

Niederschrift

über die 5. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 18.11.2014

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	
Goldschmitt-Behmer, Christiane	Stadträtin	
Huber, Thomas MdL	Stadtrat	Vertretung für Max-Emanuel Graf von Rechberg
Huber, Wolfgang	Stadtrat	
Linhart, Susanne	Stadträtin	
Nave, Yukiko Dr.	Stadträtin	Vertretung für Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich
Pollinger, Josef	Stadtrat	
Rothmoser, Peter	Stadtrat	

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

Niedermaier, Josef
Pecher, Stefan

Entschuldigt:

Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.	Stadtrat
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 5. 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 3. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.09.2014 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Tekturplan zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/12 der Gemarkung Öxing (Am Buchet 2)
3. Tekturplan zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/11 der Gemarkung Öxing (Am Buchet 4)
4. Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Mehrfamilienhaus mit Nutzungsänderungen im Erd- und Obergeschoss auf den Grundstücken Fl.Nrn. 178/0 und 178/13 der Gemarkung Öxing (Leonhardstraße 3 und 3a)
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 418/19 der Gemarkung Grafing (Goldberg 7)
6. Bauantrag zum Neubau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 94/0 der Gemarkung Grafing (Lederergasse 3)
7. Bauanträge zum Neubau von Wohnanlagen (Häuser A-I) mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 8, 8/2, 9/2, 10/0 und 19/2 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße / Kellerstraße / Mühlenstraße)
8. Vollzug des BauGB;
Errichtung eines Gesundheitszentrums in Neudichau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1395 der Gemarkung Straußdorf;
Antrag vom 27.10.2014 zum Erlass einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ortschaft Neudichau
9. Stadtwerke (Wasserversorgung/Abwasser);
Erweiterung des Trinkwassernetzes und des Abwassernetzes der Stadtwerke Grafing
10. Informationen
11. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 3. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.09.2014 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Das Protokoll der 3. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.09.2014 wurde am 04.11.2014 in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 3. öffentlichen Sitzung vom 23.09.2014 genehmigt.

Anwesend 12

Das Stadtratsmitglied Herr Huber Thomas ist als Vertreter für das Ausschussmitglied Graf von Rechberg Max-Emanuel erschienen.

TOP 2

Tekturplan zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/12 der Gemarkung Öxing (Am Buchet 2)

Zum Verständnis der baurechtlichen Situation wurde vom Verwaltungsvertreter die Vorgeschichte des Grundstücks kurz erläutert.

Entstehungsgeschichte:

Das Baugrundstück ist Teil eines vormals einheitlich mit Sozialwohnungsgebäuden bebauten Grundstücks, das nach Freimachung (Umsetzung der Mieter) veräußert wurde.

Seitens der Verwaltung wurde ursprünglich eine Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern vorgeschlagen, die über eine entlang der Südgrenze verlaufende Straße erschließbar wären. Um eine bestmögliche Verwertung als bebaubares Grundstück zu erreichen, hat sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss im Jahr 2007 dann - entgegen der Verwaltungsempfehlung - für eine größtmögliche bauliche Verdichtung ausgesprochen.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, da die Ansiedlung „Engerloh“ nach Größe und Struktur die gesetzliche Ortsteileigenschaft nicht erfüllt. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Außenbereichsvorhaben). Um auszuschließen, dass der gewünschten Bebauung der öffentliche Belang des Planungserfordernisses (§ 35 Abs. 3 BauGB) entgegengehalten wird, wurde auch vom Landratsamt Ebersberg ein einheitliches Bebauungskonzept gefordert (Schreiben Landratsamt Ebersberg vom 05.04.2006). Für das Gesamtbebauungskonzept wurde eine Vorbescheidgenehmigung erreicht, die dann auch Geschäftsgrundlage für den Grundstücksverkauf war.

Die Rechtswirkung eines Vorbescheides / einer Baugenehmigung ist die Feststellung, dass ein Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie löst aber nicht die Verpflichtung aus, das Vorhaben umzusetzen. Es bleibt dem Bauherrn unbenommen, eine „andere“ Baugenehmigung zu beantragen und auszuführen. Um zu sichern, dass das Vorhaben entsprechend dem Vorbescheid und damit dem informellen Gesamtbebauungskonzept ausgeführt wird, hat die Stadt beim Grundstücksverkauf eine sog. Zielbindungsvereinbarung gefordert (Städtebaulicher Vertrag). Dabei hat sich der Käufer unter der Sanktion einer Vertragsstrafe (20 % des Kaufpreises) zur Einhaltung des Bebauungskonzeptes verpflichtet.

Bereits bei der Genehmigungsplanung hat sich dann aber gezeigt, dass diese vom Fachausschuss verlangte verdichtete Bebauung nicht umsetzbar ist. Um die Mindestanforderungen zu erfüllen, hätten die Gebäude auf ein nicht mehr zweckmäßig nutzbares Maß verkleinert werden müssen. **Die Stadt hat letztendlich einem geänderten und wiederum mit dem Landratsamt Ebersberg abgestimmten Gesamtbebauungskonzept am 23.10.2007 (Bau-, Werk- und Umweltausschuss) zugestimmt.** Für diese ganzheitliche Bebauung mit 6 Doppelhäusern wurde dann am 21.08.2008 die Baugenehmigung erteilt.

Anmerkungen: Damit zeigen sich die Tücken, die bei einem Verzicht (wie meistens auch hier aus Zeitgründen) auf die gesetzlichen Instrumente zur Baulandausweisung (Bebauungsplan oder hilfsweise städtebauliche Verfahren) entstehen. Es fehlt dann an der normativen Festlegung der Bebauungsinhalte in einem abgewogenen Planungsprozess!

Bauantrag 2008:

Nach der Veräußerung einzelner Grundstücke wurde dann von den Einzelbauherren eine geänderte Bauausführung begehrt. In verschiedenen Bauanträgen (Tektur) sollten die Vorhaben nach den jeweils individuellen Vorstellungen angepasst werden.

Damit bestand die besondere Gefahr, dass die städtebauliche Ordnung im dortigen Bauquartier verloren geht. So wären Doppelhaushälften entstanden, deren Gebäude sich in ihrer Grundform, in der Lage, Bauhöhe, Höhenlage und Gestaltung wesentlich unterschieden hätten. Eine derart diffuse Bebauung widersprach - gerade wegen der massiven Verdichtung - den städtebaulichen Grundansprüchen an eine geordnete Siedlungsentwicklung und stand damit in Form des Planungserfordernisses (ungeschriebener öffentlicher Belang des § 35 Abs. 3 BauGB) einer Genehmigung entgegen.

Um den Anspruch auf eine einigermaßen geordnete Bebauung nicht ganz aufzugeben, wurde zumindest für die einzelnen Doppelhäuser (zusammengebautes Hauspaar) eine aufeinander abgestimmte und weitestgehend gleichartige Bebauung gefordert.

In den daraufhin beantragten Baugenehmigungen bzw. Änderungsgenehmigungen wurde deshalb eine Umsetzung des bisherigen Gesamtplanungskonzeptes nur unter folgenden Bedingungen für verzichtbar angesehen:

- **Die Einheitlichkeit unter den zusammengebauten Doppelhäusern und eine aufeinander abgestimmte Gebäudegestalt aller Neubauten sind im gesamten Baugebiet sicherzustellen.**
- **Da bereits rechtsgültige Baugenehmigungen für alle Gebäude vorliegen, ist zu verhindern, dass eine Durchmischung der Doppelhäuser der „ersten und zweiten Baugenehmigungsgeneration“ entsteht - also ein völlig regelloses Aneinanderbauen der in Größe, Profil und Lage unterschiedlichen Haushälften.**
- **Um die Einheitlichkeit der zusammengebauten Doppelhaushälften auch rechtlich zu sichern, wird eine paarweise Baugenehmigung verlangt, und gleichzeitig der Verzicht für die bestehenden Baugenehmigungen.**

Aktueller Bauantrag (Tektur):

Unter Tagesordnungspunkt 2 und 3 der heutigen Sitzung werden jetzt auch für die Gebäude „Am Buchet 2 und 4“ übereinstimmende Änderungsbauanträge gestellt. Die beantragten Doppelhäuser entsprechen hinsichtlich der Lage (Straßenabstand, Gebäudeausrichtung), der Bauhöhe (Wand- und Firsthöhe) sowie in der äußeren Gestalt (Dachform, Dachneigung, Fassade) den zuletzt zugelassenen Vorhaben im Baugebiet.

Durch die aufeinander abgestimmte Gebäudeform und -gestalt ist auch in der Gebietsbeachtung die städtebauliche Ordnung gewahrt und die Gefahr, dass in dem äußerst engen Baugebiet eine unkoordinierte Entwicklung mit einer störenden Vielfalt entsteht, ausgeräumt.

Das Wohngebäude bleibt mit seinen Grundmaßen von 6,11 x 9 Meter hinter der bestehenden Baugenehmigung vom 20.02.2008 zurück (6,50 x 10,50 Meter). Die absolute Grundfläche reduziert sich somit gegenüber der bestehenden Baugenehmigung.

Die Wandhöhe bleibt mit 6,20 Meter unverändert gegenüber der bestehenden Baugenehmigung; die Firsthöhe bleibt geringfügig (10 cm) unter der Vorgenehmigung.

Die örtliche Dachgestaltungssatzung verlangt Satteldächer, enthält aber für Nebengebäude und Garagen einen Ausnahmeverbehalt. Entsprechend der bisherigen Genehmigungspraxis - insbesondere für das Nachbargrundstück - wird auch hier das Einvernehmen zur Abweichung für das beantragte Pultdach erteilt.

Hinweis:

In der Vorgenehmigung (Baugenehmigung vom 20.02.2008) ist in den Bauvorlagen ein nach Westen hin auf die Länge des Doppelhauses um ca. 60 cm abfallendes Gelände dargestellt. Der jetzt vorliegende Änderungsantrag sieht nur eine Höhendifferenz von ca. 15 cm vor. Gerade wegen der notwendigen Abweichung zu den Abstandsflächen ist eine gesicherte Grundlage der Geländehöhe bedeutsam und es sollte dieser Widerspruch aufgeklärt werden.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen bedarf es einer Abweichung, da aneinander gebaute Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln sind; die Halbierung der Abstandsflächen ist damit für das Doppelhaus nur an 2 Seiten möglich. Da eine Kombination Abweichung / 16-Meter-Privileg ausscheidet, sind die Abstandsflächen an der Nord- und an der Giebelseite erforderlich. Abweichungsanträge liegen nicht vor.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:

Das gemeindliche Einvernehmen für den Änderungsbauantrag (Tektur) zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/12 der Gemarkung Öxing, Am Buchet 2, wird unter folgenden Maßgaben erteilt:

- a) Die zusammengebauten Doppelhäuser „Am Buchet 2 und 4“ sind entsprechend den aufeinander abgestimmten Änderungsanträgen zu bebauen. Hierfür ist von den Grundstückseigentümern der Fl.Nrn. 254/11 und 254/12 der rechtswirksame Verzicht für die bereits bestehenden Baugenehmigungen vom 02.04.2008, B-2008-13 und B-2008-11, zu erklären.**
- b) Der Abweichung von der Zielbindungsvereinbarung (Kaufvertrag vom 10.08.2007, URNr. 1395/2007 B) wird bei Beachtung der unter a) genannten Anforderungen zugestimmt.**

TOP 3

Tekturplan zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/11 der Gemarkung Öxing (Am Buchet 4)

Zum Verständnis der baurechtlichen Situation wurde vom Verwaltungsvertreter die Vorgeschichte des Grundstücks kurz erläutert.

Entstehungsgeschichte:

Das Baugrundstück ist Teil eines vormals einheitlich mit Sozialwohnungsgebäuden bebauten Grundstücks, das nach Freimachung (Umsetzung der Mieter) veräußert wurde.

Seitens der Verwaltung wurde ursprüngliche eine Bebauung mit 4 Einfamilienhäusern vorgeschlagen, die über eine entlang der Südgrenze verlaufende Straße erschließbar wären. Um eine bestmögliche Verwertung als bebaubares Grundstück zu erreichen, hat sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss im Jahr 2007 dann - entgegen der Verwaltungsempfehlung - für eine größtmögliche bauliche Verdichtung ausgesprochen.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, da die Ansiedlung „Engerloh“ nach Größe und Struktur die gesetzliche Ortsteileigenschaft nicht erfüllt. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Außenbereichsvorhaben). Um auszuschließen, dass der gewünschten Bebauung der öffentliche Belang des Planungserfordernisses (§ 35 Abs. 3 BauGB) entgegengehalten wird, wurde auch vom Landratsamt Ebersberg ein einheitliches Bebauungskonzept gefordert (Schreiben Landratsamt Ebersberg vom 05.04.2006). Für das Gesamtbebauungskonzept wurde eine Vorbescheidgenehmigung erreicht, die dann auch Geschäftsgrundlage für den Grundstücksverkauf war.

Die Rechtswirkung eines Vorbescheides / einer Baugenehmigung ist die Feststellung, dass ein Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Sie löst aber nicht die Verpflichtung aus, das Vorhaben umzusetzen. Es bleibt dem Bauherrn unbenommen, eine „andere“ Baugenehmigung zu beantragen und auszuführen. Um zu sichern, dass das Vorhaben entsprechend dem Vorbescheid und damit dem informellen Gesamtbebauungskonzept ausgeführt wird, hat die Stadt beim Grundstücksverkauf eine sog. Zielbindungsvereinbarung gefordert (Städtebaulicher Vertrag). Dabei hat sich der Käufer unter der Sanktion einer Vertragsstrafe (20 % des Kaufpreises) zur Einhaltung des Bebauungskonzeptes verpflichtet.

Bereits bei der Genehmigungsplanung hat sich dann aber gezeigt, dass diese vom Fachausschuss verlangte verdichtete Bebauung nicht umsetzbar ist. Um die Mindestanforderungen zu erfüllen, hätten die Gebäude auf ein nicht mehr zweckmäßig nutzbares Maß verkleinert werden müssen. **Die Stadt hat letztendlich einem geänderten und wiederum mit dem Landratsamt Ebersberg abgestimmten Gesamtbebauungskonzept am 23.10.2007 (Bau-, Werk- und Umweltausschuss) zugestimmt.** Für diese ganzheitliche Bebauung mit 6 Doppelhäusern wurde dann am 21.08.2008 die Baugenehmigung erteilt.

Anmerkungen: Damit zeigen sich die Tücken, die bei einem Verzicht (wie meistens auch hier aus Zeitgründen) auf die gesetzlichen Instrumente zur Baulandausweisung (Bebauungsplan oder hilfsweise städtebauliche Satzungen) entstehen. Es fehlt dann an der normativen Festlegung der Bebauungsinhalte!

Bauantrag 2008:

Nach der Veräußerung einzelner Grundstücke wurde dann von den Einzelbauherren eine geänderte Bauausführung begehrt. In verschiedenen Bauanträgen (Tektur) sollten die Vorhaben nach den jeweils individuellen Vorstellungen angepasst werden.

Damit bestand die besondere Gefahr, dass die städtebauliche Ordnung im dortigen Bauquartier verloren geht. So wären Doppelhaushälften entstanden, deren Gebäude sich in ihrer Grundform, in der Lage, Bauhöhe, Höhenlage und Gestaltung wesentlich unterschieden hätten. Eine derart diffuse Bebauung widersprach - gerade wegen der massiven Verdichtung - den städtebaulichen Grundansprüchen an eine geordnete Siedlungsentwicklung und stand damit in Form des Planungserfordernisses (ungeschriebener öffentlicher Belang des § 35 Abs. 3 BauGB) einer Genehmigung entgegen.

Um den Anspruch auf eine einigermaßen geordnete Bebauung nicht ganz aufzugeben, wurde zumindest für die einzelnen Doppelhäuser (zusammengebautes Hauspaar) eine aufeinander abgestimmte und weitestgehend gleichartige Bebauung gefordert.

In den daraufhin beantragten Baugenehmigungen bzw. Änderungsgenehmigungen wurde deshalb eine Umsetzung des bisherigen Gesamtplanungskonzeptes nur unter folgenden Bedingungen für verzichtbar angesehen:

- **Die Einheitlichkeit unter den zusammengebauten Doppelhäusern und eine aufeinander abgestimmte Gebäudegestalt aller Neubauten sind im gesamten Baugebiet sicherzustellen.**
- **Da bereits rechtsgültige Baugenehmigungen für alle Gebäude vorliegen, ist zu verhindern, dass eine Durchmischung der Doppelhäuser der „ersten und zweiten Baugenehmigungsgeneration“ entsteht - also ein völlig regelloses Aneinanderbauen der in Größe, Profil und Lage unterschiedlichen Haushälften.**
- **Um die Einheitlichkeit der zusammengebauten Doppelhaushälften auch rechtlich zu sichern, wird eine paarweise Baugenehmigung verlangt, und gleichzeitig der Verzicht für die bestehenden Baugenehmigungen.**

Aktueller Bauantrag (Tektur):

Unter Tagesordnungspunkt 2 und 3 der heutigen Sitzung werden jetzt auch für die Gebäude „Am Buchet 2 und 4“ übereinstimmende Änderungsbauanträge gestellt. Die beantragten Doppelhäuser entsprechen hinsichtlich der Lage (Straßenabstand, Gebäudeausrichtung), der Bauhöhe (Wand- und Firsthöhe) sowie in der äußeren Gestalt (Dachform, Dachneigung, Fassade) den zuletzt zugelassenen Vorhaben im Baugebiet.

Durch die aufeinander abgestimmte Gebäudeform und -gestalt ist auch in der Gebietsbetrachtung die städtebauliche Ordnung gewahrt und die Gefahr, dass in dem äußerst engen Baugebiet eine unkoordinierte Entwicklung mit einer störenden Vielfalt entsteht, ausgeräumt.

Das Wohngebäude bleibt mit seinen Grundmaßen von 6,11 x 9 Meter hinter der bestehenden Baugenehmigung vom 20.02.2008 zurück (6,50 x 10,50 Meter). Die absolute Grundfläche reduziert sich somit gegenüber der bestehenden Baugenehmigung.

Die Wandhöhe bleibt mit 6,20 Meter unverändert gegenüber der bestehenden Baugenehmigung; die Firsthöhe bleibt geringfügig (10 cm) unter der Vorgenehmigung.

Die örtliche Dachgestaltungssatzung verlangt Satteldächer, enthält aber für Nebengebäude und Garagen einen Ausnahmeverbehalt. Entsprechend der bisherigen Genehmigungspraxis wird auch hier das Einvernehmen zur Abweichung für das beantragte Pultdach erteilt. Damit wird noch die vernünftigste Lösung für den Anschluss an das benachbarte Satteldach gefunden.

Hinweis:

In der Vorgenehmigung (Baugenehmigung vom 20.02.2008) ist in den Bauvorlagen ein nach Westen hin auf die Länge des Doppelhauses um ca. 60 cm abfallendes Gelände dargestellt. Der jetzt vorliegende Änderungsantrag sieht nur eine Höhendifferenz von ca. 15 cm vor. Gerade wegen der notwendigen Abweichung zu den Abstandsflächen ist eine gesicherte Grundlage der Geländehöhe bedeutsam und es sollte dieser Widerspruch aufgeklärt werden.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen bedarf es einer Abweichung, da aneinander gebaute Gebäude wie ein Gebäude zu behandeln sind; die Halbierung der Abstandsflächen ist damit für das Doppelhaus nur an 2 Seiten möglich. Da eine Kombination Abweichung / 16-Meter-Privileg ausscheidet, sind die Abstandsflächen an der Nord- und an der Giebelseite erforderlich. Abweichungsanträge liegen nicht vor.

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Änderungsbauantrag (Tektur) für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/11 der Gemarkung Öxing, Am Buchet 4, wird unter folgenden Maßgaben erteilt:

- a) Die zusammengebauten Doppelhäuser „Am Buchet 2 und 4“ sind entsprechend den aufeinander abgestimmten Änderungsanträgen zu bebauen. Hierfür ist von den Grundstückseigentümern der Fl.Nrn. 254/11 und 254/12 der rechtswirksame Verzicht für die bereits bestehenden Baugenehmigungen vom 02.04.2008, B-2008-13 und B-2008-11, zu erklären.**
- b) Der Abweichung von der Zielbindungsvereinbarung (Kaufvertrag vom 10.08.2007, URNr. 1395/2007 B) wird bei Beachtung der unter lit. a. genannten Anforderungen zugestimmt.**

TOP 4

Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Mehrfamilienhaus mit Nutzungsänderungen im Erd- und Obergeschoss auf den Grundstücken Fl.Nrn. 178/0 und 178/13 der Gemarkung Öxing (Leonhardstraße 3 und 3a)

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Bauantrag vorgestellt. Antragsgegenstand ist

- a) der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und
- b) verschiedene Nutzungsänderungen

im Bestandsgebäude Leonhardstraße 3 (dem früheren Wohn- und Wirtschaftsgebäude der Hofstelle).

Das Hauptgebäude liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt Leonhardstraße“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die abgesetzt vom Hauptgebäude beantragten Stellplätze unterliegen einer gesonderten Beurteilung.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Wandhöhe ist mit 6,50 Meter** festgesetzt:

Die im Baubestand vorhandene Wandhöhe beträgt bereits 6,70 Meter. Für den Dachgeschossausbau wird der Dachaufbau allein durch eine Aufdachdämmung sowie einer Ertüchtigung der Sparren verändert. Damit liegen die Voraussetzungen der Sonderregelung des § 248 Abs. 1 BauGB vor, der für bestehende Gebäude zum Zwecke der Energieeinsparung (Wärmedämmung) geringfügige Abweichungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (hier: Höhenfestsetzung) zulässt. Nachbarliche oder baukulturelle Belange sind hiervon nicht betroffen.

Es handelt sich um eine gesetzliche Abweichung, also einen erweiterten Zulässigkeitstatbestand außerhalb des Befreiungsrechts des § 31 Abs. 2 BauGB. Das gemeindliche Einvernehmen ist damit nicht erforderlich.

Die zulässige Vollgeschosszahl ist mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt:

Die Prüfung der Vollgeschoseigenschaft ist entsprechend dem Festsetzungszweck auf den Teil des Bestandsgebäudes zu beschränken, der im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Der südwestliche Gebäudeteil (Querbau), den der Bebauungsplan nicht mehr als Baufläche festsetzt, ist vom Dachgeschossausbau auch nicht betroffen und somit irrelevant für die Beurteilung der Vollgeschoseigenschaft.

Aufgrund der Tatsache, dass im westlichen Gebäudeteil die oberste Geschossdecke ca. 1 Meter höher liegt (bedingt durch die frühere gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss mit höherer Geschosshöhe) als die Geschossdecke im östlichen Gebäudeteil, ergeben sich differenzierte Berechnungsgrundlagen. Die gesamte Grundfläche des Geschosses beträgt 478 m². Die Fläche der Geschossgrundfläche, die eine Mindesthöhe von 2,30 Meter aufweist, beträgt 303 m² und liegt damit unterhalb des 2/3-Maßes von 318 m². Damit ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss (Art. 83 Abs. 4 BayBO i.V.m. Art. 2 Abs. 4 BayBO 1998, § 20 Abs. 1 BauNVO) und das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan.

Grundfläche/Geschossfläche:

Festgesetzt sind eine absolute Grundfläche von 500 m² und eine absolute Geschossfläche von 1.000 m². Nach den Bauvorlagen beträgt die tatsächliche Grundfläche 557 m² und die Geschossfläche 1.114 m². Für die Überschreitung kann eine Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) erteilt werden, da die Abweichung nicht aus einer Überschreitung des festgesetzten Bau- raumes resultiert, sondern aus der bloßen Nutzungsänderung des Baubestandes. Aufgrund des Grundsatzes, dass die Gebäudesubstanz und deren Nutzung eine untrennbare Einheit darstellen, ist auch bei der bloßen Änderung der Nutzung das Gebäude (die betroffenen Gebäudeteile) insgesamt der bauplanungsrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Da die Überschreitung allein aus der Nutzungsänderung des vorhandenen Baubestandes erfolgt, sind Grundzüge der Planung nicht betroffen und es ist die Abweichung auch städtebaulich vertretbar. Die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) kann erteilt werden.

Art der baulichen Nutzung:

Das Vorhaben liegt im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, der als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt ist. Dieser Festsetzung kommt grundlegende Bedeutung zu (Grundzug der Planung), da sie die Ausweisung des „Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel“ auf dem benachbarten Grundstück erst möglich gemacht hat. Die planungsrechtliche Rechtfertigung der dortigen Einzelhandelsbetriebe (REWE / Rossmann-Markt) ist wegen der Umweltauswirkungen (Gewerbelärm) zwingend auf die Erhaltung dieses Gebietstyps angewiesen. Ein „Umkippen“ zum Allgemeinen Wohngebiet hätte grundlegende Veränderungen im Schutzanspruch (Gebot der Rücksichtnahme, Lärmrichtwerte TA-Lärm) zur Folge, die den Fortbestand des Einzelhandelsmarktes gefährden würden und zumindest Einschränkungen der Betriebszeiten und des Nutzungsumfanges zur Folge hätte.

Da sich andererseits das Mischgebiet auf ein Gebäude eines einheitlichen Eigentümers beschränkt, ist eine Steuerung der Gebietserhaltung hier vereinfacht möglich.

Ein „Mischgebiet“ dient sowohl dem Wohnen, als auch der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Voraussetzung ist aber ein gleichwertiges Nebeneinander dieser unterschiedlichen Nutzung, also die angemessene Durchmischung. Diese Durchmischung ist sowohl in qualitativer, als auch quantitativer Sicht sicherzustellen und verlangt deshalb eine individuelle Beurteilung anhand der jeweiligen Verhältnisse und Nutzungsformen. Es kann dabei nicht auf eine mathematische Quote zurückgegriffen werden. Vielmehr ist das zahlenmäßige Verhältnis von der Qualität der konkreten Nutzung abhängig. Vereinfacht ausgedrückt: Je störender eine Betrieb ist, umso geringer kann deren Umfang / deren Zahl sein.

Entscheidend ist, dass sich die Eigenart des Gebietes von einer anderen Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) unterscheidet. Das ist gerade bei den sog. „freien Berufen“ (Praxisräume, Büros für Steuerberater, Anwälte, Architekten u.v.m.) im Sinne des § 13 BauNVO problematisch, die auch in Allgemeinen Wohngebieten in einzelnen Räumen zulässig sind. Diese Nutzungen sind wiederum auch „gewerbliche Nutzungen“ im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO (E/Z/B, Rn. 59 zu § 13 BauNVO). Aber nur dann, wenn diese Nutzungen (Räume für freie Berufe) überwiegen (mehr als die Hälfte der Fläche), können sie die notwendige Quantität für ein Mischgebiet erfüllen.

Nach den Antragsangaben belaufen sich für das Gesamtgebäude die Flächen für die gewerbliche Nutzung auf ca. 450 m² und für die Wohnnutzung auf 660 m². Das entspricht einem Verhältnis von 40 % zu 60 %.

Hierzu ist noch ein Widerspruch in den Antragsunterlagen anzusprechen. Die Wohnung Nr. 3 wird in der Flächenberechnung mit 87,31 m² beschrieben, in der Planzeichnung (zutreffend) mit einer Fläche von 105,71 m². Damit erreicht das Wohnen ca. 64 v.H. der Nutzungsflächen und erhält ein unzulässiges Übergewicht.

Ungeachtet dessen müssen aber dann, wenn das Wohnen ein Übergewicht erhalten soll, konkrete Nutzungsarten bezeichnet sein. Die Variationsbreite der denkbaren Nutzung innerhalb der Nutzungsbezeichnung „kleingewerbliche Nutzung (nicht störend)“ ist zu groß, um daraus die Einhaltung der notwendigen Durchmischung abschließend bewerten zu können.

Letztendlich ist diese Frage im laufenden Genehmigungsverfahren mit dem Antragsteller noch detaillierter abzustimmen. Allein der Antragsteller hat das Bestimmungsrecht für den Antragsinhalt. Ist es dem Bauherrn möglich, schon im Genehmigungsverfahren konkrete Nutzungen zu bezeichnen, ist ein gewerblicher Anteil von nur 40 v.H. nicht schlechthin ausgeschlossen (aber äußerste Grenze). Bleibt es bei den angegebenen Nutzungsbezeichnungen, dann wird ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung (55 v.H.) notwendig, um die Eigenart eines Mischgebietes zu wahren.

Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO):

Immissionen:

In den Räumen im Dachgeschoss sind schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer) zum Sondergebiet hin angeordnet. Hier wurde durch eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis erbracht, dass die Beurteilungspegel (max. 58,8 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts) an der Nordfassade die maßgeblichen Richtwerte (TA-Lärm) gesichert einhalten. Unzumutbare Umwelteinwirkungen gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 HS 2 BauNVO sind nicht zu erkennen.

Emissionen:

Das Gebot der Rücksichtnahme ist aber wechselseitig. Auch die neu hinzukommenden Nutzungen dürfen in der Gesamtbetrachtung (Summenbildung) aller gewerblichen Emissionen die Richtwerte an den im Nahbereich betroffenen Immissionsorten (Münchener Straße 18) nicht überschreiten.

Anzumerken ist, dass ein Verzicht auf die Baugenehmigung für die frühere LKW-Garage (Az.: 88/67 vom 20.03.1967) verlangt wurde, um diese Anforderungen einzuhalten. Allein durch den Einzelhandelsmarkt wird ein Beurteilungspegel von 57,1 dB(A) tagsüber erreicht. Damit verbleibt ein immissionswirksames Lärmkontingent von 3 dB(A) für die neu hinzukommenden Nutzungen im Mischgebiet (Bauantrag).

Für die Immissionsbetrachtung ist vor allem die jetzt geplante gewerbliche Maschinenhalle (frühere LKW-Werkstatt) relevant. In der gewerblichen Betriebsbeschreibung sind 10 Fahrzeugbewegungen in der Tagzeit angegeben. Inwieweit diese sich immissionsschutzrechtlich auswirken, ist im Rahmen der fachlichen Prüfung noch abschließend zu beurteilen.

Gestaltung:

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Gauben oder Dacheinschnitten, so dass die beantragten Gauben und die Loggia zulässig sind.

Stellplätze:

Stellplätze an der Leonhardstraße (im Bebauungsplangebiet):

In der Innenseite des Querbaus zur Leonhardstraße werden drei Stellplätze im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachgewiesen. Der Bebauungsplan setzt dort keine Stellplatzflächen fest, was insbesondere aufgrund der unübersichtlichen Straßenführung bezüglich der negativen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit nachvollziehbar ist. Eine Befreiung für diese Stellplätze kann aus diesen Gründen auch nicht erteilt werden.

(Anmerkung: Der Antragsteller hat erklärt, dass diese Fläche seit Jahren zum Abstellen für Fahrzeuge genutzt wird. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor. Die Anlegung der Stellplätze war aber ggf. genehmigungsfrei zulässig (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 BayBO). Wenn dieser Nachweis gelingt, sind diese Stellplätze im Bestand geschützt. Es ist aber im Hinblick auf die Verkehrssituation dringend anzuraten, diese Stellplätze aufzugeben. Hierfür wird die Baugenehmigung für die Stellplätze im Außenbereich auch bereits für eine entsprechend erhöhte Anzahl der Stellplätze erteilt).

Stellplätze östlich des REWE-Marktes (Außenbereich):

Für das Vorhaben werden 18 Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 178/2 errichtet. Diese Fläche liegt nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist mangels Prägung durch die umliegende Bebauung dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Die Errichtung der Stellplätze nebst Zufahrt ist mangels Privilegierung bzw. Begünstigung ein sonstiges Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB). Die Zulässigkeit ist davon abhängig, dass keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der Beeinträchtigungswirkung ist anzuerkennen, dass es sich lediglich um Stellplatzflächen handelt, also nicht um Gebäude. Eine Zersiedlungswirkung wird damit nicht eingeleitet (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Für die Zulässigkeit spricht vor allem auch der Umstand, dass die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche (MI) dargestellt ist. Eine Beeinträchtigung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht zu erkennen.

Der Stadtrat hat durch eine Strukturplanung (2001) die Freihaltung der Uferauen des Wieshamer Baches erklärt (vgl. Strukturkonzept). Aber auch dieses Planungsziel wird durch die Errichtung von Stellplätzen nicht in wesentlicher Weise beeinträchtigt. Gerade der Vorschlag des Bauwerbers für die Anordnung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durch einen Pflanzgürtel hinter den Stellplätzen schafft hier eine natürliche Einbindung in die Bach-Aue.

Die Stellplätze beeinträchtigen jedoch die Belange der Wasserwirtschaft, da sie im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Wieshamer Baches liegen. Dieser eigenständige bauplanungsrechtliche Belang wird konkretisiert durch erforderlich wasserrechtliche Ausnahmen nach § 78 Abs. 3 WHG vom gesetzlichen Bauverbot im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (§§ 78 Abs. 6, 76 Abs. 3 WHG; diese Erlaubnis wird nicht durch die bauaufsichtliche Genehmigung ersetzt). Diese Zulassungsvoraussetzungen liegen aber dann vor, wenn

- kein Retentionsraumverlust verursacht wird,
- keine nachteilige Veränderung des Hochwasserabflusses eintritt,
- hochwasserangepasst gebaut wird (nicht relevant),
- bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen nicht betroffen sind (nicht relevant).

Zum Ausgleich des Retentionsraumverlustes bietet sich eine Kombination mit den derzeit vom Antragsteller geplanten Maßnahmen zur Uferaufweitung am Ziegelgraben / Wieshamer Bach auf dem Grundstück Fl.Nr 194 an. Diese Maßnahme erfolgt bereits zum Retentionsausgleich für die Bergehalle an der Forellenstraße und ggf. der Lieferzufahrt des Supermarktes. Soweit die wasserrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen für die jetzt beantragten Stellplätze vorliegen, ist auch eine Beeinträchtigung der Belange der Wasserwirtschaft im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 6 BauGB nicht gegeben.

Im Rahmen der Prüfung der durch den Parkplatzverkehr verursachten Emissionen ist zu prüfen, ob die anliegende Wohnbebauung durch die Massierung der Stellplätze beeinträchtigt wird. Dass aber schädliche Lärmeinwirkungen (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) ausgelöst werden, ist aufgrund der Entfernungen (35 Meter) nicht zu erkennen.

Hinweis:

Die Dachgauben und Einschnitte sind, aufgrund der Nähe zum Denkmal (Art. 6 Denkmalschutzgesetz) zu prüfen.

Durch die Umnutzung entsteht ein geänderter Stellplatzbedarf.

Die im Bebauungsplan ursprünglich für das Vorhaben vorgesehenen Stellplätze stehen nicht mehr im Eigentum des Antragstellers und stehen damit dem Vorhaben nicht mehr zur Verfügung. Auf dem Baugrundstück selbst könnten derzeit keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden.

Es besteht folgender Stellplatzbedarf (nach den Planvorlagen - vorbehaltlich der Änderungen in der Nutzung der Büroräume):

5 Wohnungen unter 100 m ²	je 1,5 Stpl.	7,50 Stpl.
2 Wohnungen über 100 m ²	je 2,0 Stpl.	4,00 Stpl.
Gewerbe 1 (14,55 m ² HNF)	1 Stpl. /40 m ² HNF	0,36 Stpl.
Gewerbe 2 (71,29 m ² HNF)	1 Stpl. /40 m ² HNF	1,78 Stpl.
Gewerbe 3 (69,61 m ² HNF)	1 Stpl. /40 m ² HNF	1,74 Stpl.
<u>Maschinenhalle* (274,58 m² NF)</u>	<u>1 Stpl. / 100 m² NF</u>	<u>2,00 Stpl.</u>
Summe	17,38 Stpl.	=> 18,00 Stpl.

*Gewerbl. Maschinenhalle: Allein das Abstellen von Maschinen / Fahrzeugen löst keinen Abstellbedarf aus. Wie auch Garagen sind sie selbst Abstellplatz. Aufgrund der möglichen Variationsbreite ist ein reduzierter Stellplatznachweis von 2 Kfz-Stellplätzen angemessen (Mitarbeiterstellplätze).

Die Stellplätze liegen nicht auf dem Baugrundstück und sind dinglich zu Gunsten des Baugrundstücks und zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Ebenso ist die Zufahrt zu den Stellplätzen über das Drittgrundstück zu Gunsten des Baugrundstücks zu sichern. Wir bitten um Zuleitung einer Ablichtung der Sicherung für die Bauakten.

Von einem Ausschussmitglied wurde nachgefragt, ob im Zuge der Neubebauung ein Gebäuderückbau entlang der Straße vorgesehen ist, wie es der Bebauungsplan ja vorsieht. Der Verwaltungsvertreter erklärte, dass in den vorgelegten Plänen kein Rückbau vorgesehen ist. Es wurde aber erklärt, dass lediglich die positive Festsetzung einer „Baufläche“ für den besagten Gebäudeteil fehlt. Damit scheidet jedenfalls eine Neuerrichtung dieses Bereiches aus. Eine verbindliche Festsetzung des Rückbaus ist damit nicht geregelt und ist auch nicht regelbar. Ein Rückbaugesuch kann aufgrund der vorhandenen Nutzung kaum begründet und durchgesetzt werden. Letztendlich bleibt allein der freiwillige Rückbau.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Mehrfamilienhaus mit Nutzungsänderungen im Erd- und Obergeschoss auf den Grundstücken Fl.Nrn. 178/0 und 178/13 der Gemarkung Öxing, Leonhardstraße 3 und 3a, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Unzumutbare Lärmeinwirkungen durch zusätzliche Lärmeinwirkungen gegenüber dem Immissionsort Münchener Straße 18 der beantragten gewerblichen Maschinenhalle (Gebot der Rücksichtnahme) sind auszuschließen.**

- **Einhaltung des notwendigen Mischungsverhältnisses im Mischgebiet (Gebietserhaltung) durch Konkretisierung der Art der gewerblichen Nutzung bzw. durch Anpassung des Nutzungsverhältnisses (Reduzierung des Wohnanteils).**
- **Erfüllung der wasserrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 78 WHG) für die Stellplätze im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.**

Hinweis:

- **Denkmalrechtliche Genehmigung (Art. 6 DSchG) aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Baudenkmalern (Kirchen).**
- **Die notwendigen Stellplätze außerhalb des Baugrundstückes sind gegenüber dem Rechtsträger der Baugenehmigung rechtlich zu sichern (Art. 47 Abs. 3 Nr. 2 Bay-BO).**
- **Erfordernis der wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 78 Abs. 6, Abs. 3 WHG für die Errichtung der Stellplätze im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.**

TOP 5

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 418/19 der Gemarkung Grafing (Goldberg 7)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt. Es wurde erörtert, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich liegt und sich die Vorhabenzulässigkeit somit nach § 34 BauGB beurteilt.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebungsbebauung fraglos eingehalten. Problematisch ist aber die **beantragte Wandhöhe von 6,90 Meter bzw. die Firsthöhe von 10 Meter.**

Bereits in den Beratungsgesprächen wurde gegenüber dem Antragsteller/Entwurfsverfasser erklärt, dass der Einfügerahmen für das Maß der baulichen Nutzung von der Bebauung zwischen den Straßen „Goldberg“ und „Gerhart-Hauptmann-Straße“ gebildet wird. Zum einen ist beim Einfügerkriterium „Maß der baulichen Nutzung“ der prägende Bereich deutlich enger zu begrenzen, als etwa bei der Art der baulichen Nutzung. Maßgeblich ist hier regelmäßig die Nachbarbebauung. Zum anderen ist bei der Bezugnahme auch diejenige Nachbarbebauung außer Acht zu lassen, die eine andere städtebauliche Struktur aufweist. Unmaßgeblich bleiben außerdem Bauhöhen, die auf bodenrechtliche Besonderheiten zurückgehen (Gelände).

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen beträgt der Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung für die

a) Wandhöhe: 4,20 bis 6,70 Meter

b) Firsthöhe: 7 bis 9,00 Meter

Den vom Entwurfsverfasser angeführten Bezugsvorhaben entlang der Bahnhofstraße, die in auffälliger Weise (teilweise geländebedingt) höhere Firsthöhen (bis 10,20 Meter) aufweisen (die Wandhöhen unterscheiden sich nicht), entfalten für das Baugrundstück dagegen keine Prägungswirkung. Diese Gebäude setzen sich hinsichtlich der Firsthöhe auffällig von der Bebauung nördlich der Straße „Goldberg“ ab, innerhalb der sich das Baugrundstück befindet und die den Einfügerahmen für das Baugrundstück bilden. Diese wechselnden städtebaulichen Strukturen sind es, die hier eine differenzierte Betrachtung bei der Rahmenbildung verlangen.

Eine Überschreitung des Einfügnungsrahmens führt regelmäßig zu bodenrechtlichen Spannungen, da es das Baugebiet in planungsdürftiger Weise verändert. Das gilt umso mehr im hier vorliegenden Quartier, in dem ohnehin schon Gebäude sehr unterschiedlicher Bauhöhe nebeneinander liegen. So würde beispielsweise sogar zum östlichen Nachbarhaus Goldberg 9 und 9a ein absoluter Höhenunterschied der Firsthöhe von 2 Meter entstehen. Das Dachgeschoss erreicht hier sogar ein Ausmaß, das nur knapp unter der Vollgeschosseigenschaft bleibt. Da das Einfügnungsgebot auf die äußere Wirkung und nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregeln abstellt, zeigt sich auch hier städtebauliche Dimension, die mit der beantragten Bauhöhe erreicht wird.

Das Einfügnungsgebot verlangt deshalb eine Reduzierung

- a) der Wandhöhe (geringfügig) von 6,90 auf 6,70 Meter und
- b) der Firsthöhe um 1 auf max. 9 Meter

Seitens der Verwaltung wurde dem Gremium empfohlen, zum vorgelegten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass die Firsthöhe auf max. 9 Meter und die Wandhöhe auf max. 6,70 Meter reduziert wird.

In der anschließenden Beratung konnte sich ein Teil der Ausschussmitglieder dem Verwaltungsvorschlag nicht anschließen. Verschiedene Ausschussmitglieder haben erklärt, dass aufgrund von Gesprächen mit dem Antragsteller die örtliche Situation in Augenschein genommen wurde. Es wurde die Meinung vertreten, dass sich das Gebäude auch in der beantragten Größe noch in die Umgebungsbebauung einfügt, da im Umfeld bereits Häuser in vergleichbarer Höhe vorhanden sind. Des Weiteren wurde von einem Ausschussmitglied erklärt, dass sämtliche Nachbarn ihre Zustimmung zu dem Vorhaben mit ihrer Unterschrift auf den Bauplänen bestätigt haben, was für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens spricht.

Ein weiteres Ausschussmitglied konnte die Haltung der Verwaltung nachvollziehen und erklärte, dass mit einer Reduzierung der Wandhöhe auf 6,70 Meter das Dachgeschoss noch optimal genutzt werden kann. In der beantragten Größe wirkt das Gebäude unproportioniert und führt aufgrund seiner Bezugsfallwirkung zu einer nachhaltigen negativen Veränderung der dortigen Bebauung.

Hinsichtlich der Möglichkeit einer Ortseinsicht wurde erklärt, dass die nächste turnusmäßige Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses erst am 16.12.2014 ist, die Fiktionsfrist des § 36 BauGB aber bereits am 14.12.2014 abläuft. Allein durch Rücknahme des Bauantrages könnte die Fiktionsfrist unterbrochen werden.

Beschluss:

Ja: 8 Nein: 4

Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss entgegen dem Verwaltungsvorschlag mit allen gegen 4 Stimmen, zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 418/19 der Gemarkung Grafing, Goldberg 7, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 6

Bauantrag zum Neubau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 94/0 der Gemarkung Grafing (Lederergasse 3)

Die Planunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Es wurde die Errichtung eines Mehrfamilienhauses nach Beseitigung des bestehenden Gebäudes in geringfügig veränderten Außenmaßen beantragt. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Art der baulichen Nutzung:

Die Umgebungsbebauung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO. Die beantragte Wohnnutzung ist dort allgemein zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche/Grundfläche:

Die absolute Grundfläche des Gebäudes mit 138 m² bleibt geringfügig hinter dem Baubestand (147 m²) zurück. Auch die absolute Länge des Gebäudes wird geringfügig reduziert (0,50 Meter) bzw. durch den Gebäuderücksprung an der Südwestecke um ca. 3 Meter. Allein schon der Vergleich mit dem bisherigen Baubestand, der auch nach der Beseitigung den Einfügnungsrahmen prägt (Nachwirkung), bestätigt das Einfügnungserfordernis.

Bauweise / Bauhöhe:

Das Grundstück fällt nach Westen hin leicht um ca. 0,50 Meter und nach Süden hin um ca. 1,60 Meter ab. Geländebedingt entstehen Wandhöhen zwischen 6,50 und 7,52 Meter.

Die Wandhöhen überschreiten die Bestandshöhe (6,40 bzw. 7,40 Meter) nur geringfügig um 10 cm. In der näheren Umgebungsbebauung (2. Baureihe) erreichen die Wandhöhen bis zu 6,60 Meter, womit sich das Vorhaben einfügt.

Die Firsthöhe erreicht 11,50 Meter (Norden) bzw. 12,52 Meter (Süden). Die Firsthöhe des Bestandes beträgt ca. 11 Meter und wird ca. um 0,50 Meter erhöht. Das Bestandsgebäude selbst stellt das Gebäude mit der höchsten Firsthöhe dar und bildet damit selbst den Einfügnungsrahmen. Eine Überschreitung des Einfügnungsrahmen schafft städtebauliche Spannungen und würde gerade bei der vorgefundenen besonderen Bauweise, bei der die Gebäude größtenteils ohne bzw. mit stark verkürzten Abstandsflächen errichtet sind, zu planungsbedürftigen Veränderungen negativer Art führen.

Der geänderten Firsthöhe kommt hier aber auch im Hinblick auf die Bauweise eine besondere Bedeutung zu. Das Gebäude soll - wie der zu beseitigende Bestand - wieder grenznah zur Ostgrenze (45 cm Grenzabstand) und grenzständig an der Südseite errichtet werden.

Der Umstand, dass es sich um einen Ersatzbau handelt, verändert im Hinblick auf das Bauordnungsrecht die Situation nicht. Hier wird der vom Baubestand vermittelte Bestandschutz durch die Beseitigung des Altbestandes aufgegeben. Die Neubebauung müsste folglich die gesetzlichen Abstandsflächen in vollem Umfang wieder einhalten.

Hier besteht aber die Besonderheit, dass die nähere Umgebungsbebauung gekennzeichnet ist von Gebäuden, die teilweise ohne Grenzabstand (geschlossene Bebauung) bzw. mit nur geringem Grenzabstand errichtet wurden. Diese diffuse (uneinheitliche) Bauweise erlaubt deshalb aus planungsrechtlicher Sicht wieder an die Grenze zu bauen. Abstandsflächen sind aufgrund des bauplanungsrechtlichen Vorrangs (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO) wegen dieser atypischen Bauweise dann nicht einzuhalten bzw. rechtfertigen bei einer grenznahen Bebauung entsprechende Abweichungen.

Da diese atypische Bebauungssituation zu erheblichen Einbußen der Nachbarrechtsposition führt, kommt dem Gebot der Rücksichtnahme hier besondere Bedeutung zu. Die Grenzen der Rücksichtnahme werden regelmäßig durch die Situationsgebundenheit der nachbarlichen Bebauungsverhältnisse beschränkt, also regelmäßig durch die vorhandene Bebauung. Eine Erhöhung gegenüber dem Bestand wird nur in geringfügigem Umfang hinnehmbar sein. Aufgrund dieses Regulativs ist zwar die beantragte Wandhöhe noch als zulässig anzusehen, nicht aber die Firsthöhe. Diese ist um ca. 0,50 Meter auf die Bestandshöhe (11 Meter) zu reduzieren.

Näher zu betrachten ist auch der Quergiebel und der Gebäuderücksprung an der Südwestecke. Durch den Quergiebel entsteht auf einer Wandlänge von 4 Meter eine Wandhöhe von 8,80 Meter, durch einen Rücksprung auf einer Breite von nochmals 4 Meter eine (durch die Balkonabstützung fingierte) Wandhöhe von 10 Meter.

In der Kombination dieser beiden Wandhöhen überschreiten sie eine Länge von 6,80 Meter und damit deutlich mehr als 1/3 der Außenwandlänge (14,50 Meter). Bei einer Kombination handelt es sich dann um keine untergeordneten Wandteile mehr und das Vorhaben widerspricht dem Einfügungsgebot. Hier müsste zumindest auf eines dieser überhöhen Wandelemente verzichtet werden.

Für das Gebäude entsteht durch die steile Dachneigung ein 3. Vollgeschoss. In der Umgebungsbebauung sind bereits Gebäude mit 3 Vollgeschossen (Griesstraße 25) vorhanden, so dass sich das Vorhaben auch hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse noch einfügt.

Hinweise:

Das Gebäude liegt im 60-Meter-Bereich zur Urtel und bedarf der wasserrechtlichen Anlagengenehmigung.

Das Vorhaben liegt nach den vorliegenden Unterlagen teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 3 WHG vom Bauverbot im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (§§ 78 Abs. 6, 76 Abs. 3 WHG) ist gesondert zu beantragen.

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

2 Wohnungen unter 100 m ² WFI.	je 1,5 Stpl.	3,0 Stpl.
1 Wohnung über 100 m ² WFI.	je 2,0 Stpl.	2,0 Stpl.
Summe		5,0 Stpl.

Die Stellplätze werden durch 5 Stellplätze auf dem Grundstück (davon 2 gefangen aber anerkannt gem. § 2 Abs. 6 Stellplatzsatzung) nachgewiesen. Der Stellplatzbedarf ist damit gedeckt.

Einwendung des Nachbarn, Herrn Weilnböck, vom 17.11.2014:

Herr Weilnböck erhebt „Widerspruch“, weil das Vorhaben die brandschutzrechtlichen Vorschriften nicht einhält. Hier wurde angemerkt, dass die Einhaltung des baulichen Brandschutzes nicht Gegenstand des gemeindlichen Einvernehmens bzw. bei dieser Gebäudeklasse auch nicht der Baugenehmigung ist. Die Nachweise hat der verantwortliche Entwurfsverfasser zu erbringen.

Formell-rechtlich ist die Einwendung durch die Bauaufsichtsbehörde in der Begründung zur Baugenehmigung zu behandeln (Art. 68 Abs. 2 BayBO).

Da der Bereich der Lederergasse nicht mit einem Gehweg ausgestattet ist, wurde von einem Ausschussmitglied nachgefragt, ob im Zuge der Neubebauung die Möglichkeit bestünde hierfür Grund zu erwerben.

Vom Verwaltungsvertreter wurde erklärt, dass Gespräche über die Straßengrundabtretung geführt werden, ein Gehweg aber in der Lederergasse nicht in Erwägung gezogen wird. Ziel wäre langfristig ein verkehrsberuhigter Ausbau.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 94/0 der Gemarkung Grafing, Lederergasse 3, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- Die Firshöhe ist auf max. 11 Meter zu reduzieren.
- Der Quergiebelanbau (Westseite) in Kombination mit dem Gebäuderücksprung (Südwestecke) widerspricht dem Einfügungsgebot; insoweit wird das Einvernehmen verweigert.

TOP 7

Bauanträge zum Neubau von Wohnanlagen (Häuser A-I) mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 8, 8/2, 9/2, 10/0 und 19/2 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße / Kellerstraße / Mühlenstraße)

Die Sitzungsleiterin führte eingangs aus, dass der Bauantrag zum Neubau der Tiefgarage sowie die Bauanträge zum Neubau der weiteren Wohngebäude (Häuser C-I) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 8, 8/2, 9/2, 10/0 und 19/2 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße/Kellerstraße, Mühlenstraße) am 12.11.2014 formgerecht zurückgenommen wurden.

Abweichend von der Bezeichnung der Tagesordnung sind allein noch die als Häuser A+B bezeichneten Mehrfamilienhäuser Gegenstand der Behandlung. Im Folgenden wurde vom Verwaltungsvertreter dann der Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage (Häuser A+B) vorgestellt und erläutert.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Brauereigelände Wildbräu mit Anschlussbebauung“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Beantragt wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, wobei Antragsgegenstand nur die oberirdischen Bauteile sind. Für die im Bauantrag bzw. der Baubeschreibung ebenfalls erwähnte zentrale Tiefgarage für das Gesamtbaugebiet erfolgt ein selbständiger Bauantrag. Die Baugenehmigungen für das Gesamtvorhaben des Baugebiets „Brauereigelände Rotter Straße“ werden also für die verschiedenen selbständigen Teilvorhaben gesondert beantragt (Art. 64 BayBO). Das Bestimmungsrecht über den Antragsinhalt obliegt dem Antragsteller, soweit eine selbständige Beurteilung des Vorhabens möglich ist. Für technisch teilbare Anlagen können die einzelnen Teile also zur Genehmigung gestellt werden. Auch die getrennte Antragstellung für die Untergeschosse ist trotz der bautechnischen und funktionalen Verbindung möglich, da eine technische Teilung möglich ist.

Die oberirdischen Bauteile des Gebäudes sind funktional selbstständig und nicht auf die Räume im UG bzw. der Tiefgarage angewiesen. Es handelt sich daher auch zutreffend um eine Baugenehmigung (Art. 68 BayBO) und nicht etwa nur um eine Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO).

Der Stellplatznachweis kann – da bislang nur dieses Gebäude beantragt wird – auf dem verbleibenden Restgrundstück (oberirdisch) nachgewiesen werden. Bei Vorlage der Bauanträge für die Tiefgarage sind die Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen; die Räume im Untergeschoss des Gebäudes sollen dann im Zuge der Genehmigung der Tiefgarage mit genehmigt werden.

Mit den Planunterlagen werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

1. Die südwestliche Baugrenze wird im Bereich des Gebäudeversatzes zwischen Haus A und B um 30 cm überschritten. Die Notwendigkeit der Überschreitung wird mit statischen Erfordernissen begründet, da sich in diesem Bereich ein durchlaufender Unterzug in der Tiefgarage befindet und die Außenwand auf diesem Unterzug liegen muss. Darüber hinaus ergibt sich durch die Liniendarstellung im Bebauungsplan bei Außenwänden auf gleicher Höhe im Westen und Osten zwangsläufig eine Überschreitung der Baugrenze in Wandstärke. Als weiterer Aspekt würde sich zwischen der Außenwand und der angrenzenden Stützmauer ein Versatz ergeben, der weder technisch noch gestalterisch sinnvoll ist.

Die Überschreitung der Baugrenze um eine Wandstärke (30 cm) ist geringfügig und führt nicht zu einer Vergrößerung der Bebauung, sondern einer bloßen Verschiebung der Außenmauer. **Die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ist städtebaulich vertretbar und kann erteilt werden.** Die Bemaßung in den Planzeichnungen ist hier fehlerhaft und ggf. mit Roteintrag zu korrigieren.

2. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Balkone an den Giebelseiten der Gebäude nicht zulässig. In der Planung sind Eckbalkone vorgesehen, die in einer Breite von 1,70 Meter auf den Giebelseiten liegen. Als Begründung wird angeführt, dass die Eckbalkone in Verbindung mit den zurückspringenden Gebäudeecken die Bebauung auflockern und einen Teil der ausdifferenzierten Fassadengestaltung darstellen.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Balkonen auf der Giebelseite verfolgt eine klare Gestaltung dieser Fassaden ohne Vorbauten, die den hier vorgesehenen Haustyp (Dachgeschoss mit zurückversetzter Dachterrasse) herausstellen sollen und die Gebäudeansichten beruhigen sollen. **Die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ist im Hinblick auf dieses Planungsziel noch städtebaulich vertretbar**, da sie allein auf Eckbalkone reduziert ist. Voraussetzung ist aber, dass die übrigen Festsetzungen (Balkonlänge max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge) eingehalten werden. Um die zulässige Gesamtlänge der Balkone von 21 Meter nicht zu überschreiten, sind die Eckbalkone von 1,70 Meter auf 1,04 Meter einzukürzen bzw. an anderer Stelle die Balkonlängen zu reduzieren.

3. Es wird eine Befreiung von § 11 Abs. 4 (richtig: § 10 Abs. 4) der Festsetzungen zum Immissionsschutz beantragt, wonach Schlaf- und Kinderzimmer an der Nord- und Westseite des Gebäudes unzulässig sind. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn zusätzliche Fensteröffnungen zur Ost- und Südfassade bestehen. Die Abweichung wird damit begründet, dass die Anforderung einer sinnvollen Grundrissgestaltung entgegenstehen und das Schutzziel der Festsetzung, eine schallgeschützte Lüftung der Gebäude in der Nachtzeit zu ermöglichen, auch durch einen mechanischen Lüfter mit nachgewiesener Schallschutzfunktion erreicht wird und dies eine übliche Lösung ist, die den Regeln der Technik entspricht.

Nach dem Ergebnis der Planabwägung haben die betroffenen Wohnungen eine erhöhte Lärmbelastung hinzunehmen, wie sie vom Jugendzentrum im Rahmen der dort zugelassenen Nachtstunde ausgeht. Die Stadt hat damit den Schutzanspruch gegenüber der ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet hinzunehmenden Immissionsbelastung reduziert. Zusätzlich wurden Maßnahmen am Immissionsort verlangt, die eine ausreichende Nachtruhe sicherstellen. Mit diesen passiven Schutzmaßnahmen (Schalldämmlüfter) wird in gleichwertiger Weise eine Bewältigung der Lärmproblematik erreicht, vorausgesetzt die Räume erhalten ausreichend lärmsichere Fenster (Schallschutzfenster). Die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) kann unter der Einschränkung erteilt werden, dass die betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer auch mit Lärmschutzfenster entsprechender Schutzklasse sowie mit Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

4. Entgegen den Berechnungsgrundlagen (498,5 m²) wird vom Haus A + B eine Grundfläche von 585 m² überbaut. So sind auch die ebenerdigen Terrassenflächen maßgebliche Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Planfestsetzungen unterstellen die wasserdurchlässige Ausführung der Terrassen, ohne diese aber bei der Festsetzung der GRZ bereits zu berücksichtigen. Mit dieser Festsetzungskombination wird vom Bebauungsplan das Ziel verfolgt, eine maßvolle und vor allem für die Versiegelung unbedenkliche Ausführung von Terrassen zu erreichen. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte (Obergrenze des § 17 BauNVO) kann damit ein notwendiges Mindestmaß an unbebauten Freiflächen und unvertretbar großen Terrassen (und befestigten Wegen etc.) erhalten bleiben und damit der bewirkten Versiegelungen entgegengewirkt werden.

Die Terrassen der Wohnungen B1 und B2 machen anschaulich, dass eine generelle Freistellung der Terrassen zu unerwünschten Ergebnissen führen. Hier werden die ohnehin geringen Freiflächen in unverhältnismäßiger Weise mit Terrassen überbaut. Diese Terrassen reichen fast an die Außengrenze heran. Hier wurde seitens der Verwaltung - auch im Interesse der Wohnqualität und einer angemessenen Gartengestaltung - zumindest die Freihaltung eines 2 Meter Streifens zur Grundstücksgrenze gefordert. Das Gremium hat hier mehrheitlich eine andere Auffassung vertreten. Es müssen die Terrassen aber in wasserdurchlässiger Weise ausgeführt werden - das beantragte Pflaster mit Sandfuge ist hierfür zwingend auf einem Kiesbett (wasserdurchlässiger Unterbau) zu verlegen. Unter diesen Einschränkungen wird die notwendige Befreiung für die GRZ-Überschreitung erteilt, die zwangsläufig bei der Errichtung der 3 grundflächengleichen Gebäude entstehen.

Gebäude:

Das Zugangsgebäude zur Tiefgarage an der Westgrenze des Bebauungsplanes liegt ebenfalls im Bauraum bzw. überschreitet diesen in Richtung Osten nur geringfügig durch den Treppenabgang. Für diese Überschreitung kann eine Befreiung erteilt werden.

Die Dacheindeckung soll, entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan, als Dachziegel bzw. Betonstein in anthraziter Farbe ausgeführt werden. Damit soll eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft im Baugebiet erreicht werden. Dieser Befreiung kann ebenfalls zugestimmt werden.

Die Höhenlagen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Wandhöhen von 9,50 bzw. 12,50 Meter bzw. 11,20 Meter werden eingehalten.

Ebenso werden die Rücksprünge des Dachgeschosses eingehalten, in den Ansichten ist jedoch bei der Ansicht von Osten an der Südseite des Dachgeschosses der Rücksprung nur mit 0,60 Meter dargestellt (in den Grundrisszeichnungen jedoch mit 1 Meter). Die Bauvorlage (Ansicht Ost) ist zu berichtigen.

Die Dachgeschosse sind, neben der dargestellten Putzgestaltung, farblich von den darunterliegenden Geschossen abzusetzen (§ 6 Abs. 1 Satz 2). Hier ist ggf. eine Vorlage von farblichen Planzeichnungen notwendig.

Stellplätze:

Für die im Gebäude A+B vorgesehenen 21 Wohnungen sind 31,5 und somit 32 Stellplätze nachzuweisen. Der Nachweis ist in der mit einem gesonderten Bauantrag nachzureichenden Tiefgarage vorgesehen, da im Bebauungsplan keine oberirdischen Stellplätze zugelassen sind. Der Stellplatznachweis erfolgt in gesondertem Bauantrag zur Tiefgarage. Das ist durch eine entsprechende Nebenbestimmung zur Baugenehmigung abzusichern.

Geschossflächenzahl:

Die GFZ beträgt – unter Einrechnung aller drei Gebäude – nach der Baubeschreibung 1,41 (zulässig 1,45).

Freiflächengestaltung:

Es wird ein Freiflächengestaltungsplan mit vorgelegt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume I. Wuchsordnung sind dargestellt. Es ist nur 1 kleinkroniger Laubbaum gemäß § 7 Abs. 2 dargestellt. Da die in Anspruch genommene Grundstücksfläche rund 1.200 m² beträgt, sind insgesamt 4 solcher Laubbäume zu pflanzen und darzustellen. Im Freiflächengestaltungsplan sind noch die möglichen Pflanzen lt. Pflanzliste zu ergänzen. Mind. 10 % der privaten Grünflächen sind mit Sträuchern gem. der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die angegebenen Wandhöhen der Stützmauer entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die in den Ansichten dargestellten Absturzsicherungen sind entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 8) als Holzzaun mit senkrechter Lattung auszuführen.

Erschließung:

Hier wurde seitens der Verwaltung auf die fehlende Erschließung des Bauvorhabens hingewiesen, die aber unverzichtbare Zulässigkeitsvoraussetzung auch in qualifizierten Bebauungsplangebieten ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Grundsätzlich bestimmt der Bebauungsplan die Erschließungsanforderungen. Hierfür ist unverzichtbare Voraussetzung die Ersterstellung der Kellerstraße (diese existiert bisher als behelfsmäßig befestigte Privatstraße) und vor allem der Linksabbiegespur an der Rotter Straße. Um das im Hinblick auf die künftige Nutzungsdichte resultierende Verkehrsaufkommen verkehrsgerecht abwickeln zu können ist die Linksabbiegespur erforderlich; im vorhandenen Zustand fehlt es an der ausreichenden Leistungsfähigkeit. Hier sind aber – so die Ausführungen der Verwaltung – noch wichtige Vollzugshindernisse auszuräumen, und zwar der Grunderwerb aus dem mitbetroffenen Nachbargrundstück Rotter Straße 10 und die Bauvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt (Umbau der dortigen Kreisstraße).

Aufgrund der Tatsache, dass eine gleichzeitige Bebauung des Anwesens Rotter Straße 10 (Schuhgeschäft) leider nicht gesichert ist, muss auf das dortige Bestandsgebäude Rücksicht genommen werden. Der Bebauungsplan, dessen Aufgabe der geordnete und nachhaltige Städtebau ist, verlangt eine Zurücksetzung der Neubebauung um ca. 2,50 Meter und eine durchgängige Gebäudeflucht entlang der Rotter Straße.

So kann ohne Beseitigung des Anwesens Rotter Straße 10 die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Aufteilung des Verkehrsraumes nicht umgesetzt werden. Durch einen qualifizierten Straßenplaner wurde aber aufgezeigt, dass durch eine Verlegung der Linksabbiegespur nach Norden die notwendige Straßenaufweitung ebenfalls innerhalb des verfügbaren Verkehrsraumes verwirklicht werden kann.

Die Längsparkplätze vor dem Pfarrhaus werden dafür aufgegeben. Was aber bleibt, ist eine vergleichsweise geringfügige Straßengrundabtretung aus dem Anwesen Rotter Straße 10 für den notwendigen Gehweg in Mindestbreite auf der Südseite der Rotter Straße. Aufgrund der besonderen Funktion als Schulweg ist die Durchgängigkeit des Gehweges unverzichtbar. Erst mit der Sicherung dieser Fläche sowie den Straßengrundabtretungen des Bauherrn aus dem Baugrundstück selbst kann die Bauvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt abgeschlossen werden.

Da die Stadt derzeit mangels Leistungsfähigkeit auch die Herstellung der weiteren Erschließungsmaßnahmen nicht selbst bewerkstelligen kann, ist ungeachtet der grundsätzlichen Erschließungspflicht eine zeitnahe Durchführung der Erschließung vom Abschluss eines Erschließungsvertrages abhängig. In den Vertragsverhandlungen gibt es aber derzeit noch keine inhaltliche Einigung.

Bis zum Abschluss des Grunderwerbs, der Bauvereinbarung und dem Erschließungsvertrag scheidet die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens mangels gesicherter Erschließung aus.

Nachrichtlich wurde auf das Einleitungsverbot für das Niederschlagswasser hingewiesen (Versickerung ist nachzuweisen).

Wasserrechtliche Erlaubnisse sind auch für den Baukörper im Grundwasser (§ 8, 9 WHG) und für das Bauen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (§ 78 Abs. 3 WHG) noch notwendig.

Aus der Mitte des Gremiums wurden die vorgestellten Baukörper als architektonisch misslungen bezeichnet. In einem Redebeitrag wurde das Vorhaben sogar als Kaserne bezeichnet. Auch die wichtigen Betonbalkone stießen im Gremium auf Ablehnung. Da der Bereich doch sehr bedeutend für Grafing ist, wurde vom Gremium gefordert, den Bauträger zu Gunsten des Stadtbildes aufzufordern, mehr Anspruch auf die Gebäudearchitektur zu legen. Insbesondere erfolgt die eindeutige Aufforderung, eine elegantere Ausführung der Balkone zu wählen.

Im Folgenden wurden die Freiflächen angesprochen. Das Gremium ist sich auch hier darüber einig, dass zwingend ein detailgenauer Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden muss. Für das gesamte Baugebiet sei dies ein wesentlicher Faktor. In besonderer Weise gilt das für die öffentlichen Flächen. Zu Letzteren wurde vom Verwaltungsvertreter erklärt, dass die Qualität und Bauart der öffentlichen Verkehrsflächen von der Stadt im Rahmen der technischen Ausführungsplanung (Bauprogramm) mitbestimmt werden kann. Hierüber trifft der noch abzuschließende Erschließungsvertrag die entsprechenden Regelungen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage (Häuser A+B) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 8 und 19/2 der Gemarkung Öxing, Kellerstraße 5 und 7, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- a) Derzeit ist die Erschließung nicht gesichert. Die Erteilung der Baugenehmigung ist erst nach der Bestätigung der gesicherten Erschließung möglich, da diese noch in substantieller Weise (fehlender Grunderwerb) ungesichert ist.**

- b) Die Dachgeschosse sind, neben der dargestellten Putzgestaltung, farblich von den darunterliegenden Geschossen abzusetzen (§ 6 Abs. 1 Satz 2).
- c) Der Stellplatznachweis ist aufgrund der Regelungen durch örtliche Bauvorschriften Gegenstand der Baugenehmigung. Es ergeht der Hinweis an das Landratsamt Ebersberg, dass durch eine entsprechende Nebenbestimmung die Sicherstellung des Stellplatznachweises (erfolgt im gesonderten Antrag zur Sammeltiefgarage) zu gewährleisten ist.
- d) Freiflächengestaltungsplan: Die erforderliche Bepflanzung (4 kleinkronige Laubbäume und Sträucher auf 10 % der privaten Grünflächen) ist noch zu ergänzen.
- e) Die schutzwürdigen Wohnräume an der West- und Nordseite sind mit Schalldämmlüfter und Schallschutzfenster auszugestalten.
- f) Die Balkone sind in ihrer Gesamtlänge einzukürzen, um die Maximallänge von 21 Meter nicht zu überschreiten.

Hinweis an den Bauherrn:

Die Balkonanbauten sollten filigraner und eleganter ausgeführt werden (z.B. aufgeständerte Stahlbalkone).

TOP 8

Vollzug des BauGB;

Errichtung eines Gesundheitszentrums in Neudichau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1395 der Gemarkung Straußdorf;

Antrag vom 27.10.2014 zum Erlass einer Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ortschaft Neudichau

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor.

Vom Vertreter der Verwaltung wurde ausgeführt, dass der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1395 der Gemarkung Straußdorf, Herr Anton Kainz, die Errichtung eines sog. Gesundheitszentrums im östlichen Teil seines Grundstückes in Neudichau beabsichtigt. Dabei handelt es sich nach Erklärung des Antragstellers um die Verlagerung des bisher in Straußdorf im Gasthaus Aschauer betriebenen „Fitness-Studios“, das dort wegen der baulichen Anforderungen nicht mehr auf Dauer fortgeführt werden kann. Bisherige Überlegungen für eine Standortverlegung innerhalb von Straußdorf waren leider erfolglos, weshalb jetzt eine Neuerrichtung in Neudichau geplant ist.

Der geplante Standort liegt unstreitig im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), womit das Vorhaben mangels Privilegierung (§ 35 Abs. 1 BauGB) bzw. Begünstigung (§ 35 Abs. 4 BauGB) derzeit unzulässig ist. Die Außenbereichszuordnung gilt fraglos für die betreffende Baufläche, die der vorhandenen Bebauung deutlich vorgelagert ist und somit nicht mehr dem Eindruck der Zusammengehörigkeit mit dem Bebauungszusammenhang vermitteln kann. Ungeachtet dessen ist aber der Ort Neudichau insgesamt in allen bisherigen Genehmigungsverfahren stets als sog. Splittersiedlung beurteilt worden und ist somit selbst dem Außenbereich zuzurechnen.

Die Bereichszuordnung der Siedlung „Neudichau“ ist dabei die zentrale Rechtsfrage, ob und in welcher Weise ggf. mit dem Instrument der Bauleitplanung und der städtebaulichen Satzungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen (Baurecht) für das Vorhaben geschaffen werden können.

1. Satzung über die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 6 BauGB):

Mit der Außenbereichssatzung (oder zutreffender: Außenbereichslückenfüllungssatzung) besteht die Möglichkeit, für nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägte bebauter Siedlungsbereiche im Außenbereich mit städtebaulichem Gewicht die Zulassung von Wohnbauvorhaben und kleineren Gewerbebetrieben zu erleichtern. Mit diesem Satzungsinstrument wurden zuletzt die Grundlagen für 2 Wohnhäuser in Neudichau geschaffen.

Anwendungsvoraussetzung ist aber, dass es sich um Flächen innerhalb des bebauten Außenbereichs handelt (sog. Lückenfüllung). Schon an dieser Voraussetzung fehlt es bei der betreffenden Fläche, die den bebauten Bereich vorgelagert ist. Die Ermächtigungsnorm erlaubt auch nur „kleinere Gewerbebetriebe“, wobei die Größe im städtebaulich-strukturellen Sinn zu beurteilen ist. Da das Bauvolumen des geplanten Vorhabens deutlich die an Wohngebäuden auszurichtende Größenordnung übersteigt, scheidet auch deshalb eine Außenbereichssatzung aus.

2. Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB):

Voraussetzung für den Anwendungsbereich der Ergänzungssatzung ist das Vorliegen eines Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Bisher wurde die Ortsteileigenschaft aber von den Planungs- und Genehmigungsbehörden in Abrede gestellt und „Neudichau“ ausnahmslos als Siedlungssplitter im Außenbereich beurteilt.

Die Ortsteileigenschaft wird von der höchstrichterlichen Rechtsprechung dahingehend definiert, dass es sich um einen Bebauungskomplex handeln muss, der nach der Anzahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck organischer Siedlungsstruktur ist. Das Vorliegen dieser Voraussetzung hat die Stadt festzustellen und ist wiederum Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung.

Bei einem Abstimmungsgespräch wurden von den juristischen Staatsbeamten des Landratsamtes Ebersberg die bisherige Außenbereichszuordnung bestätigt und das Vorliegen der Ortsteileigenschaft verneint. Hier vertritt die Stadt eine andere Rechtsmeinung. Für die Stadt steht außer Frage, dass Neudichau mit 14 Hauptgebäuden hinsichtlich der **Quantität** (Größe) die Anforderungen an die Ortsteileigenschaft erfüllt. Auszüge aus der Rechtsprechung: Ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang kann aber schon eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ im Sinn des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB sein (so auch VGH BW vom 27.2.2003 - 8 S 2681/02, Juris; vgl. auch OVG MV vom 5.10.2000 BRS 64 Nr. 108: fünf Wohnhäuser; und Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl., § 35 RdNr. 119: mindestens drei Wohnhäuser). Keinesfalls kann verlangt werden, dass mindestens zehn Wohngebäude vorhanden sind (so aber Erbguth/Wagner, Bauplanungsrecht, RdNr. 445; Schink, DVBl 1999, 367), weil man sich damit schon der Grenze zum Ortsteil (§ 34 BauGB) nähert (Dürr in Brügelmann, BauGB, § 35 RdNr. 177).

Daneben ist aber auch die städtebauliche **Qualität** entscheidend. Die Ansiedlung muss eine organische Siedlungsentwicklung zum Ausdruck bringen. Die Stadt vertritt hier die Auffassung, dass die Bebauung eine bauliche Einheit darstellt, deren Grenzen sich gegenüber der freien Landschaft deutlich abgrenzen lassen. Die Bebauung ist nicht regellos und ohne inneren Zusammenhang. Sie ist sogar Ausdruck eines städtebaulichen Ordnungsbildes für einen Ort, was über die Mindestanforderungen eines Ortsteils sogar hinausgeht. Bestärkt wird die Ortsteilqualität auch durch die Art der baulichen Nutzung, die einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) entspricht. Die Ansiedlung Neudichau ist also in der Lage, die städtebauliche Fortentwicklung im Sinne des § 34 BauGB zu gewährleisten und eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

Hauptproblem ist die verbleibende Rechtsunsicherheit. Es besteht die Gefahr, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren das Landratsamt Ebersberg von seiner Nichtanwendungskompetenz Gebrauch macht, wenn es an den vorab geäußerten Bedenken gegen das Vorliegen der Ermächtigungsvoraussetzungen für den Satzungserlass festhält. Weiteres Risiko ist natürlich stets die Rechtskontrolle im Wege der Normenkontrollklage oder der inzidenten Normenkontrolle durch Dritte. Bis zur endgültigen gerichtlichen Klärung dieser entscheidenden Rechtsfrage bestünde Investitionsunsicherheit für den Bauherrn bzw. den Antragsteller.

3. Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB):

Mit dieser – bisher in Grafing noch nicht zur Anwendung gebrachten – städtebaulichen Satzung können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. Hier wird also die Ortsteileigenschaft nicht vorausgesetzt, sondern ist Rechtsfolge der Satzung. Diese Satzung ist dann mit der Ergänzungssatzung kombinierbar, um einzelne an den bebauten Bereich angrenzende Flächen in den Bebauungszusammenhang einzubeziehen.

Der Anwendungsbereich dieser Satzung wäre eröffnet, da hier ein bebauter Bereich zumindest dicht unter der „Schwelle“ zum Ortsteil vorliegt.

Mit der vorab durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplans für Neudichau ist es auch möglich, die langfristigen Entwicklungsziele festzulegen. Durch die dort zu treffende Planungsentscheidung können die geplanten Entwicklungsgrenzen rechtssicher abgegrenzt werden. Unerwünschte Bezugnahmen für darüber hinausgehende Bebauungswünsche und somit eine überorganische und unverhältnismäßige Weiterentwicklung können damit ausgeschlossen werden (vgl. BayVGH, 15.11.2011, Rn. 19). Der gesonderte Weg über eine informelle Strukturplanung zur Erarbeitung der Entwicklungsziele und zur Abgrenzung unerwünschter Folgevorhaben ist aus diesem Grunde verzichtbar; diese Aufgabe übernimmt hier der Flächennutzungsplan.

4. Geordnete Städtebauliche Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB):

Materielle Rechtsvoraussetzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, dass die Satzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 oder/und Nr. 3 BauGB) einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen kann. Hierfür sind zwar für die Einbeziehungsflächen (Gesundheitszentrum) entsprechende Festsetzungen (§ 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB) notwendig (z.B. überbaubare Grundstücksfläche, Bauhöhe, Stellplatzflächen). Entscheidend ist vor allem, dass die für dörfliche Siedlungsstrukturen ungewöhnlichen Stellplatzflächen (ca. 40 Stellplätze) verträglich für das Orts- und Landschaftsbild angeordnet und gestaltet werden. Eine intensive äußere Eingrünung und eine großzügige Gliederung (innere Durchgrünung) sind Bedingung. Mit der Anordnung in einem „Innenhof“ und damit landschaftlich abgegrenzt zur freien Landschaft können diese Voraussetzungen aber erfüllt werden.

Die Stadt muss sich natürlich bewusst sein, dass dieser Qualitätssprung (vom Außen- zum Innenbereich) für die Ansiedlung Neudichau grundlegende Folgewirkungen hat. Diese Folgewirkungen sind aber überschaubar und erkennbar. So entstehen durch die kompakte Bebauung nur wenige Baulücken, und zwar nur beim Anwesen 11 „Steffelbauer“ und Anwesen 10 „Böhm/Köstler“ sowie Anwesen 5 „Weichselberger“.

Das Gesundheitszentrum als Anlage für sportliche/gesundheitliche Zwecke – und das ist ganz entscheidend – ist eine im Dorfgebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzungsart. Das Vorhaben entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (typisierende Betrachtung) dem örtlichen Gepräge und damit auch der von § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB geforderten „geordneten städtebaulichen Entwicklung“. Das gilt auch bei einem möglichen späteren „Umkippen“ in ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Dass aber eine landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle ausreicht für ein faktisches Dorfgebiet, bestätigt BVerwG 23.04.2009. Landwirtschaften sind allein in einem Dorfgebiet zulässig und haben damit eine besondere Prägungswirkung.

Von grundlegender Bedeutung ist auch die gleichzeitige Aufgabe der bestehenden Schweinehaltung. Ein Nebeneinander der emissionswirksamen Schweinezucht und des Gesundheitszentrums ist schon nach dem Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG) nicht darstellbar. Diese Gemengelage wäre aber auch Ausdruck einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, und zwar nicht nur in Bezug auf das konkrete Vorhaben, sondern auch in Bezug auf die durch Satzung geschaffene Änderung hin zum Innenbereich und den sich damit verändernden Schutzansprüchen.

Die Schweinezucht wird nach Erklärung des Antragstellers Zug um Zug mit der Nutzungsaufnahme des Gesundheitszentrums eingestellt. Rechtliche Absicherung erfährt diese Voraussetzung durch eine Bedingungsfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Das Gesundheitszentrum und auch der dadurch bewirkte Zufahrts- und Parkverkehr (kein Nachtbetrieb, Öffnungszeiten enden um 21:30 Uhr) sind immissionsschutzrechtlich unproblematisch.

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße und die bestehende Ortsstraße, von der über die bisherige „Hofumfahrt“ eine Zufahrt von Norden her möglich ist. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung und Störungen durch den Verkehrslärm innerhalb des Siedlungsbereiches werden dadurch vermieden. Insbesondere erfolgt keine Zu- oder Abfahrt über die bisherige Privatstraße Fl.Nr. 1395/19, die südlich der geplanten Baufläche liegt. Für eine Direktzufahrt zur Kreisstraße EBE 9 wurde vom Staatlichen Bauamt Rosenheim die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis (Art. 19 BayStrWG) abgelehnt.

Mit der Kanalisierung im Jahr 2015 ist auch die für Siedlungsbereiche notwendige geordnete Abwasserbeseitigung sichergestellt.

5. Natur- und Landschaft/Waldrecht:

Die einbezogenen Flächen unterliegen der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB). Das gilt aber nicht für die Entwicklungsflächen. Dennoch sind diese Folgen im Rahmen der Abwägung zu beachten – das gilt vor allem für die Gehölzflächen beim Anwesen 11 (Steffelbauer), die dann bebaubar werden. Man wird durch eine breite und strukturierte Ortsrandeingrünung im Osten (Fl.Nr. 1420) und im Westen (Fl.Nr. 1395/18) den naturschutzrechtlichen Ausgleich durch vorgelagerte Streuobstwiesen schaffen. Damit wird auch einer späteren baulichen Fortentwicklung in die städtebaulich unerwünschten Teilräume vorgesorgt.

6. Städtisches Grundstück Fl.Nr. 1395/12:

Für das 1.864 m² große Grundstück der Stadt bietet sich ebenfalls eine Einbeziehung in den Innbereich an. Damit kann das bisher unbebaubare Außenbereichsgrundstück der Stadt innerhalb des einheitlichen Verfahrens ebenfalls zum Bauland entwickelt werden.

(Anmerkung: Die Stadt ist aufgrund einer Überlassungsaufgabe verpflichtet, das Grundstück oder einen etwaigen Verkaufserlös für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden.)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass lokale Änderungen des Flächennutzungsplanes und ausnahmslos die Grundstücke innerhalb von Gebieten von städtebaulichen Satzungen einen unmittelbaren Vor-/Nachteil im Sinne des Art. 49 Abs. 1 GO bewirken. Herr Dr. Böhm, Mitglied des Ausschusses, ist (Mit-)Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1393 (Neudichau 10). Durch die Rechtswirkung bzw. -folgen des Flächennutzungsplanes und der Entwicklungssatzung für den gesamten Ort Neudichau und damit auch für dessen Grundstück besteht deshalb ein Mitwirkungsverbot wegen persönlicher Beteiligung. Dieses Sonderinteresse geht aufgrund der räumlich engen Grenzen des Flächennutzungsplanes und der Entwicklungssatzung über ein bloßes Gruppeninteresse weit hinaus.

Auf Antrag aus dem Gremium über eine Abstimmung wurde darauf hingewiesen, dass die Feststellungsentscheidung dem Ausschuss zukommt, also hierüber Beschluss zu fassen ist. Es besteht jedoch kein Entscheidungsspielraum, sondern es liegt eine gebundene Entscheidung über das Vorliegen der Voraussetzung des Mitwirkungsverbotes vor.

Vor Eintritt in die Beratung sprach sich das Gremium einstimmig dafür aus, den wegen persönlicher Beteiligung nicht mitwirkungsberechtigten Herrn Dr. Ernst Böhm als Sachkundigen bei Rückfragen das Rederecht einzuräumen.

Herr Dr. Böhm als Sach- und Ortskundiger berichtete, dass die Dorfeinwohner von Neudichau generell Verständnis für den Strukturwandel in der Landwirtschaft und den notwendigen Veränderungen zeigen. Es wird aber von einzelnen Anwohnern auch bezweifelt, ob ein Gesundheitszentrum in Neudichau richtig platziert ist und nicht eine Wohnbebauung sinnvoller wäre. Vor allem bleibt die Sorge, ob ein Fitnesscenter auch in 15 Jahren noch existiert bzw. welche Nachfolgenutzungen dann in Frage kommen. Für das städtische Grundstück haben bereits verschiedene Anwohner ihr Interesse am Erwerb des Grundstücks erklärt. Hierauf sollte die Stadt beim möglichen späteren Verkauf Rücksicht nehmen.

In der weiteren Beratung stellte ein Ausschussmitglied ebenfalls die Frage, ob Neudichau der richtige Ort für ein Gesundheitszentrum ist. Es wurde befürchtet, dass bei einem positiven Geschäftsverlauf die Erweiterung des Vorhabens zu befürchten ist. Diese dann kaum mehr zu beherrschbaren Folgewirkungen müssen bedacht werden, ebenso ein Ausweichen des Parkverkehrs auf die Anwohnerstraßen. Auch eine spätere Nachfolgenutzung des Gesundheitszentrums muss in die Überlegungen einbezogen werden.

Ein weiterer positiver Aspekt ist laut Auffassung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses, dass mit Erlass der Entwicklungssatzung dann auch für andere Grundstücke innerhalb des bebauten Bereiches die Bebaubarkeit entsteht. Insbesondere auch für das städtische Grundstück kann mit einer verträglichen Einbeziehung in den Bebauungszusammenhang erstmals Baurecht geschaffen werden.

Abschließend sprach sich der Ausschuss dann mehrheitlich für die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums in Neudichau aus. Es wurde aber auch deutlich gemacht, dass man weiterer Gewerbeansiedlungen nicht zustimmen wird. Die Verwaltung wurde darum gebeten, dies in der Entwicklungssatzung so festzulegen. Teilweise wurde auch angeraten, anstatt des Fitnesscenters eine Einzelhausbebauung zu ermöglichen; damit wäre den Eigentümerinteressen und den Nachbarbelangen in bester Weise Rechnung getragen.

Vom Vertreter der Verwaltung wurde wiederholt und mit aller Ausdrücklichkeit auf die Rechtswirkung der Entwicklungssatzung aufmerksam gemacht. Die Entwicklungssatzung bewirkt rechtsbegründend die Innenbereichseigenschaft für den bebauten Bereich der bisher grundsätzlich unbebaubaren Außenbereichssiedlung „Neudichau“. Dieser Qualitätssprung bewirkt einen Bebauungsanspruch im Rahmen des Innenbereichsrechts (§ 34 BauGB), ohne dass die Stadt Grafing b.M. hier detaillierte Regelungen treffen kann. Allein einzelne Regelungen, wie sie ansonsten aus Bebauungsplänen bekannt sind, erlaubt die Ermächtigungsnorm des § 34 Abs. 5 BauGB. Eine umfassend planerische Steuerung ist Bebauungsplänen vorbehalten und ist durch die städtebauliche Satzung nicht leistbar und muss deshalb hingenommen werden. Das Spektrum der möglichen Entwicklungen, die im Rahmen des Innenbereichsrechts zulässig sind, ist sehr umfassend. Der Vertreter der Verwaltung hat mit allem Nachdruck darauf hingewiesen, dass diese unumkehrbaren Rechtsfolgen bedacht werden müssen. Der Erlass der Entwicklungssatzung hat also unbestritten elementare Bedeutung für Neudichau und seiner baulichen Entwicklung.

Das gilt insbesondere auch für die Erwartung, „andere gewerbliche Nutzungen“ nicht zuzulassen. Da Neudichau mit der Entwicklung zum Ortsteil dann einem faktischen Dorfgebiet im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB entspricht, bestimmt sich die Zulässigkeit künftiger Nutzungsarten nach den gesetzlichen Maßstäben des § 5 BauNVO. Danach sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig und können auch nicht generell oder etwa in den späteren Baugenehmigungsverfahren einfach ausgeschlossen werden. Diese Nutzungsart macht dem Wohnen und den Landwirtschaften den Wesensgehalt eines Dorfgebietes aus und kann nicht untersagt werden. Diese Rechtsfolgen gelten im Übrigen auch für die Nachfolgenutzung des Schweinestalles. Allein einzelne Nutzungsarten, wie etwa die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sollten unbedingt ausgeschlossen werden, ebenso natürlich die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Mit dann noch wenigen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Bauhöhen) ist die Grenze des Möglichen schon erreicht.

Das sog. Gesundheitszentrum/Fitnesscenter ist als Anlage für sportliche bzw. gesundheitliche Zwecke dagegen dorfgbietstypisch und damit nicht fremdartig. Daran zeigt sich, dass die geplante Ansiedlung in Neudichau nicht städtebaulich verfehlt ist, sondern den vom Gesetzgeber vorgesehenen Nutzungsstrukturen von Dörfern durchaus entspricht. Die Stadt kann aber dem Grunde nach nicht verhindern, dass das Grundstück auch zu anderen Zwecken im Sinne des § 5 Abs. 2 BauNVO genutzt wird, etwa für eine Wohnbebauung.

Unbedingt sollte aber vorsorglich – und das gilt auch für andere Gebäude bzw. Flächen – die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen beschränkt werden. Als Höchstmaß wurden max. 3 Wohnungen je Gebäude genannt, um dorfuntypischen Geschosswohnungsbau zu unterbinden.

Für das Grundstück der Stadt (Fl.Nr. 1395/12) am Westrand von Neudichau wurde im Vorfeld die Befürchtung geäußert, dort könnte aus wirtschaftlichen Gründen eine intensive Wohnbebauung entstehen. Von der Verwaltung wurde erklärt, dort sei eine Einzelhausbebauung in der Überlegung. Verdichteter Geschosswohnungsbau oder Hausgruppen wären fremdartig in der durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Siedlung.

Beschluss:

Ja: 9 Nein: 2 Persönlich beteiligt: 1

Nach Sachvortrag und ausgiebiger Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 2 Stimmen, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Entsprechend dem Antrag des Herrn Anton Kainz wird die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) für den bebauten Bereich des Ortes Neudichau beschlossen.
2. Die Entwicklungssatzung ist mit einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) zu kombinieren, wonach
 - a) das Grundstück Fl.Nr. 1395 der Gemarkung Straußdorf (für den Bau eines Gesundheitszentrums im südlichen Grundstücksteil) und
 - b) das Grundstück Fl.Nr. 195/12 der Gemarkung Straußdorf (für eine Wohnbebauung auf dem östlichen Grundstücksteil)in den von der Entwicklungssatzung bestimmten Bebauungszusammenhang einbezogen wird.
3. Die Fläche, die in der Entwicklungssatzung festgelegt wird, muss im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt werden. Hierfür ist vorab der Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass der bebaute Bereich (Entwicklungsbereich) und auch die in Nr. 3 einbezogenen Flächen (Einbeziehungsbereich) als Baugebiet (Dorfgebiet) dargestellt werden. Das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).
4. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der dann zum Vertragsabschluss geltenden Fassung kommt zur Anwendung.
5. Durch einzelne Festsetzungen (z.B. Beschränkung der Wohnungszahl, Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen) ist eine unverträgliche bauliche Nutzung auszuschließen.
6. Die Kosten des Flächennutzungsplanverfahrens und des Satzungsverfahrens hat anteilig der Antragsteller zu tragen. Hierfür ist ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) abzuschließen.

Herr Dr. Ernst Böhm, Ausschussmitglied, hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als persönlich Beteiligter an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

TOP 9

Stadtwerke (Wasserversorgung/Abwasser);

Erweiterung des Trinkwassernetzes und des Abwassernetzes der Stadtwerke Grafing

Die Beschlussvorlage wurde mit der Ladung an die Stadtratsmitglieder versandt.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof“ wird jetzt die Umsetzung der Bauhofverlagerung vorbereitet, so der Verwaltungsvertreter. Die Planungsarbeiten für den Bauhof wurden bereits beauftragt, um den Neubau am künftigen Standort am „Schammacher Weg“ (südlich der Gärtnerei Köstler) in den kommenden Jahren (2015/2016) zu verwirklichen. Die ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung setzt eine entsprechende Erschließung des Betriebsgeländes voraus.

Gleichzeitig laufen die Vorbereitungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets in Schammach. Hier sind zur Sicherung der Wasserversorgung (insbesondere der ausreichenden Löschwasserversorgung) ebenfalls Maßnahmen am vorgelagerten Wasserleitungsnetz notwendig. Hinzu kommt jetzt auch die Baulandausweisung an der Aiblinger Straße (südlich des „Aldi-Marktes“), die eine Ertüchtigung der vorhandenen Hauptleitungen in der Glonner Straße verlangt. Außerdem verläuft die Hauptwasserleitung in der Glonner Straße teilweise ungesichert in Privatgrundstücken.

Im Rahmen der Aussiedlung des Gärtnereibetriebs Köstler wurde im Jahr 2005 zur Sicherung der Erschließung (Wasserversorgung/Löschwassersicherheit) eine Wasserleitung DN 80 bis zum Gärtnereigrundstück aus Richtung Schammach erstellt. Die Wasserversorgung des Bauhofgeländes wäre daher auch über eine einfache Verlängerung der bestehenden Leitung möglich.

Da für das Bau- und Wertstoffhofgelände auch ein Anschluss an die zentrale Entwässerungsanlage zweckmäßig ist und vor allem die weiteren o.g. Planungen (Gewerbegebiet-Erweiterung, Siedlungsentwicklung Aiblinger Straße) auf eine Ertüchtigung des Trinkwassernetzes angewiesen sind (vergrößerte Ringleitung zur Glonner Straße), ist der Neubau einer Trinkwasserleitung zur Glonner Straße anzustreben. In diesem Abschnitt kann dann auch eine Abwasserleitung (Schmutzwasser, DN 200) von der Glonner Straße/Abzweig Hammer Schmiede bis auf Höhe des künftigen Bauhof-Grundstücks (Länge ca. 350 Meter) errichtet werden, das außerdem das Gärtnereigelände erschließt.

Durch den erstmaligen Anschluss der Gärtnerei Köstler an die zentrale Abwasserkanalisation ist eine (weitgehend vollständige) Verrechnung der Herstellungskosten mit der Abwasserabgabe möglich. Diese Verrechnungsmöglichkeit wurde nach Rückfrage vom Landratsamt Ebersberg bestätigt.

Die Trinkwasserleitung (DN 150) soll von der Glonner Straße/Abzweig Pienzenauer Straße bis zur bestehenden Trinkwasserleitung am Ende des Grundstücks Gärtnerei Köstler gelegt werden (Länge ca. 750 Meter). Die Verlegung ist im Bereich der Glonner Straße im südlich davon verlaufenden Geh- und Radweg und dann weiter in der alten Schammacher Straße vorgesehen. Eine aufwändige Verlegung in der Kreisstraße kann damit weitgehend vermieden werden.

Durch die Verwendung des Leitungsquerschnittes DN 150 bei der Trinkwasserleitung kann die Löschwasserversorgung für den neuen Bau- und Wertstoffhof sichergestellt werden. Die bei der Erschließung des Bau- und Wertstoffhofgeländes über eine Verlängerung der von Schammach her führenden Bestandwasserleitung (DN 80) würde zusätzlich den Bau einer Löschwasserzisterne erforderlich machen.

Mit dem geplanten Anschluss an die bestehende Leitung am Gärtnereigelände wird zusätzlich ein weiterer Ringschluss nach Schammach/Grafiing-Bahnhof realisiert und damit für die Leitung zum Gewerbegebiet Schammach (aber auch für alle sonstigen im „Versorgungsring“ liegenden Grundstücke) die Versorgungssicherheit und die mögliche Wasserentnahmemenge erhöht.

Sofern im Zuge der Erweiterung/Neuausweisung des Gewerbegebiets Schammach eine Aufweitung der bestehenden DN-80-Leitung notwendig werden sollte, ist ein Anschluss problemlos möglich.

Von der Verwaltung wurde vorgeschlagen, das Trinkwassernetz und das Abwassernetz der Stadtwerke Grafiing, wie beschrieben, zu erweitern und die Maßnahme durchzuführen.

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

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

- a) **Der Erweiterung des Abwassernetzes durch die Errichtung eines Schmutzwasserkanals von der Glonner Straße/Abzweig Hammerschmiede über den Schammacher Weg bis zum Gärtnereigelände Köstler (Glonner Straße 41) auf dem Grundstück Fl.Nr. 567 der Gemarkung Nettelkofen mit einer Länge von ca. 350 Meter wird zugestimmt.**
- b) **Gleichzeitig mit der Kanalbaumaßnahme wird der Errichtung einer Trinkwasser-Ringleitung zwischen Schammach und Grafing zugestimmt. Hierfür ist der Bau einer Wasserleitung DN 150 von der Glonner Straße (Abzweig Pienzenauer Straße) bis zur bestehenden Trinkwasserleitung am westlichen Ende des Grundstücks der Gärtnerei Köstler vorgesehen (Länge ca. 700 Meter).**
- c) **Zur Vorbereitung der Maßnahme sind die notwendigen Ingenieurleistungen (Leistungsphasen 1–4) zu beauftragen. Nach Vorlage des Bauentwurfes und der Kostenberechnung ist dann über die Umsetzung (Durchführungsbeschluss) zu entscheiden.**

TOP 10
Informationen

Für folgende Bauanträge wurde das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 22.10. – 18.11.2014 auf dem Verwaltungsweg entschieden:

1. Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnräumen zu einer Schneiderwerkstatt sowie Errichtung einer Außentreppe und einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 950/0 der Gemarkung Öxing (Franziska-Zellner-Weg 34)
2. Bauantrag zum Dachgeschossausbau mit Einbau einer Dachgaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 282/39 der Gemarkung Öxing (Müller-Guttenbrunn-Straße 7)
3. Bauantrag zur Anbringung eines Schriftzuges an der Fassade auf dem Grundstück Fl.Nr. 73/0 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 19)
4. Bauantrag zur Errichtung von zwei Quergiebeln an einer bestehenden Doppelhaushälfte und Renovierung der Aufsparrendämmung auf dem Grundstück Fl.Nr. 842/14 der Gemarkung Öxing (Mühlital 3)

TOP 11
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

1. Ein Stadtratsmitglied sprach an, dass es bei einer Straßenlaterne in Nettelkofen immer wieder zu Problemen hinsichtlich der Zuständigkeit kommt und eine Bürgerin aus Nettelkofen keine Antwort zu ihrer vorgebrachten Anfrage erhält. Es wurde darum gebeten, die Zuständigkeit abzuklären und die Anfrage aus der Bürgerschaft zu beantworten.

Hier wurde erklärt, dass die Zuständigkeit zu keiner Zeit in Frage gestanden hat – die Straßenbeleuchtung ist fraglos bei der Stadt. Nur kann die Stadt nicht jeden beliebigen Wunsch nach Straßenbeleuchtung erfüllen. Gerne kann der relativ kurze Straßenzug insgesamt mit einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung ausgestattet werden, wobei auf die Beitragspflicht (wohl Erschließungsbeitrag) hingewiesen wird. Man hat erklärt, eine Anfrage an alle Anlieger hinsichtlich einer Beleuchtung zu richten.

2. In einem weiteren Redebeitrag fragte ein Ausschussmitglied an, ob in einer der nächsten Sitzungen nochmals über eine evtl. Einführung des „gelben Sackes“ beraten wird.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 30.12.2014
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.	TOPNr. 1 - 11