnitt ist aber die Rahmenüberschreitung durch die Geländesituation bedingt, womit die notwendige Besonderheit vorliegt, die das Entstehen planungsbedürftiger Spannungen ausschließt (vgl. BayVGH vom 21.12.2010). Das Vorhaben entspricht damit dem Einfügergebot.

Durch die Schaffung einer weiteren Wohneinheit sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen.

**Bisher:**

Mehrfamilienhaus 2 Wohneinheiten über 100 m<sup>2</sup> je 2 Stpl. 4,0 Stpl.

**Neu:**

Mehrfamilienhaus 2 Wohneinheiten über 100 m<sup>2</sup> je 2 Stpl. 4,0 Stpl.

Mehrfamilienhaus 1 Wohneinheit unter 100 m<sup>2</sup> je 1,5 Stpl. 1,5 Stpl.

Summe 5,5 Stpl. gerundet 6 Stpl.

Im Baubestand sind 2 Garagenstellplätze und 3 offene Stellplätze vorhanden. Durch einen weiteren offenen Stellplatz wird der gesetzliche Bedarf nachgewiesen.

Die geplante Stellplatzanordnung widerspricht aber der örtlichen Stellplatzsatzung, die zum Schutz der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ab 4 Stellplätze / Garagen eine gesonderte Zufahrt verlangt. Die vorgefundene Erschließungs- und Bebauungsstruktur schließt aber eine eigene Zufahrt zu den Stellflächen aus. Aus diesem Grund sowie wegen der Begünstigungsregelung des Art. 47 Abs. 1 Satz 3 BayBO für die Änderung bestehender Gebäude zur Wohnraumschaffung ist die notwendige Abweichung vertretbar.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Um- und Anbau des bestehenden Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 547/10 der Gemarkung Grafing, Wendelsteinstraße 3, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

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

TOP 5

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 897/3 der Gemarkung Öxing (Mühlthal 7)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Planunterlagen vorgestellt. Mit dem Vorbescheid wird gemäß Art. 71 BayBO die Klärung einzelner Genehmigungsfragen für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage beantragt wie folgt:

- a) Kann dem Abbruch und dem anschließenden Neubau in der dargestellten Weise (Art und Maß der baulichen Nutzung, hangabseitig zum Wohnen genutzte KG-Bereiche, Satteldach mit 51° Neigung, Dachgauben usw.) zugestimmt werden
- und
- b) sind unter Umständen bauleitplanerische Maßnahmen notwendig, um die dargestellte Planung umsetzen zu können?

### **Hinweis: Nachbareinwendung vom 15.09.2014 des Herrn Lehner**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben fügt sich ein, wenn es innerhalb des Rahmens bleibt, den die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung bestimmt. Ausnahmsweise kann sich ein Vorhaben auch dann noch einfügen, wenn es den Einfügerahmen überschreitet. Das ist dann der Fall, wenn es aufgrund städtebaulicher Besonderheiten keine beachtlichen städtebaulichen Spannungen begründet oder erhöht. Hier sind insbesondere auch die Folgewirkungen des Vorhabens durch seine Vorbildwirkung zu berücksichtigen.

Welche Gebäude der näheren Umgebung das Grundstück prägen, ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse im jeweiligen Einzelfall festzustellen, und zwar gesondert für jedes Einfügermerkmal.

#### Überbaubare Grundstücksfläche:

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wird zur Konkretisierung der Einfügermerkmale auf die Vorschrift des § 23 BauNVO zurückgegriffen. Die planungsrechtlichen Instrumente, Baugrenze, Baulinie und Bebauungstiefe (§ 23 Abs. 1 bis 4 BauNVO), mit denen die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, werden auch beim Einfügergebot zur näheren Bestimmung dieses Zulässigkeitskriteriums herangezogen.

Hinsichtlich der Bestimmung des Einfügerrahmens ist die „nähere Umgebung“ maßgeblich. Maßgeblich ist dabei diejenige Bebauung, die sich auf das Vorhaben (Baugrundstück) prägend auswirkt bzw. (wechselseitig) auf die sich das Vorhaben selbst wiederum auswirkt. Dieser Rahmen der wechselseitigen Prägung ist für den Einzelfall und für jedes Einfügermerkmal gesondert zu ermitteln, weil die Prägung der jeweiligen maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann. Dabei ist beim Einfügermerkmal der „überbaubaren Grundstücksfläche“ der prägende Bereich regelmäßig deutlich enger als bei anderen Zulässigkeitsmerkmalen (vgl. BayVGH 25.04.2005, 19.12.2006). Bei der Bebauung am Mühlthal ist die prägende (nähere) Umgebung durch die auffällige Einheitlichkeit der Bebauung vergleichsweise einfach abgrenzbar. Maßgeblich ist hier die Bebauung der Gebäude Mühlthal 6 und der südlich folgenden Gebäude. Die nach Norden hin (ab Mühlthal 5 absteigend) folgende Bebauung unterscheidet sich deutlich (Größe der Grundfläche und Lage) von der Reihenbebauung im südlichen Abschnitt. Die das Bauvorhaben prägende Umgebung endet damit beim Haus Mühlthal 6; dort treffen zwei jeweils einheitlich geprägte Baugebiete unterschiedlicher Bebauungsstruktur aufeinander (andersartige Siedlungsstruktur).

Die Gebäude der näheren Umgebung am Mühlthal (Mühlthal 6 aufsteigend) liegen konsequent und einheitlich ohne Abstand unmittelbar an der Straße „Mühlthal“. Aufgrund der Durchgängigkeit und Einheitlichkeit der Standorte ist hier (der seltene Fall) eine faktische Baulinie für die vordere Außenwand entstanden.

Hinsichtlich der Bebauungstiefe weist der Baubestand ebenfalls eine einheitliche bauliche Ordnung auf mit einer Bebauungstiefe von 11 - 13 Metern zur Straßengrenze, die als faktische Baugrenze zu beachten ist.

Das bestehende Gebäude Mühlthal 7 weist gemeinsam mit den beidseits stehenden Nachbargebäuden Mühlthal 6 und 8 sogar nur eine Bebauungstiefe von ca. 8 Meter auf. Ungeachtet dessen beschränkt sich die prägende Wirkung nicht auf diese 3 Gebäude. Hier wirkt sich auch die nach Süden folgende Bebauung noch prägend aus mit der Folge, dass der dort vorhandene Bebauungsrahmen beansprucht werden kann.

Das in den Bauvorlagen dargestellte Hauptgebäude (dunkelrot) mit einer Bebauungstiefe von 13,90 Meter überschreitet zwar diesen Einfüguungsrahmen geringfügig (90 cm), ohne dadurch aber die Umgebungsbebauung nachträglich in Unordnung zu bringen. So bleibt der Hauskörper mit 13 Meter (absolutes Gebäudemaß) innerhalb des Einfüguungsrahmens. Die Überschreitung resultiert aus dem gewählten Abstand von 0,90 Meter zur Straße, der zwar von der Baulinie geringfügig abweicht, aber die städtebauliche Ordnung nicht negativ in Unordnung bringt.

Anders verhält es sich beim Kellergeschoss (Untergeschoss), das um weitere 3 Meter nach Westen und damit über die faktische Baugrenze hinausragt. Hier entstehen sehr wohl planungsrechtlich beachtliche Spannungen. Die sehr beengte Bebauung ist wechselseitig geprägt durch seine Einheitlichkeit. Das gilt gerade auch für die nachbarlichen Interessen, denen diesbezüglich ein besonderes Gewicht einzuräumen ist. Eine unkontrollierbare Vergrößerung der Bebauungstiefe führt zu einer Störung der nachbarlichen Belange, insbesondere der an der Südseite beengten Außenwohnbereiche und auch der Verschattung und Besonnung der jeweils nördlich gelegenen Grundstücke. In gleicher Weise mussten auch in der Vergangenheit verschiedene Bauwünsche auf Anbauten verworfen werden. Wie im Regelfall und auch hier würde die Rahmenüberschreitung die aufeinander abgestimmte Bebauung einseitig und negativ in Unordnung bringen. Diese Gründe sind es auch, die einer Abweichung nach § 34 Abs. 3a BauGB entgegenstehen.

Daran ändert auch nichts, dass hier nur ein eingeschossiger Anbau die hintere Baugrenze überschreitet. Im Hinblick auf Folgevorhaben würde damit eine Bebauungstiefe entstehen, die auch für mehrgeschossige Gebäude beansprucht werden kann. Eine Differenzierung bzw. Abgrenzung ist hier nicht mehr möglich.

**Das um 3 Meter nach Westen vorkragende Untergeschoss (Kellergeschoss) widerspricht deshalb dem Einfüguungsgebot hinsichtlich der Bautiefe und ist unzulässig.**

Hinsichtlich der seitlichen Gebäudeabstände fehlt es an einem einheitlichen Ordnungsprinzip. Hier finden sich in der prägenden Bebauungsreihe sowohl Gebäude mit und ohne seitlichen Grenzabstand. Eine faktische seitliche Baugrenze ist aus der Bebauung nicht zu entnehmen.

#### Bauweise:

Davon ungeachtet stellt aber auch die **Bauweise** ein Einfüguungsmerkmal dar (§ 34 Abs. 1 BauGB). Hier ist festzustellen, dass die Gebäude entlang der Straße Mühlthal sowohl in einseitiger, als auch beidseitiger Grenzbebauung anzutreffen sind und auch in der offenen Bauweise (beidseitiger Grenzabstand). Ein einheitlicher Ordnungsrahmen fehlt also in der Umgebungsbebauung (regellose Bauweise). So ist z.B. auf dem südlich angrenzenden Grundstück (Mühlthal 8) eine Grenzbebauung mit dem Hauptgebäude (Diele, Bad) und einem überdachten Freisitz (jetzt Wintergarten) genehmigt (Baugenehmigung vom 01.08.1975, Az.: 369/75). Gleiches beim Anwesen Mühlthal 9 (Baugenehmigung vom 04.08.1966). Auch finden sich - wie auf dem Baugrundstück selbst (Baubestand) - Gebäude mit verkürztem Grenzabstand.



Die Umgebungsbebauung ist also geprägt von einer gemischten Bauweise, in der sich damit auch die beantragte seitliche Grenzbebauung noch einfügt. Aus der vorhandenen Bauweise kann auch nicht - aufgrund der Maßgeblichkeit der „äußeren Wirkung“ - zwischen Haupt- und Nebengebäude differenziert werden. Außerdem werden selbst Garagengebäude teilweise im Untergeschoss wieder als Teil des Hauptgebäudes genutzt.

Eine halboffene Bauweise, wonach Hauptgebäude nur an der Nordgrenze angebaut sind (und an der Südgrenze nur Nebengebäude) ist im Rahmen des Einfügungsgebotes nicht ableitbar.

Diese bauplanungsrechtliche Zulässigkeit hat auch zur Folge, dass keine Abstandsflächen einzuhalten sind (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Dieser vormals von der Rechtsprechung nur im Fall einer einheitlichen Bebauung anerkannte Vorrang des Planungsrechts gilt jetzt auch in der regellosen (diffusen) Bauweise (vgl. u.a. BayVGH 20.10.2010). Eine früher für die Nachbarbebauung durch Dienstbarkeit geregelte Abstandsflächenübernahme, wie sie vom Nachbar für den früheren Grenzsanbau gesichert wurde, wird damit seine Funktion verlieren und wäre wohl unbeachtlich.

Die Tiefe der Grenzbebauung wird - auch innerhalb der faktischen Baugrenzen - durch das Gebot der Rücksichtnahme beschränkt. Diesem Grundsatz des nachbarlichen Ausgleichs kommt gerade in der hier vorgefundenen Situation, der Grenzbebauung in unterschiedlicher Grundstückstiefe und in unterschiedlichen Geschossen, entscheidende Bedeutung zu (vgl. Dohm, in Simon / Busse, Rn. 52 zu Art. 6 BayBO).

Hinsichtlich des im Norden entstehenden Anbaus bestehen diesbezüglich keine Bedenken, da sich hier die Bebauungstiefe auf 8 Meter auf das Kellergeschoss (Untergeschoss) beschränkt. Er geht nicht über das bereits vorhandene Maß der Grenzbebauung hinaus. Dagegen erhält der südliche Grenzsanbau eine Tiefe von 11,50 Meter. Aber auch hier wirkt die Bebauung in der vorliegenden Fallgestaltung nicht rücksichtslos, da sich der zusätzliche Anbau (5 Meter) ebenfalls nur auf das Untergeschoss beschränkt und auf dem Nachbargrundstück ebenfalls bereits eine Grenzbebauung (überdachte Terrasse) auf gleicher Länge (Bebauungstiefe) vorhanden ist.

#### Absolute Grundfläche:

Weiteres Einfügungsmerkmal ist auch die absolute Grundfläche, die bei dem Neubau 175 m<sup>2</sup> beträgt. Die prägende Umgebungsbebauung weist durch Hauptgebäude überbaute Grundflächen von ca. 100-110 m<sup>2</sup> auf. Selbst unter Einrechnung der Nebengebäude (Garagen) wird eine max. Grundfläche von max. 140 m<sup>2</sup> erreicht. Der nach Norden angrenzenden Bebauung kommt aufgrund ihrer städtebaulichen Andersartigkeit keine prägende Wirkung zu (städtebauliche Zäsur).

Dieser Einfüguungsrahmen wird durch die beantragte Bebauung deutlich überschritten. Soweit aber der westliche Kelleranbau (Untergeschoss) entfällt, was schon wegen der Bebauungstiefe gefordert werden muss, verbleibt eine absolute Grundfläche von weiterhin über 160 m<sup>2</sup>. Diese Überschreitung kann angesichts der gewählten Bebauungsform mit den lediglich im Untergeschoss überbauten Gebäudeteilen und der (nach ergänzenden Angaben) Begrünung des Daches (südlicher Anbau) noch die Rahmenüberschreitung rechtfertigen.

#### Sonstige Einfügungsmerkmale:

Bei den beantragten Dachgauben handelt es sich um untergeordnete Gebäudeteile, die für das Einfügungsgebot unbeachtlich sind. Im Übrigen entspricht das Vorhaben dem Einfügungsgebot. Das gilt auch für die Bauhöhe, die durch das nach Westen teilweise abfallende Gelände zu einer geringfügigen Überschreitung der Bauhöhen der Nachbargebäude führt. Im Bereich des nach Westen auskragenden Untergeschosses, das aber aus anderen Gründen schon unzulässig ist, würde andererseits eine nicht mehr einfügungskonforme Bauhöhe entstehen. Denn maßgeblich ist hier nicht die Wandhöhe des eingeschossigen Vorbaus, sondern die nach Westen hin (ungeachtet der Staffelung) in Erscheinung tretende Gesamthöhe.

Bauleitplanerische Maßnahmen:

Es handelt sich bei der Frage nach den Möglichkeiten der Bauleitplanung um keine Entscheidung, die im Vorbescheidsverfahren geklärt werden kann. Die gesetzliche Möglichkeit, bestehendes Baurecht durch das Instrument des Bebauungsplanes zu verändern, besteht natürlich dem Grunde nach (fast) immer. Die aufgezeigten Grenzen des Einfügungsgebotes und des Rücksichtnahmegebotes wären aber auch in die planerische Abwägung einzustellen. Gerade in der Planung im Bestand kommt den durch die vorhandene Bebauung vorgefundenen Interessenausgleich eine gewichtige Bedeutung zu. Den Auswirkungen auf die nachbarlichen Interessen kommt also gewichtige Bedeutung zu. Ein städtebauliches Planungserfordernis ist nicht zu erkennen (§ 1 Abs. 3 BauGB) und kann auch zur Durchsetzung von einzelnen Bebauungsinteressen nicht begründet werden. Im Übrigen ist eine Nachverdichtung der Bebauung auch wegen der nur sehr eingeschränkt leistungsfähigen Erschließung und der beengten Straßenräume und Stellplatzflächen nicht zielführend.

Nachbareinwendung:

Von Seiten des südlichen Nachbarn (Mühlal 8) wurden mit Schreiben vom 15.09.2014 Einwendungen gegen den Antrag erhoben. Das Bauvorhaben wird abgelehnt, da es eine doppelte Länge gegenüber dem Nachbarhaus (Einwendungsführer) erreicht. Neben negativen Auswirkungen auf die Besonnung und baukonstruktiven Bedenken wurden auch die nachteiligen Auswirkungen auf den Charakter der dortigen Siedlung erwähnt. Das Schreiben liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen wurden die vorgebrachten nachbarlichen Belange im Rahmen des Rücksichtnahmegebots bzw. der Abweichungsentscheidung nach § 34 Abs. 3a BauGB berücksichtigt. Diese Belange sind es unter anderem auch, die zur Unzulässigkeit des Untergeschoss-Anbaus führen.

Zwar liegt das beantragte Bauvorhaben im Norden zum Grundstück des Einwendungsführers, was die erwähnte Beschattungswirkung etwas relativiert. Für die Zulassungsentscheidung (städtebauliche Folgen einer Rahmenüberschreitung) war aber vor allem auch die Vorbildwirkung für Folgevorhaben zu beachten, die dann auch zur teilweisen Verweigerung des Einvernehmens (Untergeschoss-Haupthaus) führen. Über diesen Gebäudeteil hinaus sind aber geschützte Nachbarbelange nicht nachteilig betroffen (Rücksichtnahmegebot). So ist etwa eine bedrängende oder erdrückende Bebauung nicht zu erkennen. Vor baulich-konstruktiven Nachteilen (Bauschäden, Belästigung durch Laub etc.) schützen das Einfügungsgebot und das darin ohnehin zu prüfende Rücksichtnahmegebot nicht.

Bei der Beurteilung wurde unterstellt, dass in dem Gebäude 1 Wohneinheit entsteht.

Das Schreiben wurde dem Landratsamt Ebersberg zur Berücksichtigung nach Art. 68 Abs. 2 BayBO vorgelegt.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 897/3 der Gemarkung Öxing, Mühlal 7, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass das nach Westen hin um 3 Meter auskragende Untergeschoss entfällt.**

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

**TOP 6**

Bauantrag zum Neubau eines Kälber- und Jungviehlaufstalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/0 der Gemarkung Elkofen (Oberelkofener Straße 15)

---

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Es wurde erörtert, dass das beantragte Vorhaben innerhalb des Bebauungszusammenhangs von Oberelkofen liegt. Auch wenn es am dortigen Ortsrand errichtet wird und die Flächen hinter den letzten Gebäuden grundsätzlich dem Außenbereich zugehören, ist hier aufgrund der besonderen Geländesituation eine natürliche Abgrenzung gegeben. So fällt das Gelände unmittelbar am östlichen Rand von Fl.Nr. 31 steil ab. Dieser Steilhang grenzt den Außenbereich ab und vermittelt der oberhalb liegenden Fläche (Hoffläche) den Eindruck der Zugehörigkeit zum Bebauungszusammenhang.

Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der Zulässigkeitsmerkmale des Einfügungsgebotes (§ 34 Abs. 1 BauGB) ist das Vorhaben uneingeschränkt zulässig. Im dortigen Dorfgebiet, dem die Umgebungsbebauung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB entspricht, ist die Art der baulichen Nutzung (Kälber- und Jungviehstall) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Beeinträchtigungen des Rücksichtnahmegebots sind lage- und bauartbedingt nicht zu erkennen.

Hinweis:

Das Vorhaben liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dobelgebiet und Atteltal“, dessen räumlicher Geltungsbereich an der Westgrenze von Fl.Nr. 33 verläuft.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Kälber- und Jungviehstalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 31/0 der Gemarkung Elkofen, Oberelkofener Straße 15, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**TOP 7**

Straßenbau;

Verkehrsberuhigter Ausbau der Schwarzbäckstraße

---

Den Stadtratsmitgliedern wurde die Beschlussvorlage mit der Ladung übersandt.

Die Schwarzbäckstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich beschildert. Grundsätzlich gilt dort Schrittgeschwindigkeit. Der Fuß- und Fahrverkehr ist gleichberechtigt. Die Straße ist ohne Gehweg ausgebaut und hebt sich durch die Pflasterung in voller Breite vom üblichen Straßenbild ab. Es grenzen mehrere Wohnanlagen an, u.a. das Seniorenhaus. Ferner besteht eine kreuzende Fußwegeverbindung von der Martin-Luther-Straße zur Dietrich-Bonhoeffer-Straße.

Die Schwarzbäckstraße wird insbesondere während der Hauptverkehrszeiten vom Durchgangsverkehr zur Umfahrung des Marktplatzbereichs und als Abkürzung von der Glonner Straße in die Wohngebiete an der Schloßstraße genutzt.

Es gibt seit Jahren Beschwerden über hohes Verkehrsaufkommen und erhöhte Geschwindigkeiten. Deshalb wurden bereits einzelne Verbesserungsmaßnahmen unternommen. Die Verkehrsbeschilderung wurde auf Augenhöhe versetzt und mit erläuternder Zusatzbeschilderung versehen. Auf Höhe von Haus-Nr. 18 wurde eine Pflanzinsel zur Fahrbahneinengung errichtet. Die Situation hat sich dadurch aber nicht wesentlich verbessert.

Die gemessene Verkehrsbelastung für beide Fahrtrichtungen durch Kraftfahrzeuge beträgt zu den Spitzenstunden am Vormittag und spätnachmittags 45-50 Fahrzeuge pro Stunde. Die maximal gemessene Belastung lag bei 74 Fahrzeugen pro Stunde gegen 17:00 Uhr. Die am häufigsten festgestellten Geschwindigkeiten lagen zwischen 25 km/h und 30 km/h.

Es wurde mit der Polizeiinspektion Ebersberg eine Ortseinsicht durchgeführt, bei der Verbesserungen zur Verkehrsberuhigung und die Möglichkeit von Geschwindigkeitsmessungen besprochen wurden.

Geschwindigkeitsmessungen sind bei der derzeitigen Beschilderung nicht durchführbar, weil der Mindestabstand der Messstelle von dem geschwindigkeitsbeschränkenden Verkehrszeichen nicht eingehalten werden kann. Der Abstand beträgt in der Regel 200 Meter, in Ausnahmefällen (Seniorenhaus) 100 Meter.

Die gefahrenen Geschwindigkeiten werden sich nur dann reduzieren, wenn die Straße auch tatsächlich verkehrsberuhigt ausgebaut ist. Dies kann durch Fahrbahneinengungen mit wartepflichtigen Bereichen erreicht werden. Die derzeit angedeuteten Verengungen verhindern den Begegnungsverkehr nicht, weil die angrenzenden Grünstreifen ebenerdig überfahren werden können. Auch die bestehende Pflanzinsel ist nicht geeignet, den Verkehrsfluss wirksam einzuschränken. Ferner bedarf es einer einheitlichen Gestaltung des Kreuzungsbereichs an den Fußwegen. Die derzeitige (schadhafte) Pflasterung führt zu einer optischen Trennung von Fahrbahn und Fußverkehr; dies vermittelt den Eindruck, dass der Fahrverkehr bevorrechtigt wäre.

Konkret sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Schmale Fahrbahneinengung mittels Hochbord-Grüninsel (Richtung Klausenweg) auf Höhe Haus Nr. 8, Restfahrbahnbreite 3,50 Meter
2. Breite Fahrbahneinengung mittels Hochbord-Grüninsel (Richtung Klausenweg) auf Höhe Haus Nr. 8, Restfahrbahnbreite 3,50 Meter
3. Verbreiterung der Fahrbahneinengung mittels Hochbord-Grüninsel (Richtung Glonner Straße) auf Höhe Haus Nr. 18, Restfahrbahnbreite 3,50 Meter
4. Anpassung des Pflasterbelags im Bereich der kreuzenden Fußwege (ca. bis zum Beginn des Seniorenhauses)
5. Fahrbahneinengungen mittels Hochbord-Grüninseln im gesamten Bereich der kreuzenden Fußwege, Restfahrbahnbreite 3,50 Meter

Die Kostenschätzung für die Umbaumaßnahme beläuft sich auf 20.393,63 €. Einer Ausschreibung bedarf es nicht; die Maßnahme kann im Wege des bereits vergebenen Rahmenvertrags für Straßenbauarbeiten durchgeführt werden. Eine Straßenausbaubeitragspflicht für die Anlieger entsteht nicht. Die Ausbaumaßnahmen sind insbesondere im Kreuzungsbereich mit dem Kommandanten der örtlichen Feuerwehr abgesprochen, um mögliche Einsätze nicht zu behindern.

Sofern Geschwindigkeitsmessungen erforderlich werden, empfiehlt sich unter Auflösung des verkehrsberuhigten Bereichs in der Schwarzbäckstraße eine durchgehende Geschwindigkeitsbeschränkung für den Hans-Eham-Platz und die Schwarzbäckstraße auf 20 km/h mit einer Beschilderung, wie sie auch in verkehrsberuhigten Geschäftsbereichen Anwendung findet.

In der anschließenden Diskussion erachteten einige Ausschussmitglieder die Ausbaumaßnahmen als falschen Weg, weil durch zusätzliche Straßenverengungen die Lärmbelästigung durch bremsende und wieder beschleunigende Fahrzeuge zunehmen könnte. Bereits jetzt verursache das Kopfsteinpflaster Lärm. In der weiteren Beratung wurde der Vorschlag unterbreitet, die Verengungen erstmals probeweise anzubringen. Abschließend einigte man sich dann mehrheitlich darauf, die Straßenverengungen, wie von der Verwaltung vorgestellt, in Auftrag zu geben sofern als Straßenbelag kein Kopfsteinpflaster gewählt wird.

**Beschluss:**

**Ja: 9 Nein: 3**

**Nach Sachvortrag und kurzer Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 3 Stimmen, dem verkehrsberuhigten Ausbau der Schwarzbäckstraße mit geschätzten Kosten von 20.393,63 € ohne Verwendung von Kopfsteinpflaster die Zustimmung zu erteilen.**

TOP 8

Straßenbau;

Verlegung des Gehweges an der Rotter Straße (Kreisstraße EBE 9) im Bereich der Fl.Nr. 277/2, Gemarkung Öxing;

Maßnahmenbeschluss

---

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor.

Im Jahr 2002 wurde der Gehweg entlang der Rotter Straße zwischen Grafing und dem Ortsteil „Schönblick“ errichtet, so der Verwaltungsvertreter. Der Gehweg verläuft im nordöstlichen Bereich - kurz vor der Einmündung der Straße „Am Schönblick“ - über das Privatgrundstück Fl.Nr. 277/2 der Gemarkung Öxing. Da ein Erwerb der benötigten Flächen aus der Fl.Nr. 277/2 nicht erreicht werden konnte, wurde die Grundstücksnutzung durch einen ursprünglich auf 10 Jahre befristeten Pachtvertrag geregelt. Der dann jeweils um 1 Jahr verlängerte Pachtvertrag wurde jetzt mit Schreiben vom 06.03.2014 mit Wirkung zum 30.09.2014 gekündigt.

Der Kündigung sind intensive Bemühungen um eine Fortführung des Pachtverhältnisses vorausgegangen. Die Eigentümer erklärten aber unmissverständlich, dass eine Bebauung des Grundstücks vorgesehen ist. Um dieser geplanten Bebauung keine zusätzlichen Hinderungsgründe entgegenzustellen wird der Pachtvertrag gekündigt. Aber auch für den Fall, dass entsprechend den behördlichen Beurteilungen eine Bebauung des Grundstücks nicht erreicht werden kann, wurde eine Fortführung des Pachtverhältnisses aber abgelehnt. Die Entscheidung wurde als endgültig bezeichnet und die Stadt aufgefordert, möglichst zeitgerecht den vertragsgemäßen Rückbau des Gehweges vorzunehmen.

Da es sich um die einzige verkehrssichere Fußgängerverbindung des Ortsteils Schönblicks zum Hauptort Grafing handelt, ist auch künftig ein gesicherter Fußweg unverzichtbar. Entlang der Rotter Straße, einer Kreisstraße (EBE 9) mit einer Verkehrsbelastung von ca. 4.500 Kfz/Tag, ist ohne baulich getrennten Gehweg die Sicherheit der Fußgänger erheblich gefährdet. Verschärft wird die Verkehrssituation durch die Gefällestrecke und die unübersichtliche und enge Kurvenführung.

Auch mit dem Bau der Ostumfahrung ergeben sich an dieser Verkehrsanbindung keine Änderungen. Wie aus dem beiliegenden Ausschnitt aus den Planfeststellungsunterlagen zu ersehen ist, stellt der bestehende Gehweg auch weiterhin die einzige fußläufige Verbindung nach Grafing dar.

Als einzige Möglichkeit im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 277/2 bleibt deshalb die Errichtung eines Hochbord-Gehweges entlang des Straßenrandes entsprechend dem Bauentwurf des Büros EuropPlan Ingenieure GmbH, Bad Endorf, vom 09.07.2014. Danach ermöglicht das vorhandene Straßengrundstück den Bau eines mindestens 1,20 Meter breiten Gehweges mit einer Böschungsmauer. Ob eine geringfügige Verbreiterung des Gehweges zu Lasten der Fahrbahnbreite ermöglicht werden kann, ist bei der Bauausführung dann zu prüfen. Unverzichtbar ist die Beseitigung des Baumbestandes, vor allem des Großbaumes (Eiche). Auch die Straßenentwässerung muss geändert werden.

Der Abschluss einer Bauvereinbarung mit dem Landkreis Ebersberg (vertreten durch das Staatliche Bauamt Rosenheim) ist Voraussetzung für die Errichtung des Gehweges auf dem Straßengrundstück der Kreisstraße. Zum Bauentwurf wurde vorab bereits die baufachliche Zustimmung in Aussicht gestellt.

Die Baukosten belaufen sich nach dem Ausschreibungsergebnis auf brutto 54.362,41 €.

Da es sich um den Gehwegbau auf einem untergeordneten Teilabschnitt des Straßenzuges handelt, unterliegt diese Verbesserung nicht der Straßenausbaubeitragspflicht (Art. 5 KAG) durch die Anlieger.

Die Reaktion der Eigentümer löste im Gremium Verwunderung aus. Es konnte nicht nachvollzogen werden, welche Gründe gegen eine weitere Verlängerung des Pachtvertrages sprechen. Aus der Mitte des Gremiums wurde auch nochmals erwähnt, dass das Grundstück an einem Steilhang liegt und aufgrund dieser Lage keine andere Nutzung erreicht werden kann.

Seitens der Verwaltung wurde ausdrücklich erklärt, dass die Beteiligten nicht - wie anhand der Wortbeiträge vermutet wurde - im Streit untereinander stehen. Man muss die Entscheidung der Eigentümer auch deshalb akzeptieren, da ja der Pachtvertrag von Anfang an nur auf die besagte Zeitdauer abgeschlossen wurde. Die Stadt wusste also, dass nach Zeitablauf der Weg zurückzubauen ist und kann hier nicht etwa auf ein geschütztes Vertrauen verweisen oder die Entscheidung der Eigentümer kritisieren. Die Eigentümer haben stets auf die nur vorübergehende Zurverfügungstellung der Fläche hingewiesen, was man jetzt auch zu respektieren hat.

Man unterstellte ursprünglich, dass man nach Lösungen für die beabsichtigte Bebauung suchen sollte, etwa einer Bebauung an der Nordseite. Dabei wurde irrtümlich unterstellt, dass es sich bei der Fläche (Fl.Nr. 277/2) um das Eigentum des angrenzenden Baugrundstückes (Am Schönblick 1) handelt. Hier wurde klargestellt, dass es sich um ein selbständiges Grundstück eines anderen Eigentümers handelt und deshalb ein Grundstückstausch oder „andere Bebauungslösungen“ ausscheiden.

In der weiteren Beratung war man sich dann darüber einig, dass ein Gehweg an der genannten Stelle zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer zwingend notwendig ist und die Stadt keine andere Wahl hat, als einen Hochbord-Gehweg zu errichten. Die vorgestellte Maßnahme wurde vom Gremium letztendlich befürwortet.

Hinsichtlich der Mittel des Enteignungsrechtes und einer vorzeitigen Besitzeinweisung wurde in Frage gestellt, ob die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Eine Enteignung ist nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise, insbesondere aus Grundbesitz des Antragstellers, nicht erreicht werden kann. Da ja, wie die aufgezeigte Alternative deutlich macht, ein straßenbegleitender Gehweg auf dem Straßengrundstück möglich ist, dürfte eine hoheitliche Grundstücksbeschaffung ausscheiden. Dass der bestehende Gehweg die verkehrlich bessere Lösung ist, wird dabei das öffentliche Interesse gegenüber dem Grundrecht auf Eigentum nicht überwiegen. Denn auch im weiteren Streckenverlauf befindet sich der Gehweg an der Straße und ist damit verkehrstauglich. Seitens der Verwaltung wurde deshalb unterstellt, dass ein Enteignungsverfahren nicht erfolgreich sein wird.

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

**Aufgrund der Beendigung des Pachtvertrages für den Gehweg auf der Fl.Nr. 277/2 der Gemarkung Öxing beschließt der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nach kurzer Beratung einstimmig die Verlegung des Gehweges an den Fahrbahnrand der Kreisstraße EBE 9 entsprechend dem Bauentwurf des Büros EuropPlan Ingenieure GmbH, Bad Endorf, vom 09.07.2014.**

**Die Erste Bürgermeisterin wird zum Abschluss der Bauvereinbarung mit dem Landkreis Ebersberg, vertreten durch das Staatliche Bauamt Rosenheim, ermächtigt.**

**Die Auftragserteilung ist bis zum Vertragsabschluss (Bauvereinbarung) über die Benutzung des Straßengrundstücks zurückzustellen.**

## TOP 9

Vollzug des BauGB;

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Kleingartenanlage in Bachhäusl

(Sondergebiet: "Gartenhausgebiet Bachhäusl") für die Grundstücke Fl.Nr. 715/3 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 163/13, 163/10, 163/16, 163/17, 163/1/T, 163/14, 163/12, 163/11, 163/15, 163/19, 163/20, 163/9, 163/8, 163/7, 163/6, 163/5, 163/4, 163/3, 163/2, 20/2 und 162/2/T der Gemarkung Elkofen;

Aufstellungsbeschluss gemäß Art. 2 Abs. 1 BauGB

Die Beschlussvorlage wurde mit der Ladung an die Stadtratsmitglieder versandt.

Vom Verwaltungsvertreter wurde darüber berichtet, dass im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 715/3 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 163/13, 163/10, 163/16, 163/17, 163/1/T, 163/14, 163/12, 163/11, 163/15, 163/19, 163/20, 163/9, 163/8, 163/7, 163/6, 163/5, 163/4, 163/3, 163/2, 20/2 und 162/2/T der Gemarkung Elkofen im Bereich des Weilers „Bachhäusl“ eine Ansiedlung von Wochenendhäusern und Kleingärten besteht.

Diese Anlage ist nach Aktenlage im Jahr 1959 ohne die notwendige baurechtliche Genehmigung entstanden. Im Jahr 1971 hat das Landratsamt Ebersberg das Beseitigungsverfahren der widerrechtlich errichteten Anlagen betrieben. Bereits damals wurde vom Landratsamt Ebersberg dargelegt, dass allein durch ein Bebauungsplanverfahren die Erhaltung der Kleingartenanlage dem Grunde nach möglich ist.

Zu diesem Zweck wurde von den Betroffenen dann auch der Verein „Wochenendhaus-Siedlung Bachhäusl e.V.“ gegründet, der das Bauleitplanverfahren abwickeln sollte. Zwar wurden dann Behördenvorabstimmungen hinsichtlich einer Bebauungsplanaufstellung von den Betroffenen durchgeführt, jedoch das förmliche Bauleitplanverfahren von der Gemeinde Elkofen nicht eingeleitet. Selbst bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Elkofen fand die Baulandausweisung keine Berücksichtigung, wohl auch wegen der damals anstehenden Eingemeindung (Gebietsreform). Letztendlich wurden die Bestrebungen zur Bauleitplanung dann aufgegeben, nachdem auch die Fachstellen diese Entscheidung aus städtebaulichen Gründen ablehnend beurteilt haben. Im Zuge der Eingemeindung von Elkofen hat sich auch bereits die Stadt Grafing b.M. aus allgemeinen städtebaulichen Gründen gegen die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes ausgesprochen. Das Beseitigungsverfahren wurde offenbar aufgrund der über fast 10 Jahre dauernden Bemühungen zur Legalisierung (Bauleitplanung) nicht mehr weiterverfolgt.

Im Jahr 2003 wurde dann vom Landratsamt Ebersberg erneut das bauaufsichtliche Verfahren zur Beseitigung der rechtswidrig errichteten Anlage eingeleitet, nachdem teilweise erhebliche Erweiterungen und Neubauten in der Anlage durchgeführt wurden und in Teilen eine Verfestigung der wohnartigen Nutzung erkennbar wurde. Dabei wurde mit einzelnen Grundstückseigentümern bzw. deren anwaltlichen Vertretern eine einvernehmliche Lösung dergestalt gefunden, dass Beseitigungsanordnungen für sämtliche bauliche Anlagen mit gleichzeitiger zeitlich befristeter Aussetzung des Vollzugs (befristete Duldung) erlassen wurden und seitens der Grundstückseigentümer im Gegenzug auf Rechtsbehelfe verzichtet wurde. Bei den anderen Grundstücken, die nur in untergeordnetem Umfang bebaut waren, wurde nur die Teilbeseitigung (Erweiterungsbauten und neu errichtete Bauwerke) verfügt und die alten baulichen Anlagen wurden geduldet. Da aber auch in diesen Fällen keine (alterungsbedingte) Erneuerung der Altbauten zulässig ist, fehlt auch hier die Berechtigung einer dauerhaften Nutzung für eine gärtnerische Nutzung.

Anlässlich dieses bauaufsichtlichen Aufgreifens wurde seitens der Stadt erklärt, dass kein gemeindliches Interesse an einer Beseitigung der Kleingartenanlage besteht, jedoch eine Ausweitung der baulichen Nutzung zu verhindern ist. Insbesondere die wohnartige Nutzung der Gebäude, die dem Außenbereich wesensfremd sind und auch zu unerwünschten städtebaulichen Konflikten und einer zu unterbindenden Zersiedelung der Landschaft führen, ist auszuschließen. Letztendlich hat die Stadt aber auch zum damaligen Zeitpunkt kein Planungserfordernis gesehen, da keine Bedarfslage für Kleingartenanlagen bestand.

Nachdem jetzt das Ende der Duldungsfristen bevor steht und aus Gründen der Gleichbehandlung dann auch ein Wiederaufgreifen aller rechtswidrig errichteter Anlagen zu erwarten ist, haben die Eigentümer (entgegen der damaligen einvernehmlichen Abstimmung) erneut um eine Verlängerung der Beseitigungsfristen bzw. einer dauerhaften Zulassung nachgesucht. Seitens der Bauaufsicht wurde dabei deutlich gemacht, dass es allein durch die nachträgliche Schaffung der Zulassungsvoraussetzung im Wege der gemeindlichen Bauleitplanung noch möglich ist, die Beseitigung der Anlagen zu verhindern. Aus Gründen der Gleichbehandlung mit anderen illegalen Bauten im Hoheitsgebiet des Landratsamtes Ebersberg scheidet die dauerhafte Duldung oder der weitere Aufschub der Beseitigung aus.

Diese Vorgehensweise ist auch deshalb geboten, da mit der weiteren (zeitlich befristeten) „Duldung“ eine rechtlich beachtliche Vorbildwirkung ausgelöst wird. Wenn nicht eine zeitnahe Beseitigung dargelegt werden kann, ist zu befürchten, dass die bestehenden baulichen Anlagen als „tatsächlich vorhandene Bebauung“ zu berücksichtigen sind und deshalb Folgevorhaben nicht mehr verhindert werden können, da gleichartige Bauten nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung öffentlicher Belange (Flächennutzungsplan, Splittersiedlung) führen würden (vgl. BayVGH 01.09.2011, Rn14). Bei einer seit fast 50 Jahren existierenden Siedlung ist diese Gefahr durchaus gegeben.



Wie sich nach Ausführungen der Verwaltung zeigt, ist die angedachte Vorgehensweise mit zeitlich befristeten Duldungen bzw. befristeten Beseitigungsanordnungen nicht in der Lage, einen verlässlichen Rechtszustand zu schaffen. Das Landratsamt Ebersberg und die Stadt Grafing b.M. sind deshalb übereingekommen, dass jetzt eine endgültige Regelung zu finden ist. Die Stadt Grafing b.M. hat jetzt ultimativ zu entscheiden, ob ggf. mittels Bauleitplanung doch noch eine rechtmäßige und auch städtebaulich verträgliche Lösung erreicht werden kann, um zumindest eine außenbereichsverträgliche Verwendung der Grundstücke für Freizeit- und Erholung zu ermöglichen. Ansonsten ist die vollständige Beseitigung der ungenehmigten Bebauung unvermeidbar.

Angesichts der Tatsache, dass die Stadt Grafing b.M. mittlerweile für die im Flächennutzungsplan an anderer Stelle dargestellten Dauerkleingärten (an der Glonner Straße: am Bauungsrand „Hammerschmiede“; an der Rosenheimer Straße: zwischen Bebauung „Am Mühlthal“ und der Attel) andere Planungsziele verfolgt, wäre im Interesse einer dauerhaften und rechtlichen gesicherten Lösung eine Änderung der bisherigen städtebaulichen Haltung denkbar.

Es stellt sich aber - so der Vertreter der Verwaltung - die entscheidende Frage, ob durch eine Bauleitplanung den Begehren der Eigentümer tatsächlich in der gewünschten Weise Rechnung getragen werden kann. Denn eine vollständige Legalisierung der jetzigen Bebauungsverhältnisse, wie es die Eigentümer erstreben, ist nicht zu erreichen. Eine entsprechende Bauleitplanung zur nachträglichen Legalisierung des gesamten rechtswidrig errichteten Baubestandes ist städtebaulich nicht tragfähig und wäre als Gefälligkeitsplanung zulässig. Das betrifft vor allem die teilweise für Wohnzwecke (Wochenendhäuser) ausgestatteten Gebäude.

Die Rechtsprobleme, mögliche Planungsinhalte und die rechtlichen Voraussetzungen werden kurz erläutert:

1. Eine Wochenendhaussiedlung (§ 10 Abs. 1 BauNVO: SO Wochenendhausgebiet) im dortigen Bereich und damit eine wohnartige Nutzung widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen einer geordneten Siedlungsentwicklung. Sie widerspricht auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da an einem siedlungsfernen Standort eine unerwünschte (und bandartige) Siedlungsentwicklung entstehen würde. Aufgrund der Lärmbelastung und der Bedeutung des Naturhaushaltes ist der Standort für diesen Zweck auch ungeeignet. Die vorhandene Bebauung mit wohnartigen Gebäuden ist deshalb auch weiterhin unzulässig.
2. Aber auch bei einer Festsetzung als „Gartenhausgebiet“ oder „Kleingärten“ ist der Anspruch auf Verkehrslärmschutz (sonstiges Gebiet, § 2 Abs. 2 Satz 2 der 16. BImSchV) mit dem Schutzstatus eines Dorfgebiets zu beachten. Wegen der nahegelegenen Bahnstrecke schließt sich eine Nutzung in der Nachtzeit (zeitweises Wohnen) auch aus diesem Grunde aus. Aber auch in der Tageszeit entsteht bei dieser Nutzungsform bereits eine komplexe Planungsproblematik.
3. Möglich wäre ein Bebauungsplan mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“) oder (mangels kleingärtnerischer Tätigkeit und einer überwiegenden Nutzung zu Freizeit- und Erholungszwecken) ein Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Auch diese Nutzung muss aber geprägt sein durch eine gartenbauliche oder zumindest gärtnerische Nutzung und damit einer natur-/landschaftsverträglichen Durchgrünung. Ggf. ist aufgrund des gartenbaulichen Nutzungsschwerpunktes hier auch eine Flächennutzungsplanänderung verzichtbar.

Randbemerkung: Ausdrücklich scheidet eine Festsetzung als „Dauerkleingartenanlage“ aus, da hierunter allein die in § 1 BKleingG bestimmten Kleingärten zählen. Dort sind nur Pachtgärten zulässig. Eigentümergeärten, wie sie in Bachhäusl existieren, sind ausdrücklich ausgeschlossen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BKleingG).

4. Einfacher/Qualifizierter Bebauungsplan: Aufgrund der regellos entstandenen Bebauung ist nachträglich eine städtebauliche Ordnung schwer zu finden. Ein Verzicht auf die Regelung überbaubarer Grundstücksflächen (Qualifizierungsmerkmal, § 30 Abs. 1 BauGB) wäre deshalb folgerichtig. Auch in Gebieten eines einfachen Bebauungsplanes sind einfache Gartenlauben nicht ausgeschlossen, müssen aber der Größe genau definiert werden. Insofern würde der Bebauungsplan Regelungsvorrang gegenüber den Vorschriften des Außenbereichsrecht (§ 35 BauGB) in Anspruch nehmen (§ 30 Abs. 3 BauGB).
5. In festgesetzten Kleingartenanlagen oder Gartenhausgebieten steht die gärtnerische Nutzung im Vordergrund. Eine untergeordnete bauliche Nutzung durch die üblichen Gartenhäuser einfachster Ausführung (Gartengerätehütten) ist nur als „Nebenanlage“ zulassungsfähig. Entsprechend § 3 Abs. 2 BKleingG sind deshalb Regelungen über deren Größe unverzichtbar. Die dortige Obergrenze (24 m<sup>2</sup> Grundfläche) wird auch hier als Orientierungsgröße (obere Grenze) dienen - größere Gebäude würden einem Bebauungsplan dieser Zwecksetzung widersprechen. Einige der bestehenden Gebäude (Gerätehütten, Wohnlauben, Wochenendhäuser) werden den zulässigen Größenrahmen (deutlich) überschreiten und können nicht erhalten werden.

Zulässig wären im Rahmen eines „Gartenhausgebietes“ also nur Gartengerätehütten einfachster Ausführung und Beschaffenheit zur Unterbringung des notwendigen Bedarfs. Allenfalls ein kleiner Aufenthaltsraum (Laube) ist denkbar (max. 10 m<sup>2</sup>), um den kurzfristigen Aufenthalt des Kleingärtners zu ermöglichen. Ein Übernachten dürfte nur behelfsmäßig möglich sein. Die Größe und die Ausstattung dürfen jedenfalls nicht auch dem regelmäßigen Wohnen (etwa als Wochenendhaus) einladen.

Das heißt aber im Weiteren auch, dass sonstige Bauwerke (Garagen, Schwimmbecken, Holzschuppen etc.) auch künftig unzulässig sind und ungeachtet bisheriger Duldungsanordnungen zu entfernen sind. Gleiches gilt für landschaftsuntypische Einfriedungen und Hecken.

6. Um die Vollziehbarkeit (Planungserforderlichkeit - § 1 Abs. 3 BauGB) des Plans sicherzustellen, wäre dann ein städtebaulich-vertragliches Umsetzungskonzept notwendig, in dem sich die Eigentümer zur Beseitigung der auch künftig unzulässigen baulichen Anlagen und Bepflanzung verpflichten bzw. die Stadt zur Beseitigung berechtigen. Zu beachten ist aber, dass auch öffentlich-rechtliche Vertragspflichten (selbst bei Zwangsvollstreckungsunterwerfungen gem. Art. 61 BayVwVfG) in der Praxis deutlich schwerer durchzusetzen sind (Leistungsklage) als hoheitliche Zwangsmaßnahmen. Um eine Wiederholung der Vorgeschichte zu vermeiden, wäre auch der Bebauungsplan unter eine Bedingungsfestsetzung (zeitliche Suspendierung der Wirksamkeit bis zur vollzogenen Beseitigung der im Bebauungsplan noch zu kennzeichnenden Gebäude/Anlagen) gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zu stellen.
7. Für die Gartenlauben wäre aufgrund des damit einhergehenden regelmäßigen Aufenthalts von Menschen eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung notwendig. Es wird auch zu prüfen sein, ob Gartenlauben an die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen sind. Auch die ausreichende verkehrliche Erschließung ist noch sicherzustellen, da die bestehende Zufahrt teilweise ungesichert über ein privates Drittgrundstück führt.
8. Bei einer grundsätzlichen Zustimmung des Stadtrats und aller betroffenen Grundstückseigentümer wären vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens noch sämtliche bauliche Anlagen detailliert zu erfassen.

Innerhalb des Gremiums war man sich darüber einig, dass die Wochenendhäuser in Bachhäusl nicht stören und man ungeachtet der illegalen Errichtung und Nutzung einen Weg finden muss, dass diese bestehen bleiben dürfen.

Vom Verwaltungsvertreter wurde nochmals erklärt, dass allein mit den wohlwollenden Äußerungen aus der Mitte des Stadtrates zugunsten der Eigentümer und der Kritik über das behördliche Vorgehen nichts erreicht ist. Der Umstand, dass ein rechtswidriger Zustand („Schwarzbauten“) über viele Jahre (und mehrere Jahrzehnte) andauert, schützt leider nicht vor einer Beseitigung. Die Scheu vor dem unpopulären Eingriff darf das behördliche Verhalten nicht beeinflussen. Das rechtsstaatliche Denken würde dadurch Schaden erleiden - die rechtstreuen Bürger wären ansonsten vor dem Kopf gestoßen. Man würde durch ein bloßes Hinwegschauen über die rechtswidrigen Zustände viele ermuntern, es den Schwarzbauenden gleichzutun und ohne Rücksicht auf die Rechtsordnung vollendete Tatsachen zu schaffen.

Wen man gegenüber den Betroffenen ehrlich ist und Unterstützung bieten möchte, bleibt allein der Weg der nachträglichen Legalisierung mit den Instrumenten der Bauleitplanung. Allein dadurch können im Außenbereich, der grundsätzlich vor jeglicher Bebauung freizuhalten ist, unter bestimmten Einschränkungen noch die Zulässigkeitsvoraussetzung für eine nachträgliche Genehmigung geschaffen werden. Aber auch die Bauleitplanung ist nicht schrankenlos und willkürlich möglich, sondern muss den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Hier sind bei der Überplanung bestehender Flächen keine anderen Maßstäbe anzustellen, wie bei einer Neuplanung. Eine Siedlung mit wohnartiger Nutzung, insbesondere Wochenendhäuser oder größere Lauben, sind leider an diesem Standort nicht legalisierbar. Diesen Umstand muss man den Beteiligten von Anfang an und offen darlegen, um nicht falsche Erwartungen zu wecken.

Wenn im Stadtrat die Meinung überwiegt, es gäbe einen Weg zur uneingeschränkten Erhaltung des vorhandenen Baubestandes (Schwarzbauten), dann ist die Stadt Grafing b.M. nicht der richtige Ansprechpartner. Die Entscheidung über die Baubeseitigung liegt nicht bei der Stadt, sondern allein beim staatlichen Landratsamt. Leider sind aber über Jahrzehnte alle beharrlichen Versuche und jede Einflussnahme zur Erhaltung gescheitert. Die Stadt steht jetzt ultimativ vor der Entscheidung, das Mittel der Bauleitplanung zu ergreifen oder die Betroffenen ihrem rechtlichen Schicksal zu überlassen.

Abschließend wurde der Bauausschuss noch über das Schreiben der Eheleute Titze vom 19.09.2014 informiert. Danach wurde gebeten, auch deren Gartengrundstück Fl.Nr. 738/3 der Gemarkung Nettelkofen in das Plangebiet aufzunehmen. Auch dort stellen sich die aufgezeigten Rechtsprobleme in gleicher Weise.

#### **Beschluss vorberaten:**

**Ja: 11 Nein: 1**

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:**

- 1. Für den Bereich der ungenehmigten Wochenend- und Gartenhaussiedlung Bachhäusl (Fl.Nr. 715/3 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 163/13, 163/10, 163/16, 163/17, 163/1/T, 163/14, 163/12, 163/11, 163/15, 163/19, 163/20, 163/9, 163/8, 163/7, 163/6, 163/5, 163/4, 163/3, 163/2, 20/2 und 162/2/T der Gemarkung Elkofen) sowie zusätzlich für Fl.Nr. 113/T der Gemarkung Elkofen und Fl.Nr. 738/3 der Gemarkung Nettelkofen wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (Aufstellungsbeschluss; § 2 Abs. 1 BauGB). Soweit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderlich, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.**

- 2. Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die gärtnerische Nutzung der Außenbereichsgrundstücke und einer Bebauung in untergeordnetem Umfang durch Gartenhäuser (Gartengerätehütten mit Gartenlauben in einfacher Ausführung). Durch geeignete Festsetzungen ist eine wohnmäßige Nutzung auszuschließen.**
- 3. Die planerische Rechtfertigung der Ausweisung als „Gartenhausgebiet“ setzt voraus, dass den künftigen Planinhalten widersprechende Nutzungen beseitigt werden. Hierfür ist vorab der Baubestand detailliert zu erfassen und ein Zielbindungsvertrag für den Rückbau unzulässiger baulicher Anlagen (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) mit allen Grundstückseigentümern abzuschließen. Diese vertraglich gesicherte Umsetzung der Planungsziele ist Voraussetzung für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens.**

TOP 10

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Bebauungsplanes "Dobelklause" im Teilgebiet "Georg-Baumann-Straße";

Ergebnis der erneuten Beteiligung der Grundstückseigentümer;

Einstellung des Bauleitplanverfahrens

---

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor.

Der Verwaltungsvertreter führte aus, dass auf Antrag des Herrn Paul Benesch vom 05.04.2013 im Interesse der Innenentwicklung und zur Mobilisierung zusätzlicher Wohnbaulandreserven (Nachverdichtung) vom Stadtrat in der Sitzung vom 23.07.2013 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Dobelklause“ im Teilgebiet des Änderungsbebauungsplanes „Georg-Baumann-Straße“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB) wurde.

Dem entsprechenden Antrag vorausgegangen ist ein Vorbescheid des Herrn Benesch zum Umbau des Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 619/12 der Gemarkung Grafing (Georg-Baumann-Straße 7) zur Nutzung des Dachgeschosses für weitere Wohnungen. Da das Vorhaben dem dortigen Bebauungsplan widerspricht und Grundzüge der Planung die Erteilung einer Befreiung ausgeschlossen haben, wären allein durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeitsvoraussetzungen zu erreichen gewesen.

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgte das Planungsziel, die Voraussetzungen für den Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken zu schaffen und die städtebauliche Umsetzbarkeit einer Nachverdichtung in den übertiefen Vorgärten der Anwesen Georg-Baumann-Straße 5 - 9 durch Plangutachten zu untersuchen.

Das Ergebnis der städtebaulichen Untersuchung (Plangutachten) wurde dann in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses am 25.02.2014 vorgestellt und gebilligt. Nach dem Plangutachten ist die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude im 25 - 30 Meter tiefen Gartenland möglich. Der durch den Dachgeschossausbau und die zusätzlichen Wohngebäude ausgelöste Stellplatzbedarf kann in einer Tiefgarage im Bereich der Neubauten untergebracht werden. Alternativ wurde auch die Möglichkeit einer Neugestaltung des Straßenraumes/Vorgartenbereichs für möglich erachtet, um bei einer reduzierten Planungslösung (nur Dachgeschossausbau) die Parkplatzsituation städtebaulich verträglich lösen zu können.

Vor weiteren Entscheidungen wurde den Grundstückseigentümern die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, um auf dieser Grundlage dann über den Planinhalt und die Fortführung des Verfahrens zu entscheiden. Diese Vorgehensweise war erforderlich, da die Anwesen Georg-Baumann-Straße 3, 5 und 7 im Gemeinschaftseigentum (WEG) stehen und für die bauliche Umsetzung die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist. Die Umsetzbarkeit (Vollziehbarkeit) ist aber auch Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Bauleitplanung. Bauleitplanung darf kein Selbstzweck sein und muss auf Realisierung angelegt sein. Ein Bebauungsplan, dem Vollzugshindernisse entgegenstehen oder der aus anderen Gründen nicht auf absehbare Zeit umgesetzt wird, ist nicht nur unnötig sondern auch rechtswidrig.

Die Eigentümerbefragung ergab das klare Ergebnis, dass eine Bebauung der rückwärtigen Freiflächen der Grundstücke Georg-Baumann-Straße 5, 7, 9 und 11 den Interessen der Eigentümer überwiegend widerspricht. Aber auch die Planänderung nur für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen in den Dachgeschossen wurde mehrheitlich abgelehnt. Die Eigentümer der Grundstücke Georg-Baumann-Straße 1 und 9, die im Alleineigentum stehen, sprachen sich nicht gegen eine Planänderung aus, haben aber erklärt, auf absehbare Zeit keine Umsetzungsabsichten zu haben.

Ergebnis:

Im Ergebnis steht der geplanten Nachverdichtung des übertiefen Gartenlands (Hinterlandbebauung) bereits die fehlende Realisierbarkeit und damit die Planerforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) entgegen. Dem Dachgeschossausbau stehen zwar keine (bürgerlich-rechtlichen) Vollzugshindernisse entgegen, aber auch hier fehlt es auf absehbare Zeit am Realisierungswillen und damit am Planungsbedarf.

Die Änderung des Bebauungsplans kann im Falle sich später ändernder Bedürfnisse und Dispositionen der Eigentümer jederzeit wieder aufgegriffen werden. Derzeit fehlt es aber am Erfordernis der Planung und es ist das Bebauungsplanverfahren wieder einzustellen.

**Beschluss vorberaten:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, dass mit Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 23.07.2013 eingeleitete Bebauungsplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Dobelklause“ vom 22.05.1964 im Teilgebiet des Änderungsbebauungsplanes „Georg-Baumann-Straße“ vom 24.09.1965 wieder einzustellen.**

TOP 11

Grundschule Grafing Ausbau zur Ganztagschule;

Ergebnis der Voruntersuchung zur räumlichen Erweiterung für die Umsetzung der "gebundenen Ganztagschule";

Finanzierungsgrundlage

---

Eingangs wurde von der Sitzungsleiterin auf die mit der Ladung an die Stadtratsmitglieder versandte Beschlussvorlage verwiesen. Ferner wurde die Vorgeschichte zur räumlichen Erweiterung für die Umsetzung der „gebundenen Ganztagschule“ kurz erläutert. Im Anschluss daran übergab die Erste Bürgermeisterin das Wort an die Verwaltungsvertreterin zur Vorstellung der aktuellen Ergebnisse.

Für die Umsetzung der „gebundenen Ganztagschule“ als Bildungsangebot an unserer Grundschule ist die Schaffung weiterer Betreuungsräume notwendig. Eine Ganztagschule erfordert veränderte Unterrichtsgestaltung, wenn Schüler den ganztägigen Unterricht mit Gewinn erleben sollen. Das bedeutet ein Rhythmisieren des Unterrichts: Anstrengung und Erholung, Bewegung und Ruhe, kognitive und praktische Arbeitsphasen gelenktes Arbeiten und Selbsttätigkeit, individuelles Arbeiten und Arbeiten in der Gruppe.

Zusätzlich zum „klassischen Unterrichtszimmer“ sind weitere Räume notwendig, um dieser Schulform gerecht zu werden. Zum wesentlichen Bestandteil der gebundenen Ganztagschule gehören Bereiche für Ruhe und Freizeit, sowie Spiel, Sport und Bewegung.

Aktuell gibt es eine Ganztagsklasse, welche zwei Klassenräume nutzt: ein Raum für den Schulunterricht, einen zweiten Raum für Differenzierung, Erholung, Spielen und Gruppenarbeit. Zunächst ist dieser Raum aufgrund einer geringeren Gesamtschülerzahl frei.

Diese Raumnutzung stellt jedoch keine Dauerlösung dar, sobald die Schülerzahl steigt, bzw. weitere Ganztagsklassen hinzukommen muss dieser Raum wieder zum Unterrichtsraum umfunktioniert werden. Dieses Thema wird im Abschnitt Raumbelagung näher betrachtet.

Gemeinsam mit der Schulleitung und unter Berücksichtigung des pädagogischen Konzepts wurde der Bedarf an zusätzlichen Fachräumen ermittelt, auch im Hinblick darauf, ob vorhandene Räume multifunktional genutzt werden können.

Dringend erforderlich sind eine Bücherei mit ruhigem Lesebereich, eine Lehrküche und zwei Gruppenräume. Grundsätzlich hängt jedoch der Raumbedarf von der zu erwartenden Schülerzahl im Ganztagsbetrieb ab. Soll der Ausbau einzügig oder gar zweizügig erfolgen, bis hin zum Ausbau des Ganztagsangebots auf das 3-Typen Modell mit „gebundener und offener Ganztagschule“ und „Halbtagschule mit Hort“.

Betrachtet man die räumliche Situation des gesamten Schulbetriebs fehlen allerdings weitere Räume, wie Kleingruppen- und Differenzierungsräume, ein Mehrzweckraum und ein weiteres Musikzimmer. Zur Differenzierung werden teilweise die Umkleieräume genutzt. Erstrebenswert wäre die Schaffung eines Medienraums, da dieser derzeit in einem Containeranbau untergebracht ist.

Die aufgezeigten Räume aus dem Raumprogramm zum Ausbau der Ganztagschule könnten auch von den Regelklassen genutzt werden.

Vorberatung:

Der Stadtrat hat im Jahr 2009 den Umsetzungsbeschluss für die gebundene Ganztageschule gefasst und im Jahr 2011 den Bau der Mensa zur Schulverpflegung als Gemeinschaftsprojekt durch den Landkreis beschlossen. Zuletzt befasste sich der Stadtrat in der Sitzung am 11.03.2014 mit dem Ergebnis der Voruntersuchungen für die Schaffung der notwendigen Betreuungsräume an der Grundschule. Die Entscheidung über die dort gegenüber der Alternative „Neubau Forellenstraße“ favorisierte Aufstockung des Schulgebäudes wurde vor allem aus Kostengesichtspunkten zurückgestellt. Die Verwaltung wurde mit der Überprüfung alternativer Standorte bzw. bevorzugt ebenerdiger Möglichkeiten zur Deckung des Raumbedarfs der Ganztageschule beauftragt; dabei waren insbesondere ein Neubau auf einer geeigneten Fläche innerhalb des Schulgeländes, ein Neubau oberhalb der Wandelhalle, ein Verlängerungsbau des Querbaus bis hin zur Turnhalle und ein Verbindungsgeschoss zwischen Grund- und Mittelschule abzuklären. Die Prognosen für die Schülerzahlen sowie der konkrete Raumbedarf in m<sup>2</sup> waren mit einzuarbeiten.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die neu zu schaffenden Räume im Schulgebäude untergebracht werden sollen. Daher wird zuerst der Grundschulkomplex mit Raumverteilung betrachtet.

## **Gebäudetyp**

Der Grundschulbau, ein 4-geschossiger Gebäudekomplex mit einer Nutzfläche von 4.638 m<sup>2</sup> besteht aus einem Langbau mit Querriegel (Kopfbau) im Westen (Baujahr 1954) und einem Turmanbau im Nord-Osten. Der Langbau und der Querriegel im höher gelegenen Erdgeschoss (Hochparterre) sind komplett unterkellert (Tiefparterre). Das Gebäude verfügt über drei vertikale Erschließungen, zum einem das in der Mitte des Langbaus gelegene Haupttreppenhaus sowie ein Treppenhaus im westlichen Verwaltungstrakt und ein Treppenhaus im östlichen Gebäudeteil. Die Erschließung des Untergeschosses (Tiefparterre) erfolgt über separate Treppenabgänge, eines im Ostteil und ein weiteres im Westteil des Langbaus. Das Schulgebäude ist nicht barrierefrei nutzbar.

An der Südseite des Langbaus befinden sich auf 3 Geschossen je 5 Klassenzimmer mit Garderobe. Der dazugehörige Erschließungsgang erstreckt sich über die komplette Nordseite des Langbaus.

Der 1995 entstandene Turmanbau wurde in versetzter Bauweise zum Langbau, ohne Untergeschoss errichtet. Der so genannte Halbstock wird über das Ost-Treppenhaus mit entgegengesetzten Ausläufern erreicht, wobei als Zugang zum Halbstock ein kleiner Zwischengang dient.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird nur über das Haupttreppenhaus erschlossen.

Für die gesamte Anlage stehen zwei WC-Stränge zur Verfügung (UG bis 2. OG). Ein Strang befindet sich mit Schüler-WC, Lehrer-WC und Behinderten-WC im Verwaltungstrakt, dem Querriegel des Gebäudes. Die zweite Einheit befindet sich im Ostteil des Langbaus.

Bevor über eine Umnutzung bzw. die Erweiterung des Schulgebäudes nachgedacht wird, soll vorab der Zustand des Gebäudes betrachtet und notwendige Sanierungsmaßnahmen erörtert werden.

## **Zustand des Gebäudes**

Der Langbau mit Querriegel (Kopfbau) wurde 1954 errichtet. Eine energetische Sanierung des Gebäudes ist dringend zu empfehlen. Bislang erfolgte eine schrittweise Teilsanierung des Querbaus. Die Süd- und Westseite wurde 2003 wärmegeklämt. Der Ausbau der Glasbausteinelemente im Treppenhaus mit dem Einbau einer Wärmeschutz-Isolierverglasung erfolgte im vergangenen Jahr.

Die komplette Dachdeckung wurde 2008 erneuert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, bislang erfolgte nur in Teilbereichen eine Dämmung des Bodens.

Ebenso wurde das Gebäude im Bereich TGA Elektrotechnik sowohl in Hinsicht auf den Brandschutz, als auch energetisch saniert (Verkabelung, tageslichtabhängige Präsenzsteuerung der Beleuchtungsanlage in den Klassenräumen und Gängen etc.).

Die Sanierung der gesamten WC-Anlage (West- und Ost-Strang) findet mit den Arbeiten am Ost-Strang in diesem Jahr ihren Abschluss.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 1997 komplett erneuert und an das Fernwärmenetz Schulzentrum (über Hauptschule und Turnhalle) angeschlossen.

Lediglich der Containeranbau wird elektrisch beheizt und erzeugt hohe Betriebskosten. Entweder sollte der Container an die Wärmeleitung der Grundschule angeschlossen werden oder im Rahmen einer Erweiterung der Schule komplett aufgegeben werden.

## **Energetische Sanierungsmaßnahmen**

Zwingend sanierungsbedürftig ist die gesamte Nordseite des Gebäudes (Langbau und Querbau) sowie im zweiten Schritt die Süd- und Ostseite.

Die an der Nordseite gelegenen Gangbereiche des Untergeschosses zeigen an den Außenwänden, aber zum Teil auch an den Innenwänden, Feuchteschäden, Salzschäden und Schimmelbefall auf.

Eine im Jahr 2010 veranlasste Untersuchung von Baustoffproben ergab im Gesamtergebnis eine kapillare Durchfeuchtung von 50 % der erdberührenden Bauteile. Es wurde eine vertikale Innenabdichtung mit flankierenden Maßnahmen ohne zwingend notwendige Horizontalabdichtung empfohlen.

Eine erst kürzlich durchgeführte Feuchtigkeitsmessung mittels Aktiv-Elektrode hat im gesamten Bereich der Kelleraußenwand bis zu 50 cm oberhalb des Fußbodens ein Ergebnis von 140 bis 150 Digits gezeigt. Gemäß Anzeigenwerte (Digits) in Abhängigkeit von der Material-Rohdichte ergeben die Messergebnisse für Baustoffe mit einer Rohdichte über 1.800 kg/m<sup>3</sup>, in unserem Fall die Betonaußenwände einer Durchnässung der Wandbauteile bis 50 cm über Fußboden.

Je größer die kapillare Sättigung des Baustoffes, desto schlechter ist die Wärmedämmwirkung. Die erhöhte relative Luftfeuchte im Tiefparterre führt zudem zu vermehrter Schimmelbildung und einem ungesunden Raumklima.

Durch die entstehende Feuchtigkeit in den Räumen des Untergeschosses steigt die Gefahr von Infektionen und gesundheitlichen Schäden, zudem wird die Behaglichkeit erheblich gestört.

Die empfohlene Sanierung der Wandinnenflächen mit Einbau einer vertikalen Innenabdichtung ohne nachträgliche Horizontalabdichtung ist kritisch zu betrachten.

Bei dieser Vorgehensweise wird die Änderung der bauphysikalischen Eigenschaften der Außenwand außer Acht gelassen. Die Wärmedämmfähigkeit der Wand verringert sich, da weiterhin Feuchtigkeit in die Wand eindringt und kapillar nach oben steigen kann, sofern keine Horizontalabdichtung unter der Kellerdecke eingebracht wird. Es ist dringend zu überlegen eine fachgerechte Sanierung von außen und innen mit außenliegender Wärmedämmung vorzunehmen, wenn weiterhin die Kellerräume als Aufenthaltsräume genutzt werden sollen.

Ebenso scheint es sinnvoll, die Dämmung auch im Erdgeschoss und den Obergeschossen der Nordfassade weiterzuführen.

Eine Außendämmung der erdberührenden Wandbauteile an der Südfassade, sowie der Austausch der Fenster im Schulgebäude beginnend im Untergeschoss sind ebenfalls notwendig. Die Fensterelemente sind teilweise noch im Originalzustand 1954, jedoch alle älter als Baujahr 1989.

Die Energieverluste durch die Belüftung des Gebäudes lassen sich durch den Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung reduzieren, was gleichzeitig die Luftqualität (CO<sub>2</sub>-Gehalt in den Klassenräumen) im Haus stark verbessern würde.

Derzeit ist zur Verbesserung der Raumluftqualität in zwei Räumen des Untergeschosses (Mittagsbetreuung) eine Lüftungsanlage eingebaut. Der Einbau einer Lüftungsanlage in den Räumen des Untergeschosses wird derzeit geprüft. Für die Klassenräume wäre dies ebenfalls zu prüfen.

Zusammenfassend ist zu erklären, dass eine energetische Sanierung in Anlehnung an das Energieeinsparkonzept von 2009 zeitnah umgesetzt werden sollte.



## **Bauliche Maßnahmen**

Das gesamte Schulgebäude mit einer Nutzung über 4 Vollgeschosse ist nicht barrierefrei zugänglich. Daher ist der Einbau einer Aufzugsanlage sinnvoll. Bei Betrachtung des Gebäudekomplexes erscheint die vertikale Erschließung über einen Aufzug im Bereich der Nordfassade am geeignetsten. Damit wäre eine Einbindung der Hauptschule mit kurzen Wegen ebenfalls möglich.

### **Übersicht der notwendigen baulichen Maßnahmen:**

- Sanierung Untergeschoss
- Fassadensanierung Nord (Dämmung + Fenster)
- Fassadensanierung Süd (Dämmung + Fenster)
- Fassadensanierung Ost (Dämmung + Fenster)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Dämmung des DG fertigstellen
- Aufzugsanlage
- Pausenhofgestaltung

Die Investitionskosten für eine Aufzugsanlage liegen bei ca. 130.000 Euro. Für die Sanierung des Untergeschosses sowie die Fassadensanierung der kompletten Gebäudehülle (mit Ausnahme der Süd- und Westseite des Kopfbaus) müssen ca. 550.000 Euro berücksichtigt werden.

**Hinweis:** Für den Zeitraum der baulichen Maßnahmen muss die Verkehrserziehung umgelagert werden. Eine zeitlich begrenzte Umverlegung auf den Verkehrsübungsplatz nach Vaterstetten ist nach Auskunft der Polizei Ebersberg nicht mehr möglich. Es besteht die Möglichkeit der Schaffung eines Ausweichplatzes in Grafing oder der Umzug nach Ebersberg. Die Schaffung eines Ausweichplatzes in Schulumgebung wird aktuell untersucht.

## **Nutzungseinheiten**

Zu den Nutzungseinheiten und der Belegung des Grundschulgebäudes ist eingangs Folgendes zu erläutern:

Folgende Nutzungseinheiten sind derzeit im Schulgebäude untergebracht:

Halbtagschulklassen (Regelklassen), gebundene Ganztagsklasse, Mittagsbetreuung, welche vom Prinzip einer „offenen Ganztagsklasse“ gleicht.

Zudem wurde der Ostteil des Dachgeschosses von den Amateurfunkern genutzt, die Lagerflächen wurden allerdings zwischenzeitlich komplett geräumt.

Der 3-geschossige Langbau verfügt insgesamt über 15 Klassenräume (5 je Geschoss á 70 m<sup>2</sup>), im Querbau befinden sich der Verwaltungstrakt und die WC-Anlagen. Mit dem Turmbau konnten 4 weitere kleinere Klassenräumen (á 50 m<sup>2</sup>) geschaffen werden. Somit stehen der Schule derzeit 19 Klassenzimmer zur Verfügung. Im Untergeschoss der Grundschule sind zwei WTG-Räume, zwei kleinere Differenzierungsräume und ein Musikzimmer untergebracht.

Die Ganztagsklasse nutzt aktuell wie eingangs erläutert 2 Klassenräume.

Der Verein der Mittagsbetreuung belegt ca. 350 m<sup>2</sup> des Untergeschosses. 150 Kinder sind in der Mittagsbetreuung angemeldet, wobei in einer Kernzeit von 2 Stunden zwischen 58 und 100 Kinder betreut werden.

Hier stehen ein Ess- und Hausaufgabenraum mit Küchenzeile (75,00 m<sup>2</sup>), 2 Spielräume (50 m<sup>2</sup>) ein Bastelzimmer und ein Ruheraum (150 m<sup>2</sup>) zur Verfügung. In der Hausaufgabenzeit wird noch zusätzlich ein Differenzierungsraum (30 m<sup>2</sup>) der Grundschule genutzt. Mit Nebenflächen wie Umkleide, WC und Fluren hat die Mittagsbetreuung einen Raumbedarf von 500 m<sup>2</sup>.

### **Raumbelegung**

Um die Raumkapazität der Grundschule für die nächsten Jahre aufzuzeigen, muss die Gesamtschülerzahl betrachtet werden. Abhängig von Geburtenraten und Schuleinschreibungen sind Jahresschwankungen zwischen 350 und 550 Kindern möglich. Das bedeutet durchschnittlich 450 Kinder pro Schuljahr. Die vom Schulamt festgelegte maximale Klassenstärke liegt bei 28 Kindern. Im Schnitt werden Klassen mit einer Klassenstärke von 22 bis 26 Kindern gebildet. In der Regel bedeutet dies die Bildung von 4 bis 5 Klassen pro Jahrgang.

Wie bereits im Abschnitt Nutzungseinheiten nachgewiesen wurde, verfügt das Schulgebäude über 19 Klassenräume.

Für das Schuljahr 2014/2015 sieht die Belegung der Räume folgendermaßen aus:

Jahrgangsstufe 1	4 Klassen (1 Ganztagsklasse, 3 Regelklassen)
Jahrgangsstufe 2	4 Klassen (4 Regelklassen)
Jahrgangsstufe 3	4 Klassen (1 Ganztagsklasse, 3 Regelklassen)
Jahrgangsstufe 4	5 Klassen (5 Regelklassen)

Die Ganztagsklassen belegen zwei Räume, einen Klassenraum (70 m<sup>2</sup>) und einen Ausweichraum im Turmanbau (50 m<sup>2</sup>), so dass im Schuljahr 2014/2015 die vorhandenen 19 Klassenräume komplett belegt sind.

Eine Prognose für das Schuljahr 2015/2016 (ermittelt aus Geburtenrate und Rückstellungen) stellt folgende Zusammensetzung der Klassen dar:

Jahrgangsstufe 1	5 Klassen (1 Ganztagsklasse, 4 Regelklassen)
Jahrgangsstufe 2	4 Klassen (1 Ganztagsklasse, 3 Regelklassen)
Jahrgangsstufe 3	4 Klassen (4 Regelklassen)
Jahrgangsstufe 4	4 Klassen (1 Ganztagsklasse, 3 Regelklassen)

Sollte es zur Bildung einer Ganztagsklasse der ersten Jahrgangsstufe kommen, fehlt der Ausweichraum. Somit müssten sich drei Ganztagsklassen zwei Ausweichräume teilen. Die Jahrgangsstufe 2 hat derzeit Klassenstärken mit mindestens 26 bis hin zu 28 Kindern. Bei eventuellen Zuzügen müsste dieser Jahrgang um eine fünfte Klasse erweitert werden. Kommt es in den Folgejahren zur Bildung von weiteren 5 Klassen pro Jahrgangsstufe, sind die vorhandenen Räume in ihrer Anzahl nicht ausreichend.

Bei Betrachtung der Schülerentwicklung bis zum Jahr 2020/21 ist nicht mit einem Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen. Aus der aktuellen Statistik der Geburtenjahrgänge bis 2014 (Stand vom 01.09.2014) lässt sich für die Einschulungen bis 2020, unter Berücksichtigung der derzeit festgelegten Klassenstärken, nach wie vor die Bildung von 4 bis 5 Klassen pro Jahrgangsstufe prognostizieren.

Die demografische Entwicklung Grafings, hinsichtlich der Zuzüge, ist in diesen Hochrechnungen nicht berücksichtigt. Betrachtet man die Bebauungsentwicklung Grafings bis zum Jahr 2020, so muss mit Umsetzung der „Wolfschlucht“, der Bebauung des ehemaligen Brauereigeländes an der Rotter Straße, dem BayWa-Gelände, der Baufortsetzung an der Nettelkofener Straße und der Baugebieterschließung an der Aiblinger Straße mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet werden. Zudem ist weiterhin mit einer Verdichtung der Bestandsbebauung zu rechnen.

### **Lösungsansätze**

Eingangs ist hinsichtlich der Förderfähigkeit der Baumaßnahme „Erweiterung der Grundschule zur Ganztagschule“ Folgendes zu erläutern:

Der zuschussfähige Bauaufwand errechnet sich bei Neubauten und größeren Erweiterungsbauten in der Regel aus „Programmfläche (Hauptnutzflächen)“ × „Kostenrichtwert (Vorgaben der FA-ZR)“. Die Außenflächen, Verkehrsflächen, die Sanitärebereiche etc. sind nicht gesondert förderfähig, sondern werden pauschal mit dem Zuschuss abgegolten.

Festsetzung von Kostenrichtwerten (Stand 1. Januar 2013)

<b>FA-ZR</b>	<b>Kostenrichtwert in Euro</b>
<b>Schulgebäude</b> je m <sup>2</sup> zuweisungsfähige Hauptnutzfläche	3.533 Euro

Gemäß dem von der Regierung festgelegten, förderfähigen Raumprogramm für die Grundschule stehen der Stadt Grafing noch ca. 440 m<sup>2</sup> zu einem Fördersatz FAG von ca. 35 v.H. Fördermittel zur Verfügung. Zu nennen sind z.B. ein Mehrzweckraum mit 90 m<sup>2</sup>, ein Bibliotheksraum mit 80 m<sup>2</sup>, drei Gruppenräume zu je 24 m<sup>2</sup>, ein EDV-Raum mit 60 m<sup>2</sup>, ein Raum für die Schulverwaltung mit 39 m<sup>2</sup>, ein Stuhllager mit 27 m<sup>2</sup>, eine Hausmeisterwerkstatt mit 16 m<sup>2</sup> etc..

Speziell für die Schaffung der notwendigen Räume für die Ganztagsklassen (Differenzierungsräume) stehen der Stadt Grafing noch ca. 160 m<sup>2</sup> zu einem erhöhten Fördersatz FAG-plus15, also Fördermittel von 50 v.H. zur Verfügung.

**Um dem Raumbedarf für die Umsetzung der „gebundenen Ganztagschule“ nachzukommen gibt es zwei Lösungsansätze, die nachfolgend betrachtet werden:**

- 1. Umnutzung vorhandener Räume im UG** (verbunden mit Umzug der Mittagsbetreuung)
  - 1.1 Neubau Solitärgebäude auf dem Schulgelände (neben Mensa)
  - 1.2 Neubau Kindertagesstätte Forellenstraße in Bauabschnitten

- 2. Bauliche Erweiterung des Schulgebäudes**

- 2.1 Aufstockung des Dachgeschosses
- 2.2 Profiltgleicher Anbau an Nordfassade

**Hinweis:** Sowohl bei einer baulichen Erweiterung, als auch bei einer Umnutzung vorhandener Räume im Untergeschoss muss die eingangs erwähnte notwendige energetische Sanierung der Nordfassade und der Einbau der geforderten Aufzugsanlage berücksichtigt werden.

**Eine Voraussetzung für die Umsetzung dieser Maßnahmen (Nr. 2) ist die Umverlegung der Verkehrserziehung.**

**Zu beachten ist auch, dass der Pausenhof als Nachweis der notwendigen Stellplätze für die Dreifachturnhalle (Doppelnutzung außerhalb des Schulbetriebes) bestimmt wurde.**

### **Umnutzung vorhandener Räume im UG**

Bei einer Umnutzung vorhandener Räume im Untergeschoss des Schulgebäudes für die Zwecke der Ganztagschule ist eine Umlagerung der Mittagsbetreuung Voraussetzung.

Die derzeit von der Mittagsbetreuung genutzten Räume entsprechen nahezu ideal dem von der Schulleitung erarbeiteten Raumprogramm der Ganztagschule. Allerdings bildet diese Aufstellung lediglich den notwendigsten Bedarf der nächsten 4 Jahre ab, fehlen würden nach wie vor kleinere Gruppen- und Differenzierungsräume, ein Mehrzweck- und Bewegungsraum, sowie der Medienraum (Klassenzimmer Nr. 20), welcher nach wie vor in einem Containeranbau untergebracht ist.

Auch hierbei ist nochmals auf die **notwendige Sanierung der Kellerräume** hinzuweisen, die derzeit kein für Aufenthaltsräume geeignetes Raumklima aufzeigen.

Für die Umlagerung und damit Schaffung freier Räume im Untergeschoss werden nachfolgend zwei Möglichkeiten betrachtet.

#### **1.1 Neubau Kindertagesstätte Forellenstraße in Bauabschnitten**

Eine Möglichkeit für die Unterbringung der Mittagbetreuung ist ein Neubau auf stadteigenem Grund in der Forellenstraße.

Da sich wie bereits schon länger bekannt ein erhöhter Betreuungsbedarf für Hortkinder aufzeigt und zukünftig mit Engpässen für Kinderkrippen- und Kindergartenplätze zu rechnen ist, wird der Neubau einer Kindertagesstätte an der Forellenstraße vorbereitet (vgl. Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2013, TOP 3, Bebauungsplanaufstellungsbeschluss). Dort könnten notwendige Hortplätze geschaffen werden sowie ein Kindergartenneubau, welcher es ermöglicht, den angemieteten Kindergarten in der Rotter Straße aufzugeben. Denn auch hier sind zwingend Sanierungsmaßnahmen der Bausubstanz notwendig, welche aktuell noch vom Vermieter geprüft werden. Das Grundstück Forellenstraße mit 4.600 m<sup>2</sup> bietet aufgrund seiner Lage die günstige Gelegenheit zur Schaffung verschiedener Kindertageseinrichtungen, die dann abschnittsweise (bedarfsorientiert) realisiert werden sollen.

Die Schaffung der notwendigen Betreuungseinrichtungen könnte mit einem Neubau für die Mittagbetreuung verbunden werden. Das notwendige Bauleitplanverfahren zur Schaffung der Bebauungsvoraussetzungen kann zeitgerecht umgesetzt werden.

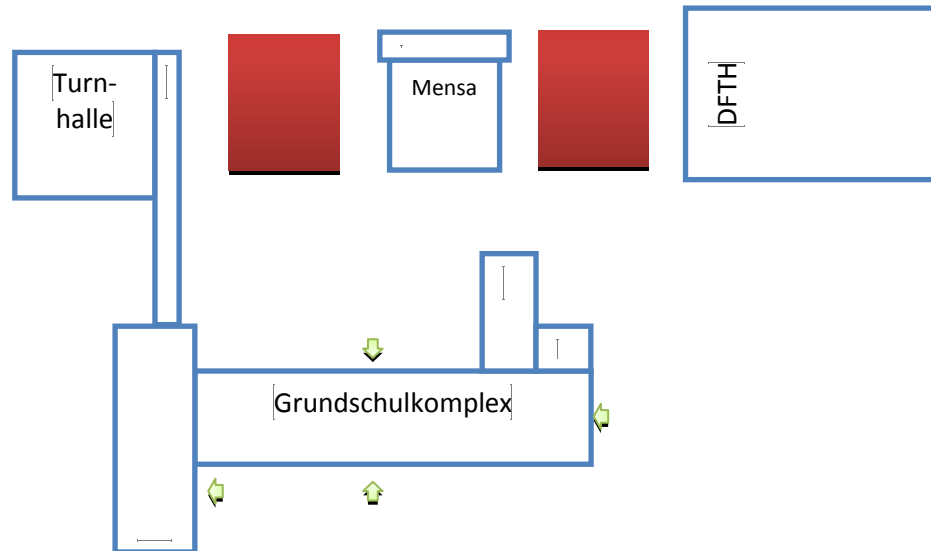
Der Kostenrahmen für eine Gebäudeeinheit mit einer Betreuungsmöglichkeit von ca. 150 Kindern und einer Nutzfläche von 1.000 m<sup>2</sup> liegt bei ca. 2,90 Millionen Euro.

**Fazit:** Da parallel zum Ausbau der Ganztagschule das Projekt Forellenstraße von der Stadt Grafing auf den Weg gebracht wird, wäre ein Neubau für die Mittagbetreuung relativ schnell ohne Beeinträchtigung des Schulbetriebs abzuwickeln.

Für diese Variante ist allerdings eine staatliche Förderung nicht zu erwarten, da bereits die Fördermittel für den Ausbau einer Mittagsbetreuung an der Grundschule mit der Umbaumaßnahme des Untergeschosses ausgeschöpft wurden. Zudem müsste die seit Jahren etablierte Einrichtung der Mittagbetreuung das Schulgelände verlassen.

### 1.2 Neubau Solitärgebäude auf dem Schulgelände (neben Mensa)

Eine Möglichkeit die Mittagbetreuung auf dem Schulgelände unterzubringen wäre ein Neubau zwischen Mensa-Gebäude und Dreifachturnhalle.



Derzeit befindet sich dort das ehemalige Hausmeisterhaus, welches von einer Kleingruppe von Schülern des Sonderförderzentrums genutzt wird. Zudem ist das Grundstück nicht im Alleineigentum der Stadt Grafing, sondern im Gemeinschaftseigentum mit dem Landkreis Ebersberg. Der Eigentumsanteil (Bruchteilseigentum) der Stadt beträgt 36/107. Es werden zwar Gespräche über die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse mit dem Landkreis mit dem Ziel geführt, dass die Stadt über diese Teilfläche verfügen kann. Eine schnelle Lösung ist hier aber nicht zu erwarten. Denkbar wäre aber auch ein gemeinschaftliches Bauvorhaben mit dem Landkreis Ebersberg. Dazu könnte entsprechend des Mensa-Gebäudekomplexes ein 2-geschossiger Spiegelbau erstellt werden. Wobei Räume dem Landkreis zur Verfügung gestellt werden müssten.

Der Kostenrahmen für einen 2-geschossigen Spiegelbau liegt für die entstehende Nutzfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> bei 2,32 Millionen Euro.

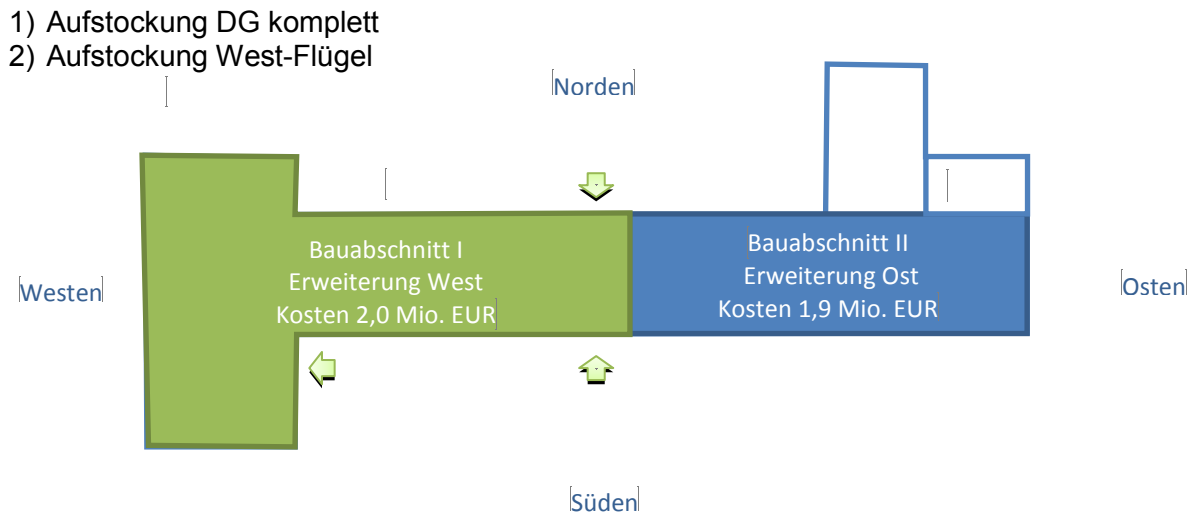
**Fazit:** Voraussetzung für eine zeitnahe Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist vorab eine Einigung mit dem Landkreis.

Erschwerend kommt hinzu, dass eine staatliche Förderung nicht zu erwarten ist, da bereits die Fördermittel für den Ausbau einer Mittagsbetreuung an der Grundschule mit der Umbaumaßnahme des Untergeschosses ausgeschöpft wurden.

## Bauliche Erweiterung des Schulgebäudes

### 2.1 Aufstockung des Dachgeschosses

Bei der Betrachtung einer Gebäudeaufstockung um ein Vollgeschoss, ergeben sich 2 Varianten:



#### Variante 1 - Aufstockung des kompletten Dachgeschosses:

Ausgegangen wird von einer Aufstockung um ein Vollgeschoss über den kompletten Langbau und Kopfbau des Schulgebäudes. Für die Aufstockung des Dachgeschosses mit einer zu überbauenden Kompletfläche von 1.200 m<sup>2</sup> ergibt sich ein **Kostenrahmen** von **3,9 Mio. Euro**, welcher auch die dringend benötigte Aufzugsanlage beinhaltet.

#### Variante 2 - Aufstockung Teilbereich Westflügel:

Ausgehend von einem zukünftigen Komplettausbau des Dachgeschosses präsentiert sich diese Variante als erster Bauabschnitt. Hierbei wird die Aufstockung um ein Vollgeschoss im ersten Teilabschnitt bis zum mittleren Treppenhaus betrachtet (Kopf- und Langbau). Wobei auch hier die notwendige Aufzugsanlage berücksichtigt wird. Es wird für diese Möglichkeit eine Fläche von 800 m<sup>2</sup> überplant. Davon werden 600 m<sup>2</sup> überbaut und im Bereich des Verwaltungsbaus (Querriegel) entsteht eine Dachterrasse (denkbar Solar-Terrasse). Der **Kostenrahmen** für die Aufstockung des Teilbereiches Westflügel liegt bei **1,95 Mio. Euro**.

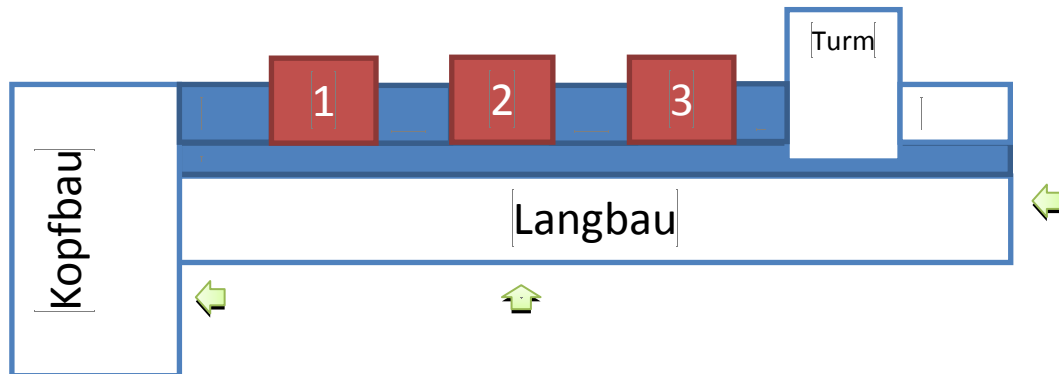
Bei Variante 1 und 2 müssen die Treppen (bauliche Rettungswege) nachgerüstet werden, die Kosten für die Aufstockung liegen deutlich höher als die Kennwerte für einen Neubau.

**Fazit:** Die entstehenden Flächen sind für den Zweck der Ganztagschule ausreichend und zudem zukunftssicher. Die Mittagsbetreuung muss nicht ausgelagert werden. Allerdings müssen die dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen an der Nord- und Südfassade (WDVS+Fenster), sowie die Sanierung des Untergeschosses zusätzlich erfolgen. Somit entstehen weitere Kosten in Höhe von 550.000 Euro.

## **2.2 Profogleicher Anbau an Nordfassade**

Betrachten wir die zweite Möglichkeit der baulichen Erweiterung - den Anbau an der Nordseite. [Diese Variante wurde schon - in abgewandelter Form - in einer ursprünglichen Bedarfsanalyse (Machbarkeitsuntersuchung) vom Architekturbüro Beslmüller betrachtet, ist dann aber aufgrund der zu geringen Raumgrößen bzw. der Auswirkungen auf den Schulhof (Verkehrsübungsplatz) wieder verworfen worden und deshalb auch bei der letzten Vorberatung im Stadtrat am 11.03.2014 nicht mehr in Erwägung gezogen worden].

Betreuungs- und Fachräume könnten über einen Anbau an die Nordfassade des Langbaus entstehen. Dabei wird eine optische Schließung des Querriegels im westlichen Teil mit dem Vorbau im Osten erreicht. Angedacht ist ein mehrgeschossiger Anbau, welcher in Teilbereichen offen sein kann (Erdgeschoss). Vor- und Rücksprünge an der Fassadenfront lassen Räume mit einer Tiefe von 4 bis 7 Metern entstehen.



Der Zugang zu den neuen Räumen erfolgt geschossweise über den vorhandenen Erschließungsgang im Langbau, in welchem zudem Zonen zwischen den Räumen entstehen, die für die „kurze Pause“ genutzt werden können. Verkehrsflächen werden zu Erlebnisflächen. Mit variablen Wandsystemen könnten Räume zur Verkehrsfläche geöffnet oder geschlossen werden.

Der **Kostenrahmen (Investitionskosten KG 200-700)** für den Anbau von drei Vollgeschossen mit Kellergeschoss (Gesamtnettogeschossfläche 1.200 m<sup>2</sup>) liegt bei **3,72 Mio. Euro**. Abhängig von Aussparungen, Öffnungen oder Teilbebauung variieren die Gesamtnettogeschossfläche und damit auch der Kostenrahmen.

Anmerkung:

Der Kostenrahmen wird aus statistischen Kostenkennwerten ermittelt. In diesen Kostenkennwerten sind neben den Kosten für Erschließung auch die Kosten für Gebäudetechnik enthalten. Sie beziehen sich auf einen Quadratmeter der Bruttogeschossfläche bzw. Nettogeschossfläche. In unserem Fall entstehen ausschließlich Nettogeschossflächen, da auf die vorhandene Erschließung zurückgegriffen wird. Auch WC-Anlagen sind bereits vorhanden. Der für den Anbau Nordfassade ermittelte Kostenrahmen wurde aus einer Annäherung des Kennwertes BGF zu NGF ermittelt.

**Fazit:** Die entstehenden Flächen sind für den Zweck der Ganztagschule ausreichend und zudem zukunftssicher (Raumreserve). Die Mittagsbetreuung muss nicht ausgelagert werden. Außerdem ließe es der Anbau zu, dass Erdgeschossräume einer Fremdnutzung zugeführt werden könnten (hinsichtlich der Zugänge funktional trennbar). Ein weiterer Vorteil dieser Variante ist die Einbindung der anstehenden Kellerwand- und Fassadensanierung der Nordseite, sowie die Schaffung einer Aufzugsanlage. Die Kosten für diese Maßnahmen sind in oben genanntem Kostenrahmen einkalkuliert. Somit müsste von den dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nur noch die Sanierung der Süd-Fassade (WDVS+Fenster), mit Kosten in Höhe von 230.000 Euro erfolgen.

Beide Lösungen, sowohl die kompletten **Aufstockung des Dachgeschosses**, als auch der **Anbau der Nordfassade** erfüllen das von der Regierung als „förderfähig“ festgelegte Raumprogramm mit der kompletten Fläche von 600 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet eine maximale Ausschöpfung der Förderfähigkeit nach Fördersatz FAG und FAG15plus.

Einzigster Nachteil ist eine erschwerte Bauabwicklung im laufenden Betrieb und Beeinträchtigung des Schulablaufes.

Nachfolgend die betrachteten Lösungsansätze in der Tabelle zusammengefasst:

Bauliche Maßnahme	Fläche	Geförderte HNF	Kostenrahmen (KG 200-700)	Voraussichtliche Förderung	Zusätzliche Maßnahmen (energ. San.) Aufzugsanlage	Gesamtsumme Eigenanteil Investitionskosten	Eigenanteil Investitionskosten / qm
Neubau Mittagsbetreuung „Forellenstraße“	BGF 1.000 m <sup>2</sup> NGF 600 m <sup>2</sup>		<b>2,90 Mio. EUR</b> (Kosten/BGF 2.900 EUR)	----	550.000 EUR 130.000 EUR	3,58 Mio. EUR	BGF 3.580 EUR NGF 6.000 EUR
Neubau Solitärgebäude auf dem Schulgelände	BGF 800 m <sup>2</sup> NGF 500m <sup>2</sup>		<b>2,32 Mio. EUR</b> (Kosten/BGF 2.900 EUR)	----	550.000 EUR 130.000 EUR	3,00 Mio. EUR	BGF 3.750 EUR NGF 6.000 EUR
Dachgeschoss Aufstockung komplett inkl. Aufzug	BGF 1.200 m <sup>2</sup> NGF 720 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	<b>3,90 Mio. EUR</b> (Kosten/BGF 3.250 EUR)	830.000 EUR	550.000 EUR	3,62 Mio. EUR	BGF 3.000 EUR NGF 5.000 EUR
DG West inkl. Aufzug, <u>nur als erster Bauabschnitt zu betrachten</u>	BGF 600 m <sup>2</sup> NGF 360 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	<b>1,95 Mio. EUR</b> (Kosten/BGF 3.250 EUR)	450.000 EUR	550.000 EUR	2,05 Mio. EUR	BGF 3.400 EUR NGF 5.700 EUR
Anbau Nordfassade 4 Vollgeschosse KG, EG 1. OG, 2. OG inkl. Aufzug	BGF 1.200 m <sup>2</sup> NGF 1.050 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	<b>3,72 Mio. EUR</b> (Kosten/BGF 3.100 EUR)	830.000 EUR	230.000 EUR	3,12 Mio. EUR	BGF 2.600 EUR NGF 3.000 EUR

### Zusammenfassendes Ergebnis

Vergleicht man die einzelnen Lösungsansätze, die zu einer Umsetzung der „gebundenen Ganztagschule“ führen und berücksichtigt zudem die dringend notwendigen baulichen Maßnahmen, so kann folgendes Resümee gezogen werden.

Bei der Umnutzung vorhandener Räume im UG ohne zusätzliche Erweiterung der Grundschule wird vorerst der notwendigste Raumbedarf für die Ganztagschule erfüllt. Allerdings führt dies in den nächsten Jahren erneut zu einem räumlichen Engpass und behebt die derzeit vorhandenen Übergangslösungen mit Containerbau, Nutzung der Umkleieräume zur Differenzierung etc. nicht.

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen an der Grundschule müssen dennoch zeitnah umgesetzt werden und fallen mit anfänglich 550.000 Euro zuzüglich 130.000 Euro für die Aufzugsanlage ins Gewicht.

Der Neubau für eine Mittagsbetreuung wird staatlich nicht gefördert, so dass die Investitionskosten für einen Neubau zuzüglich der Kosten für die Sanierung des Grundschulkomplexes komplett von der Stadt getragen werden müssen.

Insofern präsentiert sich dieses Modell, trotz der etwas geringeren Kosten für die Stadt Grafing in Bezug auf die Nutzflächen, nicht als wirtschaftlich.

Eine bauliche Erweiterung der Grundschule präsentiert sich zukunftsicher, was Raumnutzung, Schülerzahl, veränderte pädagogische Schulformen und den zunehmenden Bedarf einer ganztägigen Betreuung angeht. Zudem erfüllt die Erweiterung das festgelegte förderfähige Raumprogramm und ermöglicht eine maximale Ausschöpfung der Förderfähigkeit.

Im Gegensatz zur Aufstockung des Dachgeschosses mit einer 1.200 m<sup>2</sup> überbauten Bruttofläche und einer daraus resultierenden Nettofläche von 720 m<sup>2</sup>, wird mit dem Anbau an die Nordfassade mit der geplanten Bruttofläche von 1.200 m<sup>2</sup> eine größere Nettofläche von 1.050 m<sup>2</sup> erreicht, da Nebennutzflächen wie Verkehrswege, WCs und die vertikale Erschließung mit ausreichenden Fluchtwegen bereits vorhanden sind.



Zudem muss mit der Variante Dachgeschoss die anstehende Fassadensanierung und Sanierung des Untergeschosses zusätzlich erfolgen, mit Anbau der Nordfassade erübrigt sich zumindest die Fassadensanierung Nord und die Sanierung des Untergeschosses.

Dies bedeutet im direkten Kostenvergleich: Die Investitionskosten für das Modell Fassadenanbau fallen geringer aus mit einem deutlichen Mehrertrag an Räumen. Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Förderung und Anrechnung der zusätzlichen, notwendigen Sanierungsmaßnahmen zeigt sich der Anbau der Nordfassade eindeutig als das wirtschaftlichste Modell.

**Anmerkung:**

Für einen Besucher, aus Richtung Ebersberg kommend, präsentiert sich der Gebäudekomplex der Grund- und Mittelschule mit Sicht auf die Nordfassade als eines der ersten Gebäude beim Blick auf Grafing. Das Gebäude hat hier eine auffällige Fernwirkung für das Stadtbild. Das Grundschulgebäude hat sich seit Bestehen im Jahre 1954 in der äußeren Erscheinung, bis auf den Turmanbau von 1994 nicht verändert. Das Arbeiten im Schulgebäude die Schüleranzahl und die Menschen selbst unterziehen sich jedoch ständig einem zeitlichen Wandel und Weiterentwicklung. Eine neue Architektur an der Nordfassade der Grundschule wird das Stadtbild im positiven Sinn verändern.

**Hinweis:**

Die Stadt als öffentlicher Auftraggeber (§ 98 Nr. 1 GWB) ist bei der Vergabe freiberuflicher Dienstleistungen oberhalb der EU-Schwellenwerte (seit 01.01.2014: 207.000,-- €) zur Anwendung der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) verpflichtet (§ 5 VgV). Der Auftragswert der Architektenleistungen überschreitet angesichts der vorläufigen Kostenermittlung (§ 3 VgV, § 1 Abs. 2 VOF) den EU-Schwellenwert, weshalb die Vergabe dieser Leistungen nach den Vergabevorschriften der VOF (offenes Verfahren) erfolgen muss. Eine strikte Verpflichtung zur Beachtung der vergaberechtlichen Vorschriften ist auch Voraussetzung für die staatlichen Zuwendungen.

Die Ausschussmitglieder bedankten sich für die durchdachte und umfassende Ausarbeitung sowie die Gegenüberstellung der Kosten. Die Kosten sowie die Synergieeffekte sprechen deutlich für die Variante „Anbau Nordfassade“. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss sprach sich einstimmig für diese Variante aus.

Da die Variante „Anbau Nordfassade“ zu Lasten der Schulhofgröße geht, wurde in der weiteren Beratung von einem Ausschussmitglied darum gebeten, hier nochmals Möglichkeiten über eine Neugestaltung bzw. evtl. Ersatzstandorte zu untersuchen.

Von einem weiteren Ausschussmitglied wurde die Möglichkeit einer multifunktionalen Nutzung des Gebäudes mit in die Diskussion gebracht. Da die Schule bereits gegen 15.30 Uhr endet, stünde das Gebäude noch für anderweitige Nutzungen zur Verfügung. Derzeit ist in der Stadt auch das Vorhaben „Musikschule / VHS“ aktuell. In diesem Zusammenhang wurde es als vorstellbar bezeichnet, das Schulgebäude nach Schulende als Musikschule zu nutzen. Ferner wurde die Meinung vertreten, dass Multifunktionalität künftig bei allen Neubauten ein Thema sein muss. Dies wurde damit begründet, dass viele Gebäude in der Einrichtung und im Unterhalt viel Geld kosten und auch viel Platz benötigen. Als Negativbeispiel wurde der Mensa-Bau bezeichnet. Abschließend wurde vorgeschlagen, den Beschluss dahingehend zu ändern, dass dem Architekturbüro aufgetragen wird, die Möglichkeiten einer multifunktionalen Nutzung, insbesondere, aber nicht nur, auf die Musikschule ausgerichtet, zu untersuchen.

Im Zusammenhang mit der Überlegungen für die VHS / Musikschule wurde aus der Mitte des Ausschusses weiter zu überlegen gegeben, den Anbau an der Nordseite gleichzeitig mit einem Dachgeschossausbau zu verbinden. Unterstellt man die angegebenen Kosten von 3.000 €/m<sup>2</sup> NGF, dann könnte dort mit vergleichsweise geringen Mittelaufwand eine erhebliche Raumkapazität geschaffen werden. Man erklärte, dass für die Aufstockung erhöhte Kosten anfallen (ca. 5.000,-- €/m<sup>2</sup> NGF). Schließlich verständigte man sich dann darauf, dass die sich ergebenden Möglichkeiten im Rahmen der Vorhabenplanung noch ergänzend zu untersuchen sind.

Von der Ersten Bürgermeisterin wurde die Beschlussergänzung aufgenommen und das Gremium wurde zur Abstimmung aufgerufen.

**Beschluss vorberaten:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:**

- 1. Die Errichtung der notwendigen Betreuungsräume für die gebundene Ganztageschule an der Grundschule wird durch einen (profilgleichen) Anbau an der Nordfassade umgesetzt (Maßnahmenbeschluss).**
- 2. Da durch den Anbau der Verkehrsübungsplatz im Schulhof entfällt, ist nach Möglichkeit eine Verlegung vorzusehen, vorrangig auf das Grundstück Fl.Nr. 274/1 der Gemarkung Öxing (östlich des bestehenden Parkplatzes Kapellenstraße/Bgm.-Schleuderer-Straße). Die Umsetzbarkeit und die Kosten sind zu ermitteln.**
- 3. Die Durchführung des Vergabeverfahrens für die Architektenleistungen (VOF) sind einem Fachbüro zu übertragen. Die Verwaltung wird zur Bestimmung und Auftragserteilung des Fachbüros ermächtigt.**
- 4. Die Möglichkeit einer multifunktionalen Nutzung ist im weiteren Planungsverfahren zu untersuchen.**

TOP 12  
Informationen

---

Die Bauanträge, für die das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 23.07. - 23.09.2014 auf dem Verwaltungsweg entschieden wurde, wurden von der Ersten Bürgermeisterin verlesen.

TOP 13  
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

1. Von einem Ausschussmitglied wurde ausgeführt, dass der Zufahrtsbereich beim Anwesen Bernauerstraße 4 immer noch nicht asphaltiert ist, obwohl der Geschosswohnungsbau bereits seit längerer Zeit von der Firma K-TEAM fertig gestellt ist. Dies hat zur Folge, dass Kiesreste auf die Bernauerstraße gelangen, was zunehmend zum Ärgernis in der Bevölkerung führt. Es wurde vom Redner nachgefragt, was gegen eine Fertigstellung spricht.

2. In einem weiteren Redebeitrag wurde darauf hingewiesen, dass vermehrt LKWs, teilweise sogar mit Anhänger, durch die Anliegerstraßen im Bereich Münchener Straße / Bernauerstraße auf der Suche zur Spedition Gaar sind und hierdurch bereits mehrfach Gartenzäune beschädigt wurden.
3. Bei der Stadt ging ein Schreiben eines Bürgers ein, in dem unterstellt wurde, dass in Dichau planabweichend gebaut wird. Von einem Ausschussmitglied wurde nach dem Sachstand gefragt.
4. Ein Stadtratsmitglied informierte darüber, dass der angebrachte Verkehrsspiegel an der neuen Unterführung in Oberelkofen viel zu klein bemessen ist.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 04.11.2014  
Stadt Grafring 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. 7	TOPNr. 1 - 6 und 8 - 11