

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 6. 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).

Zu Tagesordnungspunkt 14 war Herr Architekt Beslmüller anwesend.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 4. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.10.2014 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bauantrag zur Anbringung eines Firmenschildes an der Hausfassade auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/0 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 5)
4. Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage für die neue Bären-Apotheke auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/0 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 5)
5. Bauantrag zur Errichtung eines mobilen Antennenmastens befristet bis 01.12.2015 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1014/0 der Gemarkung Straußdorf (Attelstraße)
6. Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle für einen Elektro-Fachbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 1473/0 der Gemarkung Straußdorf (Katzenreuth 5)
7. Bauantrag zur Sanierung des bestehenden Milchviehstalles und Umbau zu einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 535/0 der Gemarkung Nettelkofen (Ebersberger Straße 18)
8. Bauantrag zur Errichtung einer 2. Wohneinheit mit Aufstockung und Anbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 337/22 der Gemarkung Grafing (Bajuwarenstraße 3)
9. Bauanträge für die Grundstücke Fl.Nrn. 8/0, 8/2, 9/2, 10/0 und 19/2 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 12, 12a und 12b sowie Kellerstraße 5, 7, 9, 11, 13 und 15) zum Neubau
 - a) einer Tiefgarage
 - b) einer Tiefgarage mit Split-Level
 - c) einer Wohnanlage mit Tiefgarage (Haus C+D)
 - d) einer Wohnanlage mit Tiefgarage (Haus E+F)
 - e) einer Wohnanlage mit Tiefgarage (Haus G+H+I)
10. Breitbandversorgung;
Information über den aktuellen Stand des Förderprogramms zum Breitbandausbau
11. Straßen- und Wegebau;
Ausbau / Sanierung des Geh- und Radweges zwischen dem Elisabeth-Kindergarten und Grafing-Bahnhof;
Anforderungen für eine Optimierung der Wegeverhältnisse;
Ermittlung des Kostenrahmens

12. Vollzug des BayStrWG;
Straßenbenennung gemäß Art. 52 BayStrWG für den bereits bestehenden "Eichenweg" und den Geh- und Radweg abzweigend von der Elisabethstraße nach Grafing-Bahnhof, Grundstücke Fl.Nrn. 218/1, 500/5 und 500/2 der Gemarkung Nettelkofen
13. Abfallwirtschaft;
Abstimmungsvereinbarung mit DSD für Glas und Leichtverpackungen für 2016 ff;
Bring- oder Holsystem
14. Änderung der Jahnsporthalle Grafing;
Änderung des baulichen Brandschutzes und der Sanitären Anlagen (Gebäudesanierung);
Vorstellung der Ausführungsplanung
15. Messung der Luftschadstoffe am Marktplatz für die Dauer von einem Jahr;
Antrag von Bündnis für Grafing vom 01.12.2014
16. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Berichtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB;
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Feststellungsbeschluss
17. Vollzug des Kommunalabgabengesetzes;
Änderung der Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.M. (EWS) sowie der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.M. (BGS-EWS);
Erweiterung des Versorgungsbereiches
18. Vollzug des Kommunalabgabengesetzes (KAG);
Abwasserkanalisation der Ortsteile Dichau und Neudichau;
Erhebung von Vorauszahlungen auf die Herstellungsbeiträge (Art. 5 Abs. 5 KAG)
19. Informationen
20. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 4. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.10.2014 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Das Protokoll der 4. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.10.2014 wurde am 08.12.2014 in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 4. öffentlichen Sitzung vom 21.10.2014 genehmigt.

TOP 2

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

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

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.09.2014, TOP 15:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde der ganze Inhalt der Urkunde des Notars Hubert Frauhammer in Ebersberg vom 29.07.2014, URNr. F1216/2014, zum Verkauf des Grundstücks Fl.Nr. 190/2 der Gemarkung Öxing an die GWG Wohnungsbaugenossenschaft Ebersberg eG unwiderruflich und vorbehaltlos genehmigt.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.09.2014, TOP 16:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, den Auftrag für die Errichtung eines Gehweges an der Kreisstraße EBE 9, Rotter Straße, entlang des Grundstücks Fl.Nr. 277/2 der Gemarkung Öxing an die Firma Anton Schöberl, 84437 Reichertsheim, gemäß deren Angebot vom 10.09.2014 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 54.362,41 € zu erteilen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.09.2014, TOP 17:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss erneut, von einem Neukauf eines Teleskopladern abzusehen und beauftragt die Verwaltung nochmals nach gebrauchten Fahrzeugen verschiedener Hersteller zu suchen. Bei der Beschaffung sind auch Geräte mit geringeren Ausstattungsanforderungen einem Wirtschaftlichkeitsvergleich zu unterziehen. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, eine gemeinsame Nutzung mit der Stadt Ebersberg abzuklären.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.09.2014, TOP 18:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, den Auftrag für die maschinen- und elektrotechnische Ausstattung der Abwasser-Pumpwerke in Straußdorf an die Firma Zach Elektroanlagen GmbH & Co. KG, 83342 Tacherting, gemäß deren Angebot vom 02.09.2014 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 60.868,85 € zu vergeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.09.2014, TOP 19:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, die Arbeiten zur Baumpflege über einen Zeitvertrag für die Spanne vom 01.10.2014 - 30.09.2016 an die Firma Thomas Weigel aus Grafing b.M. gemäß deren Angebot vom 24.07.2014 zu vergeben.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Graf Rechberg Max-Emanuel ist erschienen.

TOP 3

Bauantrag zur Anbringung eines Firmenschildes an der Hausfassade auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/0 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 5)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt. Es wurde ausgeführt, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich liegt. Die Werbeanlage am Ort der Betriebsstätte ist dort gemäß §14 BauNVO zulässig und entspricht dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB).

Darüber hinaus sind die gestalterischen Anforderungen der örtlichen Werbeanlagensatzung zu beachten, insbesondere die im Altstadtbereich geltenden Gestaltungsvoraussetzungen gem. § 3 Abs. 2 der Werbeanlagensatzung.

Die geplante Werbeanlage entspricht dabei uneingeschränkt den örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zulässigen Größe. Mit einer Länge von 4,50 Meter wird - gemeinsam mit der am gleichen Gebäude beantragten Werbeanlage an der Ostseite (Bärenapotheke 5 Meter) - die zulässige Gesamtbreite von 13,50 Meter (2/3 der Fassadenbreite von 20,30 Meter) ebenfalls eingehalten.

Auch die geplante Beleuchtung durch Anleuchtung ist mit weißem Licht zulässig. Angaben über die Lichtfarbe enthält der Antrag nicht.

Da die unter den Tagesordnungspunkten 3 und 4 beantragten Werbeanlagen das gleiche Gebäude betreffen, wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss bemängelt, dass die unterschiedliche Bauart, Form und Farbgestaltung störend wirkt. Diese fehlende gestalterische Abstimmung der beiden Werbeanlagen an einem historischen Gebäude trägt nicht gerade zu einer Verschönerung des Marktplatzes bei. Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass eine Verunstaltung keinesfalls zu erkennen ist und ansonsten weder im Baugenehmigungsverfahren und erst Recht nicht im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens eine Gestaltungsprüfung möglich ist. Allenfalls im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung sind Gestaltungsaspekte heranzuziehen. Es besteht deshalb ein Anspruch auf Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, das nicht aus anderen als bauplanungsrechtlichen Gründen verweigert werden kann.

Die Verwaltung wurde dennoch darum gebeten, in Gesprächen mit den Bauwerbern den Versuch zu unternehmen, dass die Bauherren freiwillig eine einheitliche Gestaltung der Werbeschilder vornehmen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, dem Bauantrag zur Anbringung eines Firmenschildes an der Hausfassade auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/0 der Gemarkung Grafing, Marktplatz 5, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass die Beleuchtung nur durch Anleuchtung mit weißem Licht zulässig ist.

TOP 4

Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage für die neue Bären-Apotheke auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/0 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 5)

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Es wurde erläutert, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegt. Die Werbeanlage am Ort der Betriebsstätte ist dort gemäß als Nebenanlage § 14 BauNVO zulässig und entspricht dem Einfügungsgebot.

Darüber hinaus sind die gestalterischen Anforderungen der örtlichen Werbeanlagensatzung zu beachten, insbesondere die im Altstadtbereich geltenden Gestaltungsvoraussetzungen gemäß § 3 Abs. 2 der Werbeanlagensatzung.

Die geplante Werbeanlage entspricht dabei uneingeschränkt den örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der zulässigen Größe. Mit einer Länge von 5 Meter wird - gemeinsam mit der am gleichen Gebäude an der Westseite (Schuh Koppitz, 4,50 Meter) beantragten Werbeanlage - die zulässige Gesamtbreite von 13,50 Meter (2/3 der Fassadenbreite von 20,30 Meter) eingehalten.

Die Werbeanlage wird mit aufgesetzten und hinterleuchteten Einzelschriftzeichen („Schattenschrift“) ausgeführt. Die Beleuchtung des Nasenschildes erfolgt durch zwei Strahler (Anleuchtung). Diese Ausführung der Beleuchtung ist im historischen Altstadtbereich eine entscheidende Gestaltungsbedingung, da selbstleuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen sind. Die Beleuchtungsfarbe wird nicht näher bezeichnet, muss gemäß den Festsetzungen der Satzung aber in weiß erfolgen.

Da die unter den Tagesordnungspunkten 3 und 4 beantragten Werbeanlagen das gleiche Gebäude betreffen, wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss bemängelt, dass die unterschiedliche Bauart, Form und Farbgestaltung störend wirkt. Diese fehlende gestalterische Abstimmung der beiden Werbeanlagen an einem historischen Gebäude trägt nicht gerade zu einer Verschönerung des Marktplatzes bei. Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass eine Verunstaltung keinesfalls zu erkennen ist und ansonsten weder im Baugenehmigungsverfahren und erst Recht nicht im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens eine Gestaltungsprüfung möglich ist. Allenfalls im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung sind Gestaltungsaspekte heranzuziehen. Es besteht deshalb ein Anspruch auf Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, das nicht aus anderen als bauplanungsrechtlichen Gründen verweigert werden kann.

Die Verwaltung wurde dennoch darum gebeten, in Gesprächen mit den Bauwerbern den Versuch zu unternehmen, dass die Bauherren freiwillig eine einheitliche Gestaltung der Werbeschilder vornehmen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage für die neue Bären-Apotheke auf dem Grundstück Fl.Nr. 20/0 der Gemarkung Grafing, Marktplatz 5, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Die Beleuchtung ist nur mit weißem Licht zulässig.**
- **Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.**

TOP 5

Bauantrag zur Errichtung eines mobilen Antennenmastens befristet bis 01.12.2015 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1014/0 der Gemarkung Straußdorf (Attelstraße)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt. Hierzu wurde erläutert, dass in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses am 23.09.2014 die Errichtung einer Mobilfunkstation mit einem 24 Meter hohen Gittermast auf der Fl.Nr. 1015 der Gemarkung Straußdorf behandelt wurde (TOP 3). Zur Erinnerung: Das gemeindliche Einvernehmen war aufgrund der Erfüllung des Privilegierungstatbestandes für Anlagen der öffentlichen Telekommunikationsversorgung (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) zu erteilen.

Jetzt wird beantragt, übergangsweise einen 23,10 Meter hohen mobilen Antennenmast (sog. Mastwagen) bis zum 31.12.2015 auf dem südlich benachbarten Grundstück Fl.Nr. 1014 der Gemarkung Straußdorf aufzustellen. Die Entfernung zum „Dauerstandort“ beträgt nur 25 Meter. Damit soll in der Zeit zwischen Beseitigung des bisher bestehenden Mobilfunkmastens (Beendigung des Pachtvertrages für den bisherigen Standort Fl.Nr. 209) und der Inbetriebnahme des neuen Mobilfunkmastens auf Fl.Nr. 1015 die Mobilfunkversorgung sichergestellt werden.

Aufgrund identischer Sach- und Rechtslage wird hinsichtlich der Zulässigkeitsbeurteilung auf die inhaltlich gleichlautende Entscheidung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.09.2014 zum Mobilfunkmast auf der Fl.Nr. 1015 verwiesen. Das Vorhaben ist folglich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zulässig und das gemeindliche Einvernehmen ist zu erteilen.

Allein wegen der geringfügig geänderten Lage ergibt sich auch keine andere Beurteilung hinsichtlich des Verbots schädlicher Umwelteinwirkungen, da sich die Entfernung gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung (Attelstraße 10) sogar noch vergrößert. Der Nachweis der Einhaltung der für Mobilfunkanlagen maßgeblichen Grenzwerte (vgl. 26. BImSchV) erfolgt durch die vor Inbetriebnahme vorzulegende Standortbescheinigung der Bundesnetzagentur gemäß der Verordnung über das Nachweisverfahren zur Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV). Über die gesetzlichen Grenzen hinausgehenden Anforderungen und hypothetische Gesundheitsgefahren können aufgrund des gesetzlichen Regelungsvorrangs nicht als Versagungsgrund angeführt werden.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines mobilen Antennenmastens befristet bis zum 01.12.2015 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1040/0 der Gemarkung Straußdorf, Attelstraße, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Frau Linhart Susanne ist erschienen.

TOP 6

Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle für einen Elektro-Fachbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 1473/0 der Gemarkung Straußdorf (Katzenreuth 5)

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen vorgestellt und erklärt. Beantragt ist die Errichtung einer Lagerhalle für den auf dem Baugrundstück in zulässiger Weise bestehenden Gewerbebetrieb (Elektro-Fachbetrieb). Die Lagerhalle (18 x 10 Meter) mit 180 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von 5 Meter und einer Firsthöhe von 7,30 Meter ist westlich in einem Abstand von 7,50 Meter des vorhandenen Gebäudebestands geplant.

Die geplante Betriebserweiterung liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, wobei die Siedlung Katzenreuth bereits selbst als Siedlungssplitter dem planungsrechtlichen Außenbereich zugehört. Mangels Privilegierung liegt ein sonstiges Außenbereichsvorhaben vor, das gemäß § 35 Abs. 2 BauGB dann zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen der Begünstigung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB vor, bleiben die dort bezeichneten öffentlichen Belange unberücksichtigt. Begünstigt ist danach die Erweiterung eines in zulässiger Weise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und zum Betrieb angemessen ist.

Mit Baugenehmigung vom 23.04.1996 (Nachtragsbescheid vom 17.07.1997) wurde nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Umnutzung vormals landwirtschaftlicher Gebäudeteile für den Gewerbebetrieb (Elektroinstallation) zugelassen. Die Nutzungsänderung bezog sich auf einer Nutzfläche innerhalb der bestehenden Gebäude mit ca. 280 m². Mit der späteren Änderungs-Baugenehmigung vom 26.08.2003 wurden die Lagerräume vom Obergeschoss in das Erdgeschoss verlegt. Zum Gewerbebetrieb rechnen aber auch die Freiflächen (Parkplätze der Betriebsfahrzeuge, Fahrflächen, Freilager). Diese dem Gewerbebetrieb zuzurechnenden Freiflächen betragen insgesamt 220 m². Im Übrigen wird auch noch die seit Generationen betriebene Landwirtschaft vorgeführt, wenn auch - soweit erkennbar - in einem nur sehr untergeordneten Umfang. Ob es sich dabei noch um einen Landwirtschaftsbetrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, dürfte zu bezweifeln sein.

Die gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB anzustellende Angemessenheitsprüfung hat zum einen im Verhältnis zu dem vorhandenen Gebäude und zum anderen im Verhältnis zum Betrieb zu erfolgen. Hier ist eine Betrachtung der jeweiligen Verhältnisse des Einzelfalles vorzunehmen.

Beim Angemessenheitsbezug zum Gebäudebestand stellt zwar der Wortlaut des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB nicht ausdrücklich auf den Gebäudebestand ab, der dem Gewerbebetrieb dient. Diese Abgrenzung ist aber nach dem Zweck der Vorschrift vorzunehmen. Da allein die Betriebserweiterung begünstigt ist, muss in der Angemessenheitsprüfung bei gemischt genutzten Gebäuden zuvorderst auf diejenigen Flächen abgestellt werden, die dem begünstigten Betrieb dienen. Hier liegt die Besonderheit der Fallgestaltung darin, dass ein vormals landwirtschaftliches Gebäude zumindest nach dem Inhalt der damaligen Baugenehmigung nicht vollständig zum gewerblichen Betriebsgebäude umgenutzt wurde (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) und einzelne Gebäudeteile und Nebengebäude (weiterhin) für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden. Der Gebäudebestand wird aber von dem Gewerbebetrieb als Hauptnutzung beherrscht. Aus diesem Grund ist hinsichtlich der Bestimmung des „Gebäudebestandes“ im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auch eine Einbeziehung des vorhandenen Wohngebäudes (118,50 m²) gerechtfertigt, die durch den Betriebsleiter genutzt und damit dem Betrieb zurechenbar ist. So ist anerkannt, sich bei der Angemessenheitsprüfung an den Begriff des „Dienens“ (§ 35 Abs. 1 Nr. 1) anzulehnen. Das bedeutet aber auch, beim Verhältnis zu den vorhandenen Gebäuden auf die Bausubstanz abzustellen, die dem Betrieb dienen. Somit muss in dieser Fallgestaltung auf den (überwiegenden) Gesamtbestand abgestellt werden.

Unter diesen besonderen Umständen ist die Betriebserweiterung um die beantragte Halle noch angemessen im Verhältnis zum Gebäudebestand, obwohl im Vergleich zu den gewerblich genutzten Gebäudeteilen eine Erweiterung um mehr als 60 v.H. die Grenzen der Angemessenheit erreichen bzw. überschreiten werden.

Bei der Angemessenheitsbetrachtung im Verhältnis zum Betrieb (hier ist fraglos nur auf die gewerblich genutzten Flächen Bezug zu nehmen) sind auch die Freiflächen und Fahrflächen einzubeziehen. Hier ist das Vorhaben nicht erkennbar unangemessen und auch gekennzeichnet durch die betrieblichen Erfordernisse. Hier sind auch die geänderten betrieblichen Anforderungen einzubeziehen, die in der Betriebsentwicklung typischerweise auftreten. Durch zusätzliche branchentypische Erweiterungen des Geschäftsfeldes um den Bau von Photovoltaikanlagen entsteht ein deutlich erhöhter Lagerbedarf für Geräte und Material, für die eine geschlossene Lagerhalle zum Schutz vor Witterungseinflüssen geboten ist.

Sonstige, von § 35 Abs. 4 BauGB nicht ausgenommene öffentliche Belange werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Insbesondere berührt das Vorhaben auch nicht den Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Katzenreuther Filze“.

Daneben muss das Bauvorhaben auch in besonderer Weise die Schonung des Außenbereichs berücksichtigen. Das Gebot zur größtmöglichen Schonung des Außenbereichs findet zum einen im Angemessenheitsgebot (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB). Zum anderen verpflichtet auch § 35 Abs. 5 BauGB dazu, ein dem Grunde nach begünstigtes Vorhaben in einer Weise auszuführen, die dem besonderen Schutz des Außenbereichs gerecht wird. Darunter rechnet auch die Verpflichtung, die zu bebauende Fläche zu begrenzen. Zugunsten des Vorhabens ist aber festzustellen, dass keine leerstehende Bausubstanz vorhanden ist, die einen Neubau unangemessen machen würde.

Auch der gewählte Standort führt nicht zu einer unangemessenen Belastung des Außenbereiches. So ist etwa ein Standort an der Nordseite der Betriebsstelle denkbar, der über vorhandene Wege- und Hofflächen bereits erschlossen ist. Hier würde das Gebäude aber deutlich exponierter liegen und den Außenbereich stärker belasten, als der beantragte Standort.

Im Interesse des Landschaftsbildes wäre es aber unbedingt wünschenswert, die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 18 BNatSchG) durch eine typische Ortsrandbepflanzung mit Obstbäumen oder sonstigen Laubbäumen in nördlicher Richtung anzulegen. Damit kann die Wirkung auf das Landschaftsbild im Sinne des § 35 Abs. 5 BauGB bestmöglich kompensiert werden.

Eine zusätzliche Wasserversorgung ist aufgrund der Art der Nutzung zu Lagerzwecken nicht erforderlich. Ansonsten wäre die bestehende Sondervereinbarung anzupassen, das Katzenreuth nicht im satzungsrechtlichen Versorgungsbereich der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage liegt.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle für einen Elektro-Fachbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 1473/0 der Gemarkung Straußdorf, Katzenreuth 5, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 7

Bauantrag zur Sanierung des bestehenden Milchviehstalles und Umbau zu einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 535/0 der Gemarkung Nettelkofen (Ebersberger Straße 18)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt sind der Umbau und die Nutzungsänderung des bisherigen Milchviehstalles zur landwirtschaftlichen Lagerhalle. Es handelt sich dabei um den ca. 513 m² (Grundfläche) großen Wirtschaftsteil der Hofstelle Ebersberger Straße 18. Das Vorhaben ist im dortigen Außenbereich zulässig, das aufgrund seiner landwirtschaftlichen Funktion gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert ist und öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Nach den Angaben des Antragstellers (vgl. Bauantrag vom 10.06.2014, Erweiterung der bestehenden Biogasanlage) wird die Rinderhaltung aufgegeben und es werden die hierfür bewirtschafteten Flächen künftig für die Produktion von Biomasse genutzt.

Die vollständige Aufgabe der Rinderhaltung und damit der alleinige Betrieb der Biogasanlage widersprechen nicht der landwirtschaftlichen Privilegierungsfunktion. Bei der Erzeugung der Biomasse - auch ausschließlich für die eigene Biogasanlage - handelt es sich um „Landwirtschaft“ im Sinne von § 201 BauGB in Form der Urproduktion durch Ackerbau und Wiesenbewirtschaftung (BVerwG 11.12.2008). Folglich nimmt auch die Lagerung der Biomasse weiterhin am landwirtschaftlichen Privilegierungszweck teil. Die geplante Lagerhalle für die eigenen Erzeugnisse aus Ackerbau und Wiesenbewirtschaftung (Bevorratung Biomasse) unterfällt damit der landwirtschaftlichen Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Geänderte Anforderungen an die Erschließung stellt das Vorhaben nicht. Insbesondere werden die vorhandenen und von „alters her bestehenden“ Zufahrten zur Staatstraße St 2351 nicht über das bisherige Maß hinaus (Art. 19 Abs. 3 BayStrWG) und damit erlaubnispflichtig genutzt.

Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Sanierung des bestehenden Milchviehstalles und Umbau zu einer landwirtschaftlichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 535/00 der Gemarkung Nettelkofen, Ebersberger Straße 18, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 8

Bauantrag zur Errichtung einer 2. Wohneinheit mit Aufstockung und Anbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 337/22 der Gemarkung Grafing (Bajuwarenstraße 3)

Die Antragsunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Es wurde ausgeführt, dass das Vorhaben im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplanes „Deuschelgrund I“ liegt und sich hinsichtlich der dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach den Bestimmungen des einfachen Bebauungsplanes beurteilt, im Übrigen nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB.

Beantragt werden ein Anbau (18 m²) im Südosten sowie die Aufstockung des bisher nur eingeschossigen Gebäudes zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit. Die Gebäudelänge wird dabei insgesamt nicht vergrößert. Faktisch entsteht durch die Gebäudeaufteilung ein Doppelhaus mit Verbindungsbau.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Bauraum von 16 x 16 Meter, mit je 3,50 Meter Abstand von der Nord- und Südgrenze des Grundstücks wird nach Osten bereits durch den vorhandenen Gebäudebestand überschritten. Die lediglich geringfügige weitere Überschreitung des Bauraumes durch den Anbau (18 m²) ist deshalb städtebaulich ebenfalls vertretbar. Hier ist zu berücksichtigen, dass im langjährigen Planvollzug diesem übergeleiteten Bebauungsplan aus dem Jahr 1955 entsprechende Abweichungen wiederholt erteilt wurden, insbesondere in vergleichbarem Umfang für das benachbarte Vorhaben Bajuwarenstraße 2 und eben für das gegenständliche Baugrundstück selbst.

Beantragt werden durch die Aufstockung Wandhöhen von 5,80 Meter bzw. (geländebedingt) 6,30 Meter und Firsthöhen von 8 Meter bzw. 8,40 Meter. In der Umgebung sind in der Umgebungsbebauung (Bajuwarenstraße 11) entsprechende Wand- und Firsthöhen vorzufinden, das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Der Lichtgraben ist noch als untergeordneter Wandteil zu beurteilen. Der Wandbereich beim Balkon fingiert durch die Stütze eine Wand, so dass auch hier keine beurteilungsrelevante überschreitende Wandhöhe entsteht.

Für die entstehenden zwei Wohneinheiten (ein Doppelhaus) sind insgesamt 4 Stellplätze notwendig. Nachgewiesen werden 1 Garagenstellplatz, ein anzuerkennender Stauraumstellplatz vor der Garage sowie drei weitere offene Stellplätze. Für die Lage der Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die notwendige Befreiung erteilt.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung einer 2. Wohneinheit mit Aufstockung und Anbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 337/22 der Gemarkung Grafring, Bajuwarenstraße 3, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

TOP 9

Bauanträge für die Grundstücke Fl.Nrn. 8/0, 8/2, 9/2, 10/0 und 19/2 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße 12, 12a und 12b sowie Kellerstraße 5, 7, 9, 11, 13 und 15) zum Neubau

- a) einer Tiefgarage
 - b) einer Tiefgarage mit Split-Level
 - c) einer Wohnanlage mit Tiefgarage (Haus C+D)
 - d) einer Wohnanlage mit Tiefgarage (Haus E+F)
 - e) einer Wohnanlage mit Tiefgarage (Haus G+H+I)
-

Vom Verwaltungsvertreter wurde eingangs erklärt, dass der Bauwerber ursprünglich 2 unterschiedliche Bauanträge für die Tiefgarage gestellt hatte. Aufgrund des Standes der Verhandlungen mit dem Bauherrn über den Erwerb von TG-Stellplätzen im 1. Untergeschoss durch die Stadt hat der Bauherr dann den **Bauantrag TOP 9a** formgerecht zurückgenommen. Antragsgegenstand ist also diejenige Tiefgarage, die hinsichtlich der baulichen Anforderungen dem Ergebnis der Erwerbsverhandlungen mit der Stadt und mit der Zuwendungsbehörde (Regierung von Oberbayern) entspricht.

Im Folgenden wurden die jeweiligen Bauanträge der getrennt beantragten Vorhaben im Baugebiet an der Rotter Straße vorgestellt. Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Brauereigelände Wildbräu“ und beurteilen sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Danach sind die Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Erschließung:

Vorab wurde erklärt, dass die Erschließung jedoch nach wie vor nicht gesichert ist. Hier bestimmt der Bebauungsplan die Anforderungen der Erschließung (Plangemäße Erschließung) und verlangt die Errichtung einer Linksabbiegespur an der Rotter Straße für die dort anzulegende TG-Zufahrt zur Sammeltiefgarage. Die dafür notwendige Straßenaufweitung ist auf die Abtretung von Grundstücken sowohl aus dem Baugrundstück selbst, als auch aus dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 7 (Rotter Straße 10) angewiesen. Bisher konnte noch keine Einigung mit den Grundstücksnachbarn über die Grundabtretung gefunden werden.

Ebenso fehlt es hinsichtlich der Vollziehbarkeit der Erschließung noch an der Berechtigung (Bauvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim) über den Umbau der Rotter Straße.

Darüber hinaus ist die Stadt Grafing b.M. auf absehbare Zeit nicht in der Lage, die Erschließung selbst durchzuführen. Der Bauherr hat zwar seine Bereitschaft zur Übernahme der Erschließung erklärt, es liegt aber noch keine Einigung über den Erschließungsvertrag vor.

Somit fehlt es derzeit an der gesicherten Erschließung als unverzichtbare Zulässigkeitsvoraussetzung. Das gemeindliche Einvernehmen kann deshalb derzeit aus diesem Grund nicht erteilt werden.

TOP 9b: Tiefgarage mit Split-Level:

Beantragt wird die Errichtung einer 2-geschossigen Tiefgarage mit 157 Abstellplätzen zum Nachweis der notwendigen Stellplätze für die im Bebauungsplangebiet errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude (Gebäude A-I). Davon liegen 54 Stellplätze im ersten TG-Geschoss (1. UG), das von der Stadt Grafing b.M. erworben werden soll.

Die Tiefgarage hält mit einer lichten Höhe von mindestens 2,15 Meter die geforderten Mindestmaße ein. Die Parkstände und Fahrgassen sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung ausreichend breit bemessen.

In der Planung für die in der Garage zum Erwerb durch die Stadt Grafing vorgesehenen öffentlichen Stellplätze wurde vereinbart, dass diese Stellplätze eine Breite von mindestens 2,70 Meter aufweisen sollen. Die Stellplätze T1, 2, 5, 6, 11, 12, 20, 21, 32, 33, 40, 47, 48 und 51 erreichen dieses Mindestmaß nicht, sind aber angesichts der 7 Meter breiten Fahrgasse auch mit 2,50 Meter ausreichend bemessen.

Die Planung des ersten TG-Geschosses führt - abweichend vom Bebauungsplan - bis an die westliche Grundstücksgrenze heran. Hierbei handelt es sich um eine Forderung der Stadt Grafing b.M. und der Regierung von Oberbayern, um die Möglichkeit für eine spätere Erweiterung der Tiefgarage nach Westen (Parkplatz Rotter Straße) zu schaffen.

Es werden folgende Befreiungsanträge gestellt:

1. Befreiung von der festgesetzten Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 60 cm auf teilweise 50 cm in einzelnen Teilbereichen.

Die Mindestüberdeckung ist als Grundlage für einen, der angemessenen Durchgrünung dienenden, ausreichenden Bodenaufbau notwendig.

Mit dem Befreiungsantrag wurden Planvorlagen eingereicht, in denen die Bereiche der geringeren Tiefgaragenaufgabe gekennzeichnet wurden. Da es sich um zwei nur untergeordnete Teilbereiche handelt, **kann einer Befreiung zugestimmt werden.**

2. Der Bebauungsplan setzt als Höhenlage der TG-Zufahrt 30 cm über HQ100 (=517,35 müNN) also mindestens 517,65 müNN fest um die Hochwasserfreiheit zu garantieren. Der Bauantrag sieht eine Höhe entsprechend des Straßenniveaus vor (= 517,20 müNN).

Aufgrund der Lage des Bauvorhabens im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet bedarf es einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung (§ 78 WHG), die wiederum inhaltliche Grundlage für die Rechtfertigung einer Abweichung von den Hochwasserschutzvorschriften im Bebauungsplan ist. Die Abweichung begründet die Sicherstellung der Hochwasserfreiheit mit einer technischen Lösung.

Derzeit liegt noch keine Beurteilung der Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Rosenheim) vor, die eine Entscheidung über die Abweichung erlaubt. Aufgrund der weitergehenden Auswirkungen kann diese substantielle Zulässigkeitsfrage nicht mit einem einfachen Einvernehmensvorbehalt zurückgestellt werden. **Über die Abweichung kann erst nach der fachbehördlichen Beurteilung entschieden werden. Vorerst muss die Befreiung mangels Kenntnis darüber, welche Art die „technische Lösung“ ist und ob diese eine Abweichung rechtfertigt, abgelehnt werden.**

3. Es wird eine Befreiung von der Festsetzung begehrt, dass Lüftungsöffnungen im öffentlichen Straßengrund nur höhengleich mit den Verkehrsflächen zulässig sind sowie dass Lüftungsöffnungen mindestens 30 cm über dem HQ100 liegen müssen.

Die Planung sieht vor, im öffentlichen Verkehrsgrund - wenn auch im Bereich von festgesetzten Pflanzflächen für Bäume - Lüftungsöffnungen zu platzieren. Diese sollen zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit gegenüber dem Straßenniveau deutlich erhöht in die Platzfläche in einen Bereich für Baumpflanzungen errichtet werden. Um dies zu ermöglichen wäre die Pflanzfläche insgesamt ebenfalls zu erhöhen. Diesem Antrag auf Befreiung kann nicht stattgegeben werden.

Die Gestaltung der Platzfläche und der öffentlichen Verkehrsflächen ist derzeit mangels der Einigung über den Erschließungsvertrag noch nicht geplant. Für den Lösungsvorschlag des Bauherrn wäre die Pflanzfläche für die Bäume um etwa 45 cm zu erhöhen (Trog), was aber einen Retentionsraumverlust im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zur Folge hätte. Ob diese Lösung gelingt und auch den Anforderungen der Stadt entspricht, ist im Rahmen der Ausbauplanung für die Platzfläche erst noch zu klären.

Bis zur Vorlage der Ausführungsplanung für die Platzfläche kann über die höhenversetzten Lüftungsöffnungen keine Entscheidung getroffen werden. Vorerst muss die Befreiung abgelehnt werden.

Aus der Mitte des Bauausschusses wurde erklärt, dass abweichend von der Verwaltungsmeinung eine Entlüftung innerhalb des öffentlichen Verkehrsgrundes unabhängig vom späteren Straßenbauprogramm schon dem Grunde nach zu unterbinden ist. Die Entlüftung müsste durch Abluftkamine über das Dach abgewickelt werden. Das Gremium war sich darüber einig, dass eine TG-Entlüftung innerhalb des öffentlichen Verkehrsraums nicht gestattet wird. **Die notwendige Sondernutzung (Art. 18, 22 BayStrWG) wird nicht erteilt.**

4. Die Befreiung für eine Überschreitung der westlichen Baugrenze für die Tiefgarage (1. UG) im Bereich der Fahrgassen.

Hier ist eine Überschreitung in Teilbereichen vorgesehen. Diese Abweichung ist nur geringfügig und städtebaulich vertretbar. **Die Befreiung kann erteilt werden.**

Hinweise:

Über die notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen für den Bau der Tiefgarage im Grundwasser und im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet geben die Antragsunterlagen keinen Aufschluss. Gemeinsam mit dem Bauantrag wurde lediglich ein Antrag für die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers eingereicht.

Für die Gesamtanlage sind - ausweislich der derzeitigen Planung für die Gebäude A-B, C-D, E-F und G-H-I folgende Stellplätze notwendig:

Haus A + B	21 Whg. x 1,5 = 31,5 gerundet 32	= 32 Stpl. davon 10,5 für Bes. (21 Whg. x 0,5 = 10,5)
Haus C + D	21 Whg. x 1,5 = 31,5 gerundet 32	= 32 Stpl. davon 10,5 für Bes. (21 Whg. x 0,5 = 10,5)
Haus E + F	21 Whg. x 1,5 = 31,5 gerundet 32	= 32 Stpl. davon 10,5 für Bes. (21 Whg. x 0,5 = 10,5)
Haus G + H + I	27 Whg. x 1,5 + Verk.Fl. 462,36 m ² /40 m ² = 40,5 Stpl.+ 11,56 Stpl. = 52,06 gerundet 53	= 53 Stpl. davon 22,17 für Bes. (27 x 0,5 + 11,56 x 75% = 22,17)
Summe	149 Stpl. davon 53,67 gerundet 54 für Besucher	

Für den Fall, dass öffentliche Tiefgaragenplätze errichtet werden, entfallen für das Baugrundstück die Besucherstellplätze in gleicher Anzahl. Geplant ist eine Tiefgarage mit insgesamt 157 Stellplätzen; die für das Gesamtbauvorhaben notwendigen 149 Stellplätze sind damit nachgewiesen.

Werden wie geplant 50 öffentliche Stellplätze errichtet, verbleiben 107 Privatstellplätze. Die vom Bebauungsplan festgesetzte Mindeststellplatzzahl von 110 Privatstellplätzen für das gesamte Plangebiet (einschließlich Rotter Straße 10, „Haimler“) wird damit nach der hier anzustellenden Nutzungsprognose gesichert erreicht. Gleichzeitig wird der Mindestbedarf an zugänglichen Besucherstellplätzen (derzeit 54) gedeckt.

Der notwendige Stellplatznachweis kann erbracht werden, es sind jedoch insgesamt 54 Stellplätze (neben den vss. 50 öffentlichen Stellplätzen noch 4 Besucherstellplätze) jederzeit öffentlich zugänglich zu halten; dies kann im 1. UG erfolgen, der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Tiefgarage mit Split-Level auf den Grundstücken Fl.Nrn. 8/0, 8/2, 9/2, 10/0 und 19/2 der Gemarkung Öxing, Rotter Straße/Kellerstraße, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Ansonsten bestehen noch folgende Einschränkungen:

- Eine Konkretisierung der „technischen Hochwassersicherung“ und die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes für die Unbedenklichkeit der beantragten Abweichung von der festgesetzten Höhenlage der TG-Einfahrt muss vorgelegt werden.
- Lüftungsöffnungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden abgelehnt.

TOP 9c, 9d: Neubau von Wohnanlagen mit Tiefgarage (Häuser C-I):

Eingangs wurde eine Perspektivzeichnung präsentiert, die Aufschluss über die Farbgebung und Putzstruktur des Dachgeschosses sowie der Gestaltung der Balkone der südlichen Gebäude gibt. Das Gremium war sich darüber einig, dass der im Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsanforderungen für die optische Absetzung des Dachgeschosses damit entsprochen wird (B.§ 6 Abs. 1 des Bebauungsplanes).

Die Balkongestaltung mit einer vorderen Abdeckung aus Metall mit Ornament wurde mehrheitlich als gelungen bezeichnet; über diese kann aber mangels entsprechender Gestaltungsvorschriften der Bauherr frei entscheiden. Die Präsentation erfolgt mit dem Ziel einer freiwilligen Gestaltungsabstimmung - insoweit wurde der vorgestellten Balkongestaltung (ohne Betonbrüstung) mehrheitlich zugestimmt.

Für die Häuser A + B des Baugebietes wurde das gemeindliche Einvernehmen bereits in der Sitzung am 18.11.2014 erteilt. Für die übrige Bebauung wurden die Bauanträge damals zurückgenommen und jetzt erneut gestellt. Antragsgegenstand ist jetzt

- Haus C + D (Kellerstraße / Mitte)
- Haus E + F (Mühlenstraße)
- Haus G + H + I (Rotter Straße)
- Tiefgarage in Split-Level-Bauweise

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

1. Häuser C+D, E+F

Die südwestliche Baugrenze im Bereich des Gebäudeversatzes wird konstruktionsbedingt um 30 cm (Wandstärke überschritten. Diese geringfügige Überschreitung führt nur zu einer vernachlässigbaren Vergrößerung der Bebauung (0,9 m²).

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

Die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ist städtebaulich vertretbar und wird erteilt.

2. Häuser C+D, E+F

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.

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 diese Gebäudeansichten beruhigen sollen.

Die geplanten Eckbalkone wirken diesem Planungsziel nicht entgegen. Die max. zulässige Gesamtlänge der Balkone (1/2 der Gebäudelänge) wird auch mit den Eckbalkonen eingehalten.

Für die Nordgiebel wird - und zwar neben dem Giebelbalkon - je Stockwerk noch ein untergeordneter Bauteil geplant, die über die Baugrenzen hinausragen. Hinsichtlich dieser untergeordneten Bauteile handelt es sich um die sog. definitiven Bandbreiten, die aufgrund des gesetzlichen Überschreitungsvorbehalts gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO (ohne Befreiung) zulässig sind.

Es ist zwar umstritten, ob die daran gestellten Größenanforderungen bei geschossweise versetzten Vorbauten zusammenzuzählen oder getrennt zu beurteilen sind. Was nach Ansicht der Verwaltung zu einem unerwünschten Gestaltungsergebnis führt, ist die Kombination von Erkervorbau und Balkonvorbau. In diesem Fall wurde von der Verwaltung empfohlen, die Befreiung für den Eck-Balkon (zusätzlicher Balkonvorbau an der Nordgiebelseite) nur zu erteilen, wenn auf den angeschlossenen Erkervorbau (1. Obergeschoss) verzichtet wird.

Aus dem Gremium hat man sich gegen diese Einschränkung ausgesprochen. Eckbalkone brechen die Fassade auf und haben Zeitgeist. Sie haben durchaus in Verbindung mit den anderen Erkern auch einen Sinn und verbessern in den Höfen die Akustik.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

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

Die Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) für den Eckbalkon an der Südseite (Haus C + E) ist städtebaulich vertretbar und wird erteilt. Für die Eckbalkone an der Nordseite (Haus D + F) wird die Befreiung ebenfalls ohne Einschränkung erteilt.

3. Haus C

Es wird eine Befreiung von der Festsetzung der Höhenlage im Bereich des Hausversatzes beantragt (Verschiebung der Stützmauer im Treppenbereich um 2 Meter nach Norden), um die Möglichkeit der Anleiterung (Brandschutz, Art. 31 Abs. 2 BayBO) zu schaffen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag wird vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Befreiung von der Festsetzung der Höhenlage im Bereich des Hausversatzes einstimmig erteilt. Der Freiflächengestaltungsplan ist zu ergänzen bzw. zu präzisieren (Stützmauern, Absturzsicherungen, Treppenanlagen).

4. Häuser C+D, E+F

Die Dacheindeckung soll, entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes, als Dachziegel bzw. Betonstein in anthrazit ausgeführt werden. Damit soll eine einheitliche Dachgestaltung im Baugebiet erreicht werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde einstimmig die Befreiung zur Dacheindeckung in anthrazit erteilt.

5. Häuser C+D, E+F

Für das Pultdach wird für die Häuser C+D und E+F eine Befreiung von dem Verbot der Dachaufbauten (§ 5 Abs. 4) für die notwendige Tiefgaragenentlüftung (nur Haus C) sowie die Dachüberstände der Aufzugsanlagen (Überfahrt) beantragt.

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

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde für das Pultdach für die Häuser C+D und E+F die Befreiung von dem Verbot der Dachaufbauten für die notwendige Tiergaragenentlüftung sowie der Dachüberstände der Aufzugsanlagen erteilt.

6. Häuser C+D, E+F

Für den gesamten Bereich des festgesetzten WA im Bebauungsplan wird eine Befreiung von der festgesetzten GRZ von 0,40 für die Überschreitung mit Terrassenflächen beantragt. Grundsätzlich 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. Damit wird vom Bebauungsplan das Ziel verfolgt, eine maßvolle und vor allem für die Versiegelung unbedenkliche Ausführung von Terrassen zu erreichen. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte kann damit ein notwendiges Mindestmaß an unbebauten Freiflächen erhalten werden.

Eine Freistellung der Terrassen würde bei den ohnehin geringen Freiflächen womöglich zu einer übermäßigen Überbauung mit Terrassen und damit zu unerwünschten Ergebnissen führen. Auch müssen die Terrassen (Pflaster mit Sandfuge) auf einem Kiesbett (wasserdurchlässiger Unterbau) verlegt werden (geht aus den Antragsunterlagen nicht hervor).

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig unter der Einschränkung, dass die Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise (auch des Unterbaus) errichtet werden, die notwendige Befreiung zu erteilen.

7. Haus F

Es wird eine Befreiung von der festgesetzten Bauhöhe OKRDEG von 518,00 müNN auf 518,25 müNN für das Haus F beantragt.

Als Begründung wird angeführt, dass ansonsten die gesamte Tiefgarage nochmals um 0,25 cm in der Höhe abgesetzt wird.

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Befreiung für den Fall in Aussicht gestellt, dass im Rahmen der Freiflächengestaltung eine unbedenkliche Geländeanpassung nachgewiesen wird. Die Gebäudeansichten zeigen diese geländeangepasste Freiflächengestaltung durch lediglich 80 cm hohe Stützmauern und im Übrigen mit einer Böschung auf.

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

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde einstimmig die Befreiung von der festgesetzten Bauhöhe erteilt.

8. Haus E+F

Um einen barrierefreien Zugang zum Gebäude zu ermöglichen, wird beantragt die Festgesetzte Geländehöhe im Bereich der Zugangsbereiche zu Haus E + F zu unterschreiten. Diese Unterschreitung, und damit die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe erfolgt nur im Bereich der Zugänge (sonstige Räume des EG liegen auf der festgesetzten Höhe).

Für die südliche Mauer des Eingangsbereiches zu Haus F (Abgrenzung / Geländeabstützung zu Haus E) wird eine abweichende Höhe von ca. 2 Meter beantragt (lt. Bebauungsplan werden Stützmauern auf max. 1,50 Meter beschränkt).

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Da nur unwesentliche Bereiche der Gebäude betroffen werden, wurde vom Bauwerk- und Umweltausschuss einstimmig beschlossen, diesen Befreiungen die Zustimmung zu erteilen.

Gestaltung Dachgeschoss:

Die Dachgeschosse sind, neben der dargestellten Putzgestaltung, farblich von den darunterliegenden Geschossen abzusetzen (§ 6 Abs. 1 Satz 2). Hierfür wurde die Farb- und Putzgestaltung in einer ergänzenden Fassadenanimation dargestellt. Diese Ausführung entspricht den Festsetzungsanforderungen.

Bauhöhe, überbaubare Grundstücksflächen:

Die Gebäudelängen, Breiten und die Bauhöhen (Wandhöhe 9,50 Meter) entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ebenso werden die Rücksprünge des Dachgeschosses eingehalten. In den Ansichten ist jedoch bei der Ansicht von Osten bei Haus C und E jeweils im Dachgeschoss der Rücksprung nur mit ca. 0,60 Meter dargestellt (in den Grundrisszeichnungen jedoch mit 1 Meter). Die Ansicht ist zu berichtigen. Die Darstellung der Geländehöhen in diesem Bereich unterscheidet sich ebenfalls von den Zeichnungen. Die für die Brandsicherheit notwendige Geländehöhe bei Haus C ist in den Ansichten und Schnitten darzustellen; das Gelände ist in diesem Bereich anzuböschten.

Stellplätze:

Der Stellplatznachweis für sämtliche Gebäude (90 Wohnungen und 462 m² Ladenfläche) erfolgt in der Sammeltiefgarage. Das 1. Untergeschoss mit 54 Stellplätzen wird voraussichtlich von der Stadt als öffentliche Tiefgarage erworben. Nachzuweisen sind für die

- Wohnnutzung 90 Stellplätze sowie 45 Besucherstellplätze
- Ladennutzung 3 Stellplätze sowie 9 Besucherstellplätze

Im Fall des Erwerbs für öffentliche Stellplätze entfällt der gesonderte Nachweis der 54 Besucherstellplätze.

Der Stellplatznachweis erfolgt mit gesonderten Bauantrag in einer Sammeltiefgarage. Das ist durch eine entsprechende Nebenbestimmung zur Baugenehmigung abzusichern.

Bauzahlen:

Die GFZ beträgt nach den Antragsunterlagen für alle drei Gebäude 1,41 (zulässig 1,45), die GRZ 0,39 (zulässig 0,40).

Freiflächengestaltung:

Es wird ein Freiflächengestaltungsplan mit vorgelegt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume I. Wuchsordnung sind dargestellt. Es sind gem. § 7 Abs. 2 für die in Anspruch genommene Grundstücksfläche rund 3.300 m² insgesamt mindestens 11 kleinkronige 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 Anlage und Ausstattung des festgesetzten Spielplatzes ist zu konkretisieren und darzustellen. Die Terrassen und Wege werden in wasserdurchlässiger Ausführung dargestellt, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Die angegebenen Wandhöhen der Stützmauern entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für die Mauern sind noch das Material und die Ausführung anzugeben.

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

Mülltonnenaufstellung:

Die Nebenanlagen der **Mülltonnenhäuschen** sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. **Hier ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig, aber nicht beantragt. Ohne gesonderten Antrag unter konkreter Darlegung der gestalterischen Ausführung wird vorsorglich das Einvernehmen verweigert.**

Erschließung:

Hier wurde nochmals auf die fehlende Erschließung des Bauvorhabens hingewiesen, die aber unverzichtbare Zulässigkeitsvoraussetzung ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

TOP 9e: Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage, Häuser G+H+I

1. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Balkone an den Giebelseiten der Gebäude nicht zulässig. In der Planung sind an der **nördlichen Giebelseite** von Baukörper B2 Balkone im 1. + 2. OG vorgesehen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag wird vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Befreiung für die Balkone in allen Geschossen erteilt.

2. Die für den gesamten Bereich des festgesetzten WB festgesetzte GRZ von 0,55 und GFZ von 1,6 werden eingehalten. Unter Berücksichtigung der weiteren Bebauung (Rotter Straße 10) ist aber eine Überschreitung nicht ausgeschlossen. So wird auch bereits auf Terrassen verzichtet.

Eine Befreiung wird vorsorglich in Aussicht gestellt, wenn sich unter Einhaltung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Überschreitung der Maßzahlen ergeben.

Dach:

Über die Dacheindeckung liegen keine Angaben vor, Abweichungsanträge werden nicht gestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass sie plankonform (Ziegel oder Betonsteine, naturrot) erfolgt. Die Dachgauben und Einschnitte entsprechen dem Bebauungsplan.

Immissionsschutz:

Die der Rotter Straße zugewandten schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind über gebäudebündige, abgeschlossene Loggien belüftet. Hier ist mit Nebenbestimmung sicherzustellen, dass die Lüftungsöffnungen versetzt angeordnet (derzeit nicht in jedem Fall gegeben) und die Decke schallabsorbierend verkleidet sind (§ 10 Abs. 1).

Stellplätze:

Für die im Gebäude G+H+I vorgesehenen 27 Wohnungen sind 40,5 Stellplätze nachzuweisen, für die Verkaufsflächen im EG mit 462,36 m² Verkaufsfläche sind je 40 m² Vklf. 1 Stpl. somit 12 Stellplätze nachzuweisen. Für die Gebäude G+H+I sind (40,5 Stpl. + 12 Stpl.) somit 53 Stellplätze nachzuweisen. Der Nachweis ist in der mit einem gesonderten Bauantrag nachzureichenden Tiefgarage vorgesehen, da im Bebauungsplan keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen sind. Das ist durch eine entsprechende Nebenbestimmung zur Baugenehmigung abzusichern.

Freiflächengestaltung:

Es wird ein Freiflächengestaltungsplan vorgelegt. Die im Bebauungsplan für den Bereich festgesetzten Bäume I. Wuchsordnung (2 Stück) sind nicht dargestellt. Es sind gem. § 7 Abs. 2 für die in Anspruch genommene Grundstücksfläche rund 1.600 m² insgesamt 6 kleinkronige 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 Anlage und Ausstattung des festgesetzten Spielplatzes ist zu konkretisieren und darzustellen. Die Wege werden in wasserdurchlässiger Ausführung dargestellt, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Niederschlagswasser insgesamt:

Für das Niederschlagswasser besteht ein Einleitungsverbot in die Kanalisation - die Versickerung auf dem Baugrundstück ist nachzuweisen.

In den vorgelegten Entwässerungsplänen wird das Niederschlagswasser gesammelt und noch im Bereich versickert, der im Bebauungsplan grds. mit der Tiefgarage unterbaut werden darf. Für die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig, da die nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung für eine erlaubnisfreie Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser bestehenden Tatbestände nicht mehr erfüllt werden.

Die in den Entwässerungsplänen dargestellte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Straßenbereich ist nicht Teil der im Entwässerungsplan nachzuweisenden Niederschlagswasserbeseitigung und wird im Rahmen der Erschließungsplanung des Grundstücks geregelt.

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.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, zu den Bauanträgen für die Grundstücke Fl.Nrn. 8/0, 8/2, 9/2, 10/0 und 19/2 der Gemarkung Öxing, Rotter Straße 12, 12a und 12b sowie Kellerstraße 5, 7, 9, 11, 13, und 15, zum Neubau von Wohnanlagen mit Tiefgarage das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der fehlenden Erschließung nicht zu erteilen.

Ansonsten wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Einschränkungen erteilt:

- a. Der Freiflächengestaltungsplan ist unvollständig und noch entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen (Bepflanzung) zu ergänzen bzw. zu präzisieren (Stützmauern, Absturzsicherungen, Treppenanlagen, Mülltonnenhäuschen, Terrassentrennwände). Das gemeindliche Einvernehmen kann mangels Vollständigkeit der Unterlagen für die Freiflächengestaltung nicht erteilt werden.**

- b. **Mit Nebenbestimmung ist die Einhaltung der Immissionsschutz-Festsetzungen (§10 Abs. 1) sicherzustellen (Versetzte Anordnung der Lüftungsöffnungen bei Haus G+H+I).**
- c. **Der Errichtung von Lüftungsöffnungen im festgesetzten öffentlichen Straßenflächen wird abgelehnt.**

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat einstimmig beschlossen, dem Bauherrn um Berücksichtigung folgender Gestaltungsänderungen zu bitten:

- **Im Bereich der Treppenhäuser (Billaugen) des Gebäudes an der Rotter Straße soll eine Fassadenbegrünung mit Rankgerüst erfolgen.**
- **Die Giebel des Gebäudes an der Rotter Straße sollen in Form eines Blendgiebels ausgeführt werden.**
- **Die seitlichen Stützen des Arkadendurchgangs beim Haus H sollen entsprechend dem Abstand zwischen der seitlichen Fensterlaibung und der Außenwand verbreitert werden.**
- **Terrassentrennwände sind zu beantragen und einheitlich auszuführen, um eine störende Vielfalt bei einer späteren Errichtung durch die Wohnungseigentümer auszuschließen.**

TOP 10

Breitbandversorgung;

Information über den aktuellen Stand des Förderprogramms zum Breitbandausbau

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor.

Vom Verwaltungsvertreter wurde ausgeführt, dass der Freistaat Bayern mit den geänderten Förderrichtlinien bis 2018 den Aufbau des Hochgeschwindigkeitsnetzes in ganz Bayern unterstützen will. Gegenüber den bisher geltenden Förderrichtlinien ergeben sich folgende wesentliche Änderungen, das Verfahren wird vereinfacht:

- Aus bisher 19 Verfahrensschritten werden 9 Module. Einige Schritte (z.B. Bedarfsermittlung) entfallen komplett.
- Die Beschränkung der Förderung auf Gewerbe- und Kumulationsgebiete entfällt. Die Kommunen können das jeweilige Fördergebiet selbst definieren. Ziel der Förderung ist ein flächendeckender Ausbau mit einer Bandbreite von 50 Mbit/s, wobei 30 Mbit/s im gesamten Ausbaubereich erreicht werden müssen.
- Die Förderhöchstsumme wurde von 500.000,-- € auf 650.000,-- € im Falle der Stadt Grafing b.M. erhöht. Der Höchstbetrag kann durch eine interkommunale Zusammenarbeit um weitere 50.000,-- € erhöht werden. Der Fördersatz beträgt nunmehr 70 %.

Die Stadt Grafing hat in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Ledermann die **Bestandsaufnahme** der Breitbandversorgung durchgeführt und das Ergebnis veröffentlicht. Mit der Karte der Ist-Versorgung erfolgte eine Anfrage bei den potentiellen Netzbetreibern (10 mögliche Anbieter) zu einem eigenwirtschaftlichen Ausbau in den nächsten drei Jahren, welche in der Karte der Ist-Versorgung eingearbeitet werden.

Aufgrund der zahlreichen Nachfragen durch die Kommunen und den umfangreichen Ausbaumaßnahmen wurde der Telekom GmbH eine Fristverlängerung für die Stellungnahme zur Ist-Versorgung und dem geplanten Eigenausbau zugestanden. Die Stellungnahme liegt seit dem 28.11.2014 vor und wird derzeit vom Ingenieurbüro Ledermann ausgewertet. Eine Berücksichtigung des endgültigen Ergebnisses der Auswertung war in der Tagesordnung der heutigen Sitzung deshalb nicht möglich. Es wurde jedoch eine Genehmigung eingeholt, dass der Planungsstand für den Eigenausbau bis 2017 in der heutigen Sitzung vorgestellt werden kann.

Einschließlich der Eigenausbauarbeitern der Netzbetreiber können in weiten Bereichen von Grafing Stadt, in Grafing-Bahnhof, Schammach, Eisendorf und im nördlichen Bereich von Straußdorf Bandbreiten mit einem Minimum von 30 Mbit/s zur Verfügung gestellt werden, so dass sich hier wohl kein Ausbaubedarf mehr ergibt. Eine Förderung in diesen Bereichen ist jedenfalls ausgeschlossen.

Anhand der aktualisierten Karte (Einarbeitung der von den Netzbetreibern gemeldeten Eigenausbaumaßnahmen) ist dann von der Stadt das **vorläufige Erschließungsgebiet** festzulegen und auf dieser Grundlage dann die **Markterkundung** durchzuführen.

Im Anschluss erfolgen das **Auswahlverfahren**, die **Beantragung der Zuwendung** und der **Abschluss eines Kooperationsvertrages** mit einem künftigen Netzbetreiber.

Der Abschluss der Ausbaumaßnahmen kann derzeit noch nicht endgültig beurteilt werden, es ist aber mit einer Fertigstellung im Jahre 2016 zu rechnen.

Der aktuelle Stand des Verfahrens kann jederzeit auf der Internetseite <http://www.breitband-ebersberg.de> eingesehen werden, ist aber auch über einen stets aktuell gehaltenen Beitrag auf unserer Homepage <http://www.grafing.de> zu erreichen.

In der anschließenden kurzen Beratung fragte ein Ausschussmitglied nach, ob es nicht Sinn machen würde, im Zuge der unmittelbar bevorstehenden Kanalbauarbeiten in den Ortsteilen Dichau und Neudichau ein Leerrohr mit zu verlegen.

Vom Verwaltungsvertreter wurde hierzu erklärt, dass die Verlegungskosten für das Leerrohr durch das Breitbandförderprogramm nur finanziert werden, wenn sich die Gebiete im Auswahlverfahren befinden. Da das Auswahlverfahren derzeit noch nicht stattgefunden hat, wurde davor abgeraten, ein Leerrohr auf eigene Kosten zu verlegen. Damit verliert die Stadt Grafing b.M. den Zuwendungsanspruch für die dafür anfallenden Kosten. Dass diese Kosten etwa über Benutzungsentgelte von den Netzbetreibern refinanziert werden können, ist kaum zu erreichen.

Abschließend einigte sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss dann darauf, die Verwaltung zu beauftragen, die Kosten für die Verlegung eines Leerrohres in Verbindung mit der Kanalbaumaßnahme Dichau und Neudichau einzuholen und dem Stadtrat das Ergebnis in einer der nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorzulegen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm den aktuellen Stand des Förderprogramms zum Breitbandausbau zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, Kosten für die Verlegung eines Leerrohres in Verbindung mit der Kanalbaumaßnahme Dichau und Neudichau einzuholen und das Ergebnis in einer der nächsten Sitzungen zur Entscheidung vorzulegen.

TOP 11

Straßen- und Wegebau;

Ausbau / Sanierung des Geh- und Radweges zwischen dem Elisabeth-Kindergarten und Grafing-Bahnhof;

Anforderungen für eine Optimierung der Wegeverhältnisse;

Ermittlung des Kostenrahmens

Eingangs wurde von der Sitzungsleiterin auf die mit der Ladung an die Stadtratsmitglieder versandte Beschlussvorlage verwiesen. Ferner wurde die Vorgeschichte zum Ausbau/Sanierung des Geh- und Radwegs zwischen der Elisabethstraße und Grafing-Bahnhof kurz erläutert.

Chronologie:

Die Radwegeverbindung von der Elisabethstraße über den sog. „Eichenweg“ bis nach Grafing-Bahnhof (Brünsteinstraße) und dort in gerader Verlängerung über den Georg-Fuchsweg zum Bahnhof ist eine der wichtigsten Fuß- und Radwegeverbindungen im örtlichen Straßennetz. Die Wegeverbindung ist nicht nur die kürzeste, sondern auch die einzige verkehrssichere Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Grafing-Bahnhof. Gerade für die Zufahrt zum Bahnhof wird diese Strecke intensiv genutzt.

Der Weg wurde im Jahr 1993 als durchgängige Verbindung hergestellt, nachdem in der Verlängerung des öffentlichen Feldweges über die zur Elisabethstraße liegenden Privatgrundstücke (ca. 200 m) eine Nutzungsvereinbarung (Pachtvertrag) getroffen werden konnte.

Die Stadt war seit dieser Zeit (20 Jahre) stets bemüht, diese Wegeverbindung auf Dauer rechtlich zu sichern und damit die Voraussetzung zu schaffen, den Weg auch baulich umzugestalten. Im Jahr 2007 ist es gelungen, die privaten Wegeflächen des Pappelwegs (sowie übrigens auch den Fichtenweg) und der Verlängerung des Eichenwegs zu erwerben. Allein noch das letzte 160 Meter lange Teilstück bis zur Elisabethstraße war seither noch im Privateigentum, was die Berechtigung und die Rechtfertigung von Ausbaumaßnahmen stets in Frage gestellt hat.

Da der Weg durchgehend mit einer wassergebundenen Decke versehen ist, gelingt es der Stadt Grafing bisher nur mit einem hohen Unterhaltungsaufwand, den teilweise abschüssigen und auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzten Weg in einem für den Radfahrerverkehr funktionsgerechten Zustand zu erhalten. Trotz aller Bemühungen ist der Weg nach intensiverer Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge bzw. durch Auswaschungen nach Starkregen (im Bereich der Gefällestecken) beschränkt nutzbar.

Da eine Verbesserung der Wegeverhältnisse mit der jetzigen Bauart (wassergebundener Decke) nicht oder nur mit einer weitgehenden Anpassung der Entwässerung erreichbar ist, wurde seitens der Verwaltung im Jahr 2012 die Asphaltierung vorgeschlagen. Darin wurde die einzige Alternative zu einer dauerhaften Verbesserung gesehen. Die Kosten wurden damals geschätzt auf netto 43.600,-- €. Alternativ wurde auch die Asphaltierung nur auf dem südlichen Wegeabschnitt vorgeschlagen. Dort ist wegen der Gefällestrecke der Unterhaltungsaufwand am stärksten.

Gegen eine Asphaltierung wurde damals mehrheitlich argumentiert, es handelt sich hier um überzogenes Anspruchsdenken. Von einer Asphaltierung oder einer Spritzdecke wurde dringend abgeraten, zumal gerade bei Schneefall die Griffigkeit des Belags deutlich geringer ist. In kürzester Zeit wäre auch die Straße wegen der Beanspruchung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge wieder beschädigt oder sogar zerstört.

Der **Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss am 20.11.2012** einstimmig, von einem Ausbau des Feldwegs Fl.Nr. 218/1 der Gemarkung Nettelkofen zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Elisabethstraße und Grafing-Bahnhof (Eichenweg) abzusehen und nur einfache Verbesserungsmaßnahmen vorzunehmen. Auch eine Asphaltierung nur im besonders kritischen Teilstück (abschüssiger Kurvenbereich) wurde abgelehnt.

Am 16.07.2013 wurde auf vielfache Anfragen aus dem Bauausschuss eine Ortseinsicht durch den Stadtrat durchgeführt. Man blieb aber mehrheitlich bei der Auffassung, dass der vorhandene Wegezustand die beste Lösung ist.

Die Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN hat mit Schreiben vom 17.01.2014 dann folgenden Antrag gestellt:

1. Für die Sanierung des Fahrradwegs zwischen dem Elisabeth-Kindergarten und Grafing-Bahnhof mögen ausreichend Gelder in den Haushalt 2014 eingestellt werden.
2. Die Sanierung soll eine (bodennahe) Beleuchtung des Weges beinhalten.
3. Die Stadt möge versuchen, den nicht in ihrem Eigentum befindlichen Eichenweg (Wegstück am Elisabeth-Kindergarten entlang) zu erwerben und in die Sanierung miteinzubeziehen.

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde am 17.01.2014 beschlossen, einen Planer zu beauftragen, die technischen Anforderungen für eine Optimierung der Wegeverhältnisse, ggf. auch einer Asphaltierung und weiteren Straßenbeleuchtung, zu ermitteln und den Kostenrahmen zu bestimmen.

Grunderwerb:

Mit Kaufvertrag vom 14.05.2014 konnte das ca. 160 Meter lange Wegeteilstück (Fl.Nrn. 500/2 und 500/5) bis zur Elisabethstraße in einer Breite von 3 Meter erworben werden. Vertragsgrundlage ist die Einschränkung der Benutzung auf den Fuß- und Radfahrverkehr und landwirtschaftlichen Verkehr. Die Benutzung durch den Kfz-Anliegerverkehr, wie er verbotswidrig in den letzten Jahren über den von der Stadt angelegten Radweg ausgeübt wurde, ist zu unterbinden.

Mit dem Grunderwerb wurden die straßen- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den Weg dauerhaft baulich umzugestalten. Bisher war gerade in dem kritischen Bereich, die Kurven- und Gefällestrecke im Gehölz, kostenintensivere Baumaßnahmen nicht vertretbar, da die Beendigung des bisherigen Pachtvertrags zu befürchten war.

Nachdem jetzt - zumindest für die bestehenden Wegeflächen - durchgehend die dauerhafte Verfügbarkeit gesichert ist, haben sich die Entscheidungsgrundlagen zumindest teilweise geändert.

Planungsvorschlag:

Vom beauftragten Ingenieurbüro Europplan wurden die technischen Anforderungen und die Kosten für eine Optimierung der Wegeverhältnisse, ggf. auch einer Asphaltierung und einer weiteren Straßenbeleuchtung, ermittelt (Vorermittlung/Machbarkeitsprüfung).

Bestandsbeschreibung

Der nicht ausgebaute Feld- und Waldweg beginnt bei der Brunnsteinstraße und führt über den so genannten Eichenweg zur Elisabethstraße. Die Länge des Verbindungswegs beträgt 700 Meter. Die Breite des Wegegrundstücks beträgt im Mittel 2 Meter. Die tatsächliche Wegebefestigung beträgt ca. 2,20 Meter und verläuft damit teilweise über die privaten Nachbargrundstücke.

Der Weg ist durchgehend als Kiesweg mit einer teilweise wassergebundenen Decke angelegt. Über eine Länge von 185 Meter vom Eichenweg bis 120 Meter westlich des Pappelwegs besitzt der Weg eine Längsneigung von ca. 5 %, was bei Kieswegen problematisch ist und zu einem erhöhten Pflegeaufwand führt. Auch wird der Weg zwischen den angrenzenden und stark genutzten landwirtschaftlichen Flächen und im Waldbereich oft verschmutzt. Im Gehölzbereich (beim Anwesen Eichenweg 1) befindet sich eine Straßenlaterne. Ansonsten ist auf dem Weg keine Beleuchtung vorhanden. Die Breite des Wegegrundstücks von 2 Metern entspricht nur unter beengten Verhältnissen einem Geh-/Radweg. Die Normbreite von kombinierten Geh- und Radwegen beträgt 2,50 Meter.

Ausführungsalternativen:

Variante 1 und 1a: Asphaltierung des gesamten Wegs

Die Asphaltierung des Wegs in seiner gesamten Länge von 700 Meter wurde mit unterschiedlicher Breite (2 oder 2,50 Meter) geprüft. Erschwert wird die Bauausführung durch die geringe Wegebreite von 2 Meter, da die eingesetzten Baumaschinen eine Fahrbreite von 2,50 Meter benötigen. Nach Augenscheinnahme besitzt der Geh- und Radweg bereits einen guten tragfähigen Unterbau (Bodengutachten oder Suchschlitz liegt nicht vor). Eine Auskoffierung des Gehwegs wurde nicht gerechnet. Auf dem bestehenden Kieskoffer wird eine Feinplanie erstellt und anschließend eine 10 cm starke Tragdeckschicht eingebaut. Die 10 cm starke Tragdeckschicht empfiehlt sich wegen der Mitbenutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Anschließend müssen die Bankette hergestellt werden.

Die Breite des Wegegrundstücks beträgt westlich des Anwesens Eichenstraße 1 durchgehend nur 2 Meter. Die Bankette liegen somit auf Privatgrund.

Bei einer Asphaltierung sollte zwingend eine Breite von 2,50 Meter angestrebt werden. Erst bei dieser Regelbreite (vgl. Empfehlung für die Anlage von Radverkehrsanlagen, ERA 2010, Nr. 3.6) ist eine gefahrlose Abwicklung des Radfahrverkehrs in beide Fahrtrichtungen und gleichzeitig auch des Fußgängerverkehrs überhaupt erst möglich und eine entsprechende Widmung und straßenverkehrsrechtliche Beschilderung zulässig.

Ein zusätzlicher Grunderwerb ist dafür aber unerlässlich.

Schon bei einer Asphaltierung auf einer Breite von 2 Meter ist für die Wegeentwässerung der Erwerb eines Bankettstreifens notwendig. Aber auch praktische Gründe schließen eine Asphaltierung ohne Bankettstreifen aus, da die Bewirtschaftung bis zum Asphalttrand ansonsten unweigerlich zu Beschädigungen führen würde.

Herstellung des Geh- und Radweges auf 2,00 m Breite: Kostenschätzung 55.000,-- €

Herstellung des Geh- und Radweges auf 2,50 m Breite: Kostenschätzung 80.000,-- €

Variante 2 und 2 a Asphaltierung der Gefällestrecke

Alternativ könnte auch nur die 185 Meter Gefällestrecke asphaltiert werden.

Herstellung des Geh- und Radweges auf 2,00 m Breite: Kostenschätzung 21.000,-- €

Herstellung des Geh- und Radweges auf 2,50 m Breite: Kostenschätzung 28.000,-- €

Variante 3, Kiesweg mit einem Belag aus hydraulisch gebundenem Material

Alternativ wurde vorgeschlagen, den Wegeabschnitt im Gefällebereich baulich zu verbessern. Hier muss versucht werden, dass der Weg neben dem starken und vorgegebenen Längsgefälle auch ein ausreichend großes Quergefälle von mindestens 2,50 % bekommt.

Dadurch kann das anfallende Oberflächenwasser weitflächig über die Gehwegschulter ins freie Gelände abgeleitet werden. Voraussetzung ist, die Höhenlage des Wegs anzuheben, bzw. den überhöhten Ackerrandstreifen abzutragen. Das ist allerdings in der Natur schwierig, da sich die Bankettbereiche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen sukzessive wieder erhöhen. Damit wird eine seitliche Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers verhindert.

Als Belag sollte man ein hydraulisch gebundenes Material mit einer Einbaustärke von mindestens 10 cm verwenden. Der Weg kann somit vor Ausspülungen bewahrt bleiben. Gegen Lenkbewegungen der landwirtschaftlichen Geräte und des Anliegerverkehrs ist der Belag allerdings auch nicht beständig. Kostenschätzung: 13.000,-- €.

Anmerkung: Diese Lösungsvariante wurde in den vergangenen Jahren schon durch den Bauhof versucht und bringt ohne Anpassung der Entwässerung nicht den gewünschten Erfolg.

Variante 4: Asphaltierung des gesamten Weges mit einer Breite von 1,25 Meter

Auf Vorschlag der Verwaltung wurde eine Lösungsalternative geprüft, bei der lediglich ein mittiger Fahrstreifen von 1,25 Meter asphaltiert wird. Unter Einsatz von Gehwegfertiger kann eine Tragdeckschicht mit einer Mindeststärke von 8 cm (oder günstiger 10 cm) in dieser geringen Breite ausgeführt werden. Die so befestigte Mittelspur könnte bei der vorhandenen Wegebreite und Misslingen eines Umbaus mit seitlicher Bankettentwässerung dann auch zur geordneten Ableitung des Oberflächengewässers (Mittelrinne) genutzt werden. Der Asphaltbelag hätte trotz der geringen Wegebreite (2 Meter) einen ausreichenden seitlichen Schutz und eine Gründung. Die Randbelastungen durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge wären damit schadlos zu bewältigen.

Hilfreich wäre es aber auch hier, über eine veränderte Querneigung eine funktionstüchtige Bankettentwässerung zu erstellen. Auch muss nochmals verdeutlicht werden, dass die Randbereiche einen erhöhten Pflegeaufwand benötigen, damit der Weg nicht wieder einwächst und sukzessive wieder über dem bestehenden Gelände liegt.

Bei dieser Lösung ist mit Kosten von 45.000,-- € zu rechnen.

Beleuchtung:

Für die Straßenbeleuchtung sind bei einem normgerechten Abstand mit LED-Leuchten (50 Meter) für den 700 Meter langen Gehweg 14 Leuchten erforderlich. Kosten ca. 20.000,-- € - 30.000,-- € zzgl. Leitungsverlegung von 15.000,-- €. Sollte sich der Einsatz von netzunabhängigen Solarlampen bewähren (Testabschnitt Münchener Straße), entfallen die Leitungskosten.

Wichtig: Bei einer Straßenbeleuchtung muss aber bedacht werden, dass wegen der Lampenmasten eine Benutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr ausgeschlossen wäre. Die Realisierung der Straßenbeleuchtung setzt also zwingend die Verbreiterung des Weges auf dann mindestens 3,50 Meter (2,50 Meter Fahrbahn und beidseitig 0,50 Meter Bankett) voraus.

Beurteilung:

Der Weg ist im Verlauf westlich des Anwesens Eichenweg 1 als Feld- und Waldweg („Weg im Nettelkofener Feld“) im Straßenbestandsverzeichnis eingetragen. Das Eigentum der Wegfläche liegt bei der Stadt Grafing. Als nichtausgebauter Feld- und Waldweg obliegt die Straßenbaulast den so genannten Beteiligten (Art. 54 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG). Beteiligte sind die Eigentümer der über den Weg bewirtschafteten Grundstücke.

Mit dem Wegeausbau in Form einer Befestigung der Fahrbahndecke (insbesondere Asphaltierung) geht die Straßenbaulast für den dann ausgebauten Feldwege auf die Stadt Grafing b.M. über (Art. 54 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG).

Die Entscheidung über den Ausbau des bislang in fremder Baulast stehenden Wegs obliegt der Stadt Grafing, soweit sie Eigentümerin der Wegeflächen ist. Diese bisher in der Rechtsliteratur offene Rechtsfrage wurde jetzt durch dem BayVGH mit Beschluss vom 07.02.2011 geklärt. Eine Zustimmung der Beteiligten ist nicht erforderlich, solange keine Kostenumlegung gem. Art. 54 Abs. 3 BayStrWG erfolgt.

Nachdem die Stadt Grafing b.M. jetzt durchgehend Eigentümerin der Wegeflächen ist, kann über die Möglichkeit eines technischen Ausbaus entschieden werden.

Angesichts der erheblichen Bedeutung im örtlichen Wegenetz ist ein technischer Ausbau durchaus zweckmäßig und verhältnismäßig. Da auch weiterhin im westlichen Wegeabschnitt die Mitbenutzung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen berücksichtigt werden muss, ist eine Fahrbahnbefestigung mit einer seitlichen Gründung/Befestigung notwendig. Spurrillen und Senkungen der mit schweren Fahrzeugen befahrenen Randstreifen wären sonst die Folge. Ein Seitenstreifen ist auch für die ordnungsgemäße Entwässerung notwendig und für eine Beleuchtung unverzichtbar. Für die Beleuchtungsmasten ist zu bedenken, dass die im Straßenverkehr zugelassene Breite von landwirtschaftlichen Fahrzeugen bis zu 3 Meter beträgt.

Im Hinblick auf die Verkehrsbedeutung ist deshalb eine Ausbaubreite von mindestens 2,50 Meter zuzüglich beidseitigem Bankett von 0,50 Meter anzustreben. Mit dieser Regelbreite besteht auch die Möglichkeit einer staatlichen Förderung (Art. 13c FAG) als selbstständiger Geh- und Radweg, der aus Gründen der Verkehrssicherheit dringend erforderlich ist (Nr. 2.2 RZStra).

Soweit der Grunderwerb nicht gelingt, wird vorgeschlagen, die Asphaltierung eines Mittelstreifens in 1,25 Meter Breite näher zu prüfen.

In der anschließenden Beratung sprachen sich einige Ausschussmitglieder erneut gegen eine Asphaltierung des kompletten Wegs aus. Laut Meinung der Ausschussmitglieder ist nur der westliche Anfang des Eichenweges regelmäßig in einem schlechten Zustand. Das abfallende Gelände Richtung Elisabethstraße trägt dazu bei, dass der Weg in diesem Bereich durch Auswaschungen bei Regenfällen immer wieder beschädigt wird. Die übrigen Wegeabschnitte seien durchaus in einem guten Zustand und mit dem Fahrrad ohne Probleme zu befahren. Ferner wurde zu bedenken gegeben, dass durch eine Asphaltierung oder eine Spritzdecke gerade bei Schneefall die Griffigkeit des Belags deutlich geringer ist. Ein Ausschussmitglied schlug erneut vor, den Weg mit einem wassergebundenen Material zu sanieren.

Da es sich um die wichtigste Wegeverbindung von Grafing nach Grafing-Bahnhof handelt befürworten wiederum andere Ausschussmitglieder eine Asphaltierung des kompletten Geh- und Radwegs. Die Erste Bürgermeisterin sprach sich ebenfalls für eine Asphaltierung des kompletten Weges aus und erklärte, dass hierfür ggf. eine staatliche Förderung bewilligt werden kann.

Das Gremium einigte sich dann abschließend darauf, die Verwaltung erstmals mit den Grundstücksverhandlungen für den Ausbau des Geh- und Radwegs zu beauftragen und die Möglichkeit der staatlichen Förderung abzuklären.

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

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

a) Die Grundstücksverhandlungen für den Ausbau des Feldwegs von der Brunnsteinstraße bis zur Einmündung des Pappelweges zum kombinierten Geh- und Radweg (Mitbenutzung landwirtschaftlicher Verkehr) mit einer Mindestbreite von 2,50 Meter sind von der Verwaltung durchzuführen; die Wegefläche ist hierfür auf mindestens 3,50 Meter zu verbreitern.

b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Gewährung von Zuwendungen abzuklären.

TOP 12

Vollzug des BayStrWG;

Straßenbenennung gemäß Art. 52 BayStrWG für den bereits bestehenden "Eichenweg" und den Geh- und Radweg abzweigend von der Elisabethstraße nach Grafing-Bahnhof, Grundstücke Fl.Nrn. 218/1, 500/5 und 500/2 der Gemarkung Nettelkofen

Die Beschlussvorlage lag den Ausschussmitgliedern vor. Vom Vertreter der Verwaltung wurde das Wesentliche nochmals kurz erläutert.

Im Jahr 1983 wurde die Fuß- und Radwegeverbindung von der Elisabethstraße nach Grafing-Bahnhof (und dort dann über innere Fuß-/Radwege bis zum Bahnhof) errichtet.

Der Weg wurde ursprünglich in den ersten ca. 200 Metern ab der Elisabethstraße über private Grundstücke auf der Grundlage von Pachtverträgen errichtet und war damit nur befristet (widerruflich) verfügbar. Der Weg konnte mangels der Verfügungsberechtigung auch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Erst hinter der letzten Bebauung verläuft der Weg über einen öffentlichen Feldweg.

Dieser Weg, der im Volksmund auch oft als „Max-Maier-Weg“ bezeichnet wurde, führt im östlichen Bereich historisch (auch im amtlichen Katasterwerk) den Namen „Eichenweg“. Bisher wurde dieses westliche Teilstück auch vor Ort mit dem Straßennamen „Eichenweg“ ausgeschildert. Der nach Grafing-Bahnhof führende Feldweg wird im Straßenbestandsverzeichnis mit dem Namen „Weg im Nettelkofener Feld“ bezeichnet. (Anmerkung: Die Namensbezeichnung gem. § 6 der VerzVO ist von der Straßenbenennung nach Art. 52 BayStrWG zu unterscheiden.)

Anlässlich der Baulandsausweisung am „Pappelweg“ ist es gelungen, die Verfügungsrechte für die westlichen Wegeabschnitte zu klären. Dort wurde der Pappelweg (nördliche Verlängerung bis zum sog. „Eichenweg“) erworben. Zuletzt ist es jetzt auch überraschend gelungen, den Abschnitt bis zur Elisabethstraße (Fl.Nrn. 500/2 und 500/5 der Gemarkung Nettelkofen) zu erwerben. Nur nachrichtlich sei erwähnt, dass es vertragliche Bedingung ist, den Weg entsprechend seiner bisherigen Funktion nur als Fuß- und Radweg zu benutzen; mit Ausnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs sind weitere Verkehrsnutzungen auszuschließen.

Die Aufgabe der Ordnungs- und Orientierungsfunktion (Postverkehr, Rettungskräfte etc.) verlangt eine klare und eindeutige Bezeichnung von Straßen und Wegen. Mit dem Erwerb der Flächen und der durchgängigen Verfügungsrechte ist die Stadt jetzt auch zur öffentlichen Widmung der Wegeflächen berechtigt. Damit entstehen auch die rechtlichen Voraussetzungen für die Straßenbenennung (Art. 52 BayStrWG).

Es wird deshalb vorgeschlagen, den kompletten Fuß- und Radweg (Fl.Nrn. 218/1, 500/5 und 500/2 der Gemarkung Nettelkofen) abzweigend von der Elisabethstraße und einmündend in die Brünsteinstraße in Grafing-Bahnhof durchgehend als **Eichenweg** zu benennen.

In der anschließenden Beratung sprach sich ein Ausschussmitglied gegen eine durchgehende Benennung des kompletten Fuß- und Radweges als „Eichenweg“ aus. Es wurde vorgeschlagen, den Weg abzweigend von der Elisabethstraße bis zur Einmündung in den Pappelweg als „Eichenweg“ zu belassen und die Fortführung des Weges bis in die Brünsteinstraße als „Gindlkofener Weg“ zu benennen. Mit dieser Namensgebung bliebe der Ortsteil „Gindlkofen“ in Erinnerung.

Da der Weg im Volksmund bereits als „Max-Maier-Weg“ benannt wird, wurde in einem Redebeitrag vorgeschlagen, diesen auch amtlich so zu benennen. Hierzu wurde vom Verwaltungsvertreter erklärt, dass eine Straßenbenennung nach noch lebenden Personen ausscheidet.

Es erging der Hinweis, dass der Weg in Google-Maps als „Georg-Fuchs-Weg“ gekennzeichnet ist. Es wurde seitens der Verwaltung klargestellt, dass der Georg-Fuchs-Weg zwischen der Hauptstraße und der Brünsteinstraße verläuft. Hier sind die Angaben in der digitalen Karte unrichtig. Der weiterführende Weg ist bislang nicht amtlich benannt.

Beschluss:

Ja: 7 Nein: 5

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss mit allen gegen 5 Stimmen dem Stadtrat zu empfehlen, den bestehenden Straßenzug mit den Fl.Nrn. 218/1, 500/5 und 500/2 der Gemarkung Nettelkofen abzweigend von der Elisabethstraße und einmündend in die Brünsteinstraße gemäß Art. 52 Abs. 1 BayStrWG als „Eichenweg“ zu benennen.

Die Straßenbenennung ist aufschiebend bedingt bis zur Wirksamkeit der Widmungsverfügung des Straßenzugs.

Anwesend 12

Frau Marlene Ottinger, Vertretung für Ausschussmitglied Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich, verlies entschuldigt die Sitzung. An der weiteren Sitzung nahm Frau Dr. Yukiko Nave als Vertretung für Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich teil.

TOP 13

Abfallwirtschaft;

Abstimmungsvereinbarung mit DSD für Glas und Leichtverpackungen für 2016 ff;

Bring- oder Holsystem

Die Sitzungsleiterin verwies auf die mit der Ladung an die Stadtratsmitglieder übersandte Beschlussvorlage und übergab das Wort an den Verwaltungsvertreter zur Ausführung des Tagesordnungspunktes.

Im Folgenden wurde vom Vertreter der Verwaltung erklärt, dass der Landkreis Ebersberg von der Dualen System Deutschland GmbH (DSD) turnusgemäß aufgefordert wurde, die Systembeschreibungen für die Entsorgung der Fraktionen Glas und Leichtverpackungen (LVP) hinsichtlich der von DSD für die Jahre 2016 ff auszuschreibenden Leistungen zu bestätigen bzw. zu aktualisieren.

Bezüglich der Entsorgung von LVP hatte sich die Stadt Grafing im Jahr 2010 dafür entschieden, nach drei Jahren Holsystem „Gelber Sack“ im vierwöchigen Rhythmus, wieder zum ursprünglichen Bringsystem - sprich Verbringung an die Wertstoffinseln - zurückzukehren.

DSD stellt nun für den Landkreis hinsichtlich der Entsorgung der Leichtverpackungen ab 2016 zwei Optionen zur Auswahl:

1. **Es ändert sich nichts**, 14 Landkreisgemeinden verbleiben im vierwöchigen Holsystem, die restlichen 6 Kommunen, hierzu zählt Grafing, behalten das Bringsystem.
2. Alle 20 Landkreisgemeinden erklären sich **einstimmig** bereit, Ihre Verpackungsabfälle über den Gelben Sack im **14-tägigen Turnus** abholen zu lassen. Sollte sich Einstimmigkeit nicht herstellen lassen, verbleibt es bei der bisherigen Regelung.

Die Neuregelung hätte für Grafing den Vorteil, dass sich die Situation an den Wertstoffinseln deutlich entspannen würde. Der Großteil der Verschmutzungen geht auf die Leichtverpackungen und der damit verbundenen Ablagerung von Rest- und Sperrmüll zurück. Durch einen Abzug der gelben Container entstünde außerdem wieder mehr Spielraum für die Stellung von Sammelbehältern der Fraktionen Papier/Kartonagen und Glas.

Das Problem der wilden Ablagerungen und Verschmutzungen an den Wertstoffsammelstellen hat sich seit Wiedereinführung des Bringsystems nicht wesentlich geändert. Vielmehr hat es sich mit der Auflösung der „Brennpunkte“ (Wertstoffsammelstelle „Aldi“ und „Hans-Eham-Platz“) auf die verbliebenen Wertstoffsammelstellen verlagert und verschärft dort die Situation. Trotz ständiger Bemühungen können keine weiteren (neuen) Sammelstellen angelegt werden, da die Anwohner und Grundstückseigentümer diesen Einrichtungen durch die bekannten Verhältnisse voreingenommen und ablehnend gegenüberstehen. Man muss auch feststellen, dass mit Überwachungen jedweder Art dem Problem nicht beizukommen ist und dem ein unverhältnismäßiger Verwaltungsaufwand gegenübersteht. Diese Einschätzung bestätigen auch die anderen betroffenen Gemeinden.

Dem gegenüber zu stellen wäre die zweiwöchentliche Beeinträchtigung des Stadtbilds während der Bereitstellungsphase der Gelben Säcke, die sicherlich länger als eine Woche in Anspruch nehmen wird, da einige Bürger ihre Kunststoffabfälle schon Tage vor der Abholung ablegen. Dass die Säcke an stürmischen Tagen leicht verblasen werden und dabei zum Aufreißen neigen, ist bekannt.

In der Bürgermeisterdienstbesprechung am 21.11.2014 wurde von zumindest 1 Landkreisgemeinde in eindeutiger Weise erklärt, am Bringsystem festzuhalten. Ob damit die Solidaritätsforderung (landkreisweit einheitliche Vorgehensweise) des beauftragten Unternehmens (Dualen System Deutschland GmbH) bereits hinfällig ist, ist noch abzuwarten. So hat auch der Landkreis Ebersberg erneute Abstimmungsgespräche mit Entscheidungsträgern des Dualen System Deutschland GmbH angekündigt.

Zur allgemeinen Rechtslage:

Grundsätzlich ist der jeweilige **Landkreis** der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger (ÖrE), d.h. die zuständige Körperschaft für die Entsorgung und Verwertung des anfallenden Abfalls in seinem Hoheitsgebiet.

Der Landkreis Ebersberg hat hier schon vor längerer Zeit eine Ausnahme geschaffen, denn er hat per Rechtsverordnung - in diesem Falle eine Delegationsverordnung - die **Abfuhr des Rest- und Kompostmülls** (Müllabfuhr) auf die Kommunen delegiert. Die Beseitigung bzw. Verwertung dieser Abfälle obliegt weiterhin dem Landkreis.

Von der Abfallentsorgung ausgeschlossen hat der Landkreis Abfälle, für die nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz eine Rücknahmeverordnung besteht, wie sie die Verpackungsverordnung darstellt. Dies betrifft im Wesentlichen die Fraktionen Leichtverpackungen (LVP) und Glas. Für die Sammlung und Verwertung dieser Stoffe ist das Duale System Deutschland (DSD) zuständig, das über den Grünen Punkt schon beim Einkauf durch den Verbraucher finanziert wird. DSD stimmt sich mit den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern (Landkreise) nur über die Art und Weise der Sammlung ab, also die Verwirklichung eines Hol- oder Bringsystems mit weiteren Detailbestimmungen wie Anzahl von Sammelcontainern oder Leerungsrhythmen.

Im Allgemeinen wird von DSD nur 1 Sammelsystem für alle Kommunen toleriert, nur im Landkreis Ebersberg wurde im Jahr 2007 ein zweischichtiges Vorgehen durchgesetzt, wobei es 6 Gemeinden gestattet wurde, LVP weiterhin über Wertstoffinseln statt über das Holsystem „Gelber Sack“ entsorgen zu lassen.

Innerhalb des Gremiums wurde die Auffassung vertreten, dass bei dem Modul Holsystem die an den Straßen zur Abholung bereitzustellenden Sammelsäcke zu einer Störung des Stadtbilds führen. Aus diesem Grund sprach man sich auch mehrheitlich dafür aus, ab dem 01.01.2016 an dem derzeitigen „Bringsystem“ in Form von Containerlösungen an den Wertstoffinseln festzuhalten.

Von einem Ausschussmitglied wurde als Alternative vorgeschlagen, die Haushalte mit einer zusätzlichen Tonne für Leichtverpackungen auszustatten. Vom Vertreter der Verwaltung wurde hierzu erklärt, dass DSD die Einführung einer zusätzlichen Tonne aus Kostengründen ablehnt.

In der weiteren Beratung wurde aufgrund der doch sehr oft überfüllten Sammelcontainer angeregt, im Zuge der Neuverhandlungen den Leerungsrhythmus nochmals zu überdenken. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass die Einwurfföffnungen an den Containern sehr klein bemessen und zudem noch äußerst scharfkantig sind. Die Verwaltung wurde darum gebeten, den Missstand an die zuständige Stelle weiterzuleiten.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme, für die Entsorgung von Leichtverpackungen ab 2016 das Bringsystem in Form von Containerlösungen an den Wertstoffinseln beizubehalten.

TOP 14

Änderung der Jahnsporthalle Grafing;

Änderung des baulichen Brandschutzes und der Sanitären Anlagen (Gebäudesanierung);

Vorstellung der Ausführungsplanung

Eingangs verwies die Sitzungsleiterin auf die mit der Ladung an die Stadtratsmitglieder übersandte Beschlussvorlage und begrüßte zur Ausführung des genannten Tagesordnungspunktes Herrn Architekt Beslmüller.

Herr Beslmüller begrüßte das Gremium und stellte die Ausführungsplanung zur Änderung des baulichen Brandschutzes und der Sanitären Anlagen in der Jahnsporthalle zur Billigung vor.

Im Sommer 2013 wurden in der Jahnsporthalle erhebliche Brandschutzmängel festgestellt. Es fehlt an der notwendigen Feuerwiderstandsdauer des Tragwerks, da der Brandschutzanstrich (F30) nicht vorliegt. Vom Landratsamt Ebersberg wurde aus diesem Grund eine Nutzungseinschränkung des Hallenbetriebes ausgesprochen. Daraufhin hat die Stadt Grafing als verantwortlicher Betreiber in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt ein Übergangskonzept erarbeitet, welches eine eingeschränkte Nutzung bis zu 200 Personen zulässt. Nach Umsetzung der baulichen Brandschutzsanierung soll in der Jahnsporthalle wieder ein Hallenbetrieb für maximal 800 Personen zulässig sein.

Weitere dringende Sanierungsmaßnahmen im Gebäude betreffen die Decke im Untergeschoss und eine Generalsanierung der Sanitären Anlagen. Aufgrund der engen Verzahnung dieser Einzelmaßnahmen ist eine gemeinsame Durchführung notwendig.

Die Gesamtsanierungsmaßnahme wurde dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss in seiner 62. Sitzung am 25.02.2014 vorgestellt. Dieser hat einstimmig beschlossen, die Gebäudesanierung dem Stadtrat zu empfehlen. In seiner 51. Sitzung hat der Stadtrat am 11.03.2014 die Gebäudesanierung der Jahnsporthalle gemäß vorgelegter Kostenberechnung vom 10.02.2014 in Höhe von brutto 790.374,00 Euro einstimmig beschlossen.

Die Kosten der Einzelmaßnahmen setzten sich folgendermaßen zusammen:

Brandschutzsanierung	163.077,00 Euro
Deckensanierung	213.312,00 Euro
Sanierung Sanitäre Anlagen	357.784,00 Euro
Allgemeine Instandhaltung	56.201,00 Euro
Gesamtmaßnahme	790.374,00 Euro

Im Rahmen der Ausführungsplanung ergaben sich Änderungen im Sanitärbereich. Die ursprünglich geplante Duschen-Anzahl wurde erhöht, dies führt zu einer Kostenerhöhung der Maßnahme „Sanierung Sanitäre Anlagen“. Allerdings konnten Kosten im Bereich der Maßnahme „Deckensanierung“ optimiert werden.

Der Stadtverwaltung liegt eine, dem aktuellen Planungsstand entsprechende, Kostenberechnung der durchzuführenden baulichen Maßnahmen (Kosten des Bauwerks KG 300-400) in Höhe von 790.000 Euro vor.

Kostenübersicht vom 04.12.2014:

Brandschutzsanierung:		118.000,00 Euro
Deckensanierung:		186.000,00 Euro
<i>Bestehend aus</i>		
(- Elektroinstallationen	70.000,00 Euro	
- Lüftungsanlage	32.000,00 Euro	
- Trockenbauarbeiten	60.000,00 Euro	
- Malerarbeiten	7.500,00 Euro	
- Sonstiges	16.500,00 Euro)	
Sanierung Sanitäre Anlagen		393.000,00 Euro
Allgemeine Instandhaltung		93.000,00 Euro
Gesamtmaßnahme		790.000,00 Euro

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

Nach Sachvortrag billigt der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig den vorgestellten Bauentwurf des Architekturbüros Beslmüller gemäß fortgeschriebener Kostenberechnung vom 04.12.2014 in Höhe von 790.000,00 € und beschloss das Vergabeverfahren für die baulichen Leistungen der Gesamtmaßnahmen (Brandschutzsanierung, Deckensanierung, Sanierung Sanitäre Anlagen, Allgemeine Instandhaltung) einzuleiten.

Soweit die Vereinbarungen der Architektenverträge eine stufenweise Leistungsübertragung vorsehen, sind die jeweiligen Architekten/Ingenieure mit den nachfolgenden Leistungsphasen 6 und 7 (Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe) zu beauftragen.

TOP 15

Messung der Luftschadstoffe am Marktplatz für die Dauer von einem Jahr;
Antrag von Bündnis für Grafing vom 01.12.2014

Die Beschlussvorlage wurde mit der Ladung an die Stadtratsmitglieder versandt.

Vom Vertreter der Verwaltung wurde ausgeführt, dass die Fraktion Bündnis für Grafing e.V. (BfG) mit Schreiben vom 01.12.2014 einen Antrag auf Messung der Luftschadstoffe am Marktplatz für die Dauer von einem Jahr gestellt hat. Der Antrag lautet wie folgt:

„Am Marktplatz in Grafing soll baldmöglichst an geeigneter Stelle eine Messstation zur Messung von Immissionen von Feinstaub und allen anderen Luftschadstoffen eingerichtet werden. Die Messung soll mindestens ein Jahr dauern; die Finanzierung ist bei der Regierung von Oberbayern bzw. beim Freistaat Bayern oder ggf. auch beim Bund zu beantragen. Das Straßenbauamt Rosenheim ist um Unterstützung zu bitten. Die Messergebnisse werden dauerhaft im Internet veröffentlicht.“

Als Begründung werden die 22. BImSchV, die Immissionsgrenzwerte festlegt, angeführt - und die Sorge, dass diese Grenzwerte überschritten werden. Hier ist anzumerken, dass die 22. BImSchV seit 06.08.2010 nicht mehr gültig ist und durch die 39. BImSchV ersetzt wurde. Die im Antragsschreiben angegebenen Grenzwerte sind aber durch die 39. BImSchV (Verordnung nach § 48a BImSchG) unverändert geblieben. Es gelten also für verschiedene Luftschadstoffe verbindliche Grenzwerte, um die lufthygienische Situation für die Gesundheit und Umwelt zu gewährleisten.

Bei Überschreitungen bzw. der Gefahr der Überschreitung haben die zuständigen Behörden sog. Luftreinhaltepläne aufzustellen (§ 47 Abs. 2 BImSchG i.V.m. § 27 der 39. BImSchV).

Zuständige Behörde ist in Bayern (Art. 8 BayImSchG) das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit. Die Regierung von Oberbayern (Höhere Immissionsschutzbehörde) ist mit dem Vollzug beauftragt. Die in den Luftreinhalteplänen vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität sind auf lokaler und kommunaler Ebene zu realisieren.

Für das Münchener Umland wurde der Luftreinhalteplan München (3. Fortschreibung) am 20.04.2012 in Kraft gesetzt. Die Stadt Grafing b.M. hat sich zuletzt anlässlich dieser 3. Fortschreibung mit der Luftreinhalteplanung ausführlich befasst.

Der Stadtrat hat am 13.10.2009 folgende Stellungnahme zum Luftreinhalteplan beschlossen:

„Wie bereits am 18.03.2008 mitgeteilt, erklärt die Stadt Grafing b.M. ihre Bereitschaft zur freiwilligen Beteiligung an der „Kooperation für gute Luft“ im Bereich des großen Verdichtungsraumes München. Eigene - also im Aufgabenbereich der Stadt Grafing liegende - Maßnahmenvorschläge werden aber nicht eingebracht. Es wird gebeten, die folgenden Maßnahmenvorschläge für die Aufnahme im Luftreinhalte-/Aktionsplan zu prüfen:

- 1. Ortsumfahrung und LKW-Durchfahrtsverbot für Grafing.**
- 2. Der durch das LKW-Durchfahrtsverbot für München und die Mautflucht entstandene LKW-Ausweichverkehr auf das regionale Wegenetz ist zu unterbinden.**
- 3. Verminderung des motorisierten Individualverkehrs durch**
 - **finanzielle Unterstützung der Gemeinden für Betrieb und Unterhalt von Umsteigeanlagen (P+R und B+R-Anlagen).**
 - **weitere Zughalte an den bestehenden Haltepunkten an der Bahnstrecke München-Rosenheim.**
 - **Ausweitung des MVV-Bereichs über den Haltepunkt Aßling hinaus (bestmöglich bis Rosenheim).**
 - **Einführung eines durchgehenden 20-Minuten-Taktes auf der S-Bahn-Linie 4 von und nach Grafing-Stadt und Ebersberg sowie Bau eines Begegnungs-/Ausweichgleis bei Steinhöring auf der Bahnstrecke Grafing-Wasserburg.**

Für den Bereich Ebersberg wird im o.g. Luftreinhalteplan (S. 14, 15) die Immissionsbelastung bis ins Jahr 2011 dargestellt. Danach beträgt die Belastung in Ebersberg an der B304 bzw. an der St 2080 in den Bezugsjahren für Feinstaub (PM10) im Jahresmittelwert $28 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und für Stickstoffdioxid (NO_2) 43 bzw. $42 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Mit diesem Ergebnis werden die Grenzwerte für den Jahresmittelwert (PM10: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) in keiner Gemeinde überschritten. Bei Jahresmittelwerten von $28\text{-}33 \mu\text{g}/\text{m}^3$ kann eine Überschreitung der Tagesmittelwerte von $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aber nicht ausgeschlossen werden.

Zur Überwachung der Luftqualität führt gemäß § 44 Abs. 1 BImSchG das Landesamt für Umweltschutz als zuständige Behörde (Art. 6 BayImSchG) regelmäßige Untersuchungen durch. An über 50 Stationen des „Lufthygienischen Landesüberwachungssystems Bayern“ (LÜB) wird bayernweit die Luftqualität überwacht und gemessen. Erfasst werden Feinstaub, Stickstoffoxide, Ozon, Kohlenmonoxid, Schwefeldioxid, Kohlenwasserstoffe und Schwefelwasserstoff. Anhand der Daten und mit Hilfe von Ausbreitungs- und Prognosemodellen werden dann Aussagen über Grenzwerteüberschreitungen oder der Notwendigkeit längerfristige Maßnahmen zu Luftreinhaltung getroffen. Die über 50 fest installierten LÜB-Stationen liegen straßennah in Innenstädten, in Stadtrandzonen und Industriegebieten sowie in ländlichen Gebieten. Luftmessfahrzeuge und mobile Stationen liefern zusätzliche Daten.

Eine aktuelle Anfrage beim Landesamt für Umweltschutz ergab, dass aufgrund der Berechnungen für die Beispielgemeinden im Landkreis eine Überschreitung in Grafing b.M. **wenig wahrscheinlich** ist und aufgrund der allgemein leicht rückläufigen Werte der Luftschadstoffbelastung eher eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist.

Die Einrichtung einer eigenen Luftschadstoffmessstelle in Grafing wird nach derzeitigem Stand nicht für erforderlich gehalten, könnte aber durch die Stadt Grafing b.M. auf eigene Kosten erfolgen. Die Kosten für eine Messstelle liegen bei ca. 250.000,-- €.

Ansonsten bleibt allein die Möglichkeit, zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität gem. §26 der 39. BImSchV für gefährdete Bereiche eine Messung beim Landesamt zu beantragen. Hier würde dann eine mobile Messstation eingesetzt werden. Eine Überprüfung über einen längeren Zeitraum (1 Jahr) kann hiermit aber nicht erfolgen. Der kostenintensive Einsatz der mobilen Messstation muss aber ausreichend begründet werden. Hierfür könnte vor allem darauf hingewiesen werden, dass für den Großraum Ebersberg bisher überhaupt keine Messstelle existiert.

Bevor solch eine Messung durchgeführt wird, erfolgt durch das Landesamt eine Berechnung mit den aktuellsten Verkehrszahlen für den jeweiligen Standort, ob eine Überschreitung ausgeschlossen werden kann oder nicht. Falls die Berechnung eine Annäherung an die Grenzwerte ergibt, wird eine Messung vor Ort durchgeführt.

Ein Mitglied der Fraktion Bündnis für Grafing bedankte sich bei der Verwaltung für die umfassende Prüfung des Antrags und erklärte, dass der von der Verwaltung vorgeschlagene Beschluss zur Beantragung einer Luftschadstoffmessung beim Landesamt für Umweltschutz über die Untere Immissionsschutzbehörde ganz im Sinne der Fraktion ist.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, aufgrund des Antrags von der Fraktion Bündnis für Grafing e.V. (BfG) vom 01.12.2014 die Durchführung einer Luftschadstoffmessung beim Landesamt für Umweltschutz über die Untere Immissionsschutzbehörde zu beantragen.

Anwesend 10

Herr Einhellig Christian, Ausschussmitglied, verlies entschuldigt die Sitzung.
Das Ausschussmitglied Herr Pollinger Josef verließ den Sitzungssaal.

TOP 16

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Berichtigungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB;

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB);

Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Feststellungsbeschluss

Eingangs erklärte der Verwaltungsvertreter, dass eine zeitgerechte Übermittlung der Beschlussvorlage leider nicht möglich war, da die Beteiligungsfrist erst am vergangenen Freitag den 12.12.2014 geendet hat und ein Großteil der Stellungnahmen erst zu diesem Termin eingegangen ist.

Da der Bau-, Werk- und Umweltausschuss vorberatend tätig ist und die Beschlussfassung im Stadtrat zu erfolgen hat, wurde dem Gremium vorgeschlagen, in der heutigen Sitzung von einer Beratung abzusehen und den Tagesordnungspunkt ohne Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat zu verweisen.

Im Folgenden wurden vom Verwaltungsvertreter die eingegangenen Stellungnahmen vorgelesen.

Beschluss:**Ja: 10 Nein: 0**

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde einstimmig beschlossen, von einer Vorberatung abzusehen (Nichtbefassung) und den Tagesordnungspunkt ohne Vorberatung an den Stadtrat zur Entscheidung zu verweisen.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Herr Pollinger Josef nahm an der Sitzung wieder teil.

TOP 17

Vollzug des Kommunalabgabengesetzes;

Änderung der Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.M. (EWS) sowie der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.M. (BGS-EWS);

Erweiterung des Versorgungsbereiches

Den Stadtratsmitgliedern wurde die Beschlussvorlage mit der Ladung übersandt.

Im kommenden Jahr 2015 werden die Ortsteile Dichau und Neudichau erstmalig an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen, so der Verwaltungsvertreter. Die Vergabe der Bauleistungen ist für Dezember 2014 geplant, so dass frühzeitig im Jahr 2015 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Der Geltungsbereich der Satzungen ist deshalb an diese räumliche Erweiterung des Versorgungsbereiches anzupassen. Hierfür sind die Bestimmungen des sachlichen und räumlichen Geltungsbereichs (§ 1 Abs. 1 der Entwässerungssatzung - EWS - sowie § 1 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung - BGS-EWS) zu ändern.

Nach Ermittlung der Bezugsflächen (Geschossflächen, Grundstücksflächen) und der jetzt konkret bestimmaren Kosten für die Schmutzwasserkanalisation einerseits und der Niederschlagswasserkanalisation andererseits wurde von der Stadtkämmerei die Richtigkeit der Herstellungsbeiträge (Globalkalkulation) überprüft. Seitens der Stadtkämmerei wurde festgestellt, dass dadurch keine Anpassung der Herstellungsbeiträge zu erfolgen hat. Die Investitionskosten und Flächengrundlagen der jetzt anstehenden Kanalbaumaßnahmen wurden bereits bei der letzten Nachkalkulation in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Für Dichau ist es aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse erforderlich, neben dem Schmutzwasserkanal auch einen gesonderten Niederschlagswasserkanal zu errichten. Der Niederschlagswasserkanal übernimmt auch die Funktion des bisher in Teilen Dichaus vorhandenen Straßenentwässerungskanal (modifizierter Niederschlagswasserkanal). Der geplante Niederschlagswasserkanal wird in die Attel südlich von Baumgartenmühle eingeleitet. Dieser technisch selbständige Niederschlagswasserkanal ist gemäß Art. 21 Abs. 2 Satz 2 GO ein Teil der Gesamteinrichtung.

Beschluss vorberaten:**Ja: 11 Nein: 0****a) Änderung der Entwässerungssatzung (EWS):**

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig als Empfehlung an den Stadtrat folgende Änderung der Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.München:

**1. Satzung zur Änderung der
Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage
der Stadt Grafing b.München
(Entwässerungssatzung - EWS)**

Auf Grund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 2 und 3 der Gemeindeordnung (GO) sowie Art. 34 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erlässt die Stadt Grafing b.München folgende Satzung:

§ 1

Die Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.München vom 02.10.2012 wird wie folgt geändert:

§ 1 erhält folgende Fassung:

§ 1

Öffentliche Einrichtung

(1) Die Stadt betreibt zur Abwasserbeseitigung nach dieser Satzung eine Entwässerungsanlage als öffentliche Einrichtung

1. für das Stadtgebiet Grafing b.München
2. für den Ortsteil Grafing-Bahnhof
3. für den Ortsteil Untereikofen
4. für den Ortsteil Gindlkofen
5. für den Ortsteil Schammach, der auch das Gewerbegebiet Grafing-Schammach mit den umliegenden Einzelanwesen einschließlich der Anwesen westlich der Bahnlinie zwischen der Glonner Straße (EBE 13) und dem Urtelbach umfasst
6. für den Ortsteil Engerloh
7. für den Ortsteil Pierstling
8. für den Ortsteil Nettelkofen
9. für den Ortsteil Straußdorf
10. für die Anwesen im Bereich der Straßen „Am Gaschberg“, „Dichauer Weg“, „Rosenheimer Straße“ und das Anwesen „Loch“
11. für den Ortsteil Dichau und
12. für den Ortsteil Neudichau mit Ausnahme der nördlich der Kreisstraße EBE 9 gelegenen Anwesen.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

b) Änderung der BGS-EWS:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig als Empfehlung an den Stadtrat folgende Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.München:

**6. Satzung zur Änderung der
Beitrags- und Gebührensatzung
zur Entwässerungssatzung
der Stadt Grafing b.München (BGS-EWS)**

Aufgrund der Art. 2, 5, 8 und 9 des Kommunalabgabengesetzes -KAG- (BayRS 2024-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. April 1993 GVBl. S. 264, geändert durch Gesetze vom 24. Dezember 1993 GVBl. S. 1063, vom 8. Juli 1994 GVBl. S. 553, vom 26. April 1996 GVBl. S. 152, vom 27. Dezember 1996 GVBl. S. 541, vom 9. Juni 1998 GVBl. S. 293, vom 24. Juli 1998 GVBl. S. 424, vom 24. April 2001 GVBl. S. 140, vom 25. Juli 2002 GVBl. S. 322(FN BayRS 2024-1-I) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- erlässt die Stadt Grafing b.München folgende Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS):

§ 1

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.München vom 13.10.2004, zuletzt geändert durch die 5. Änderungssatzung vom 02.10.2012, wird wie folgt geändert:

§ 1 erhält folgende Fassung:

§ 1

Die Stadt erhebt zur Deckung ihres Aufwandes für die Herstellung der Entwässerungseinrichtung einen Beitrag für folgende Gebiete:

1. für das Stadtgebiet Grafing b.München
2. für den Ortsteil Grafing-Bahnhof
3. für den Ortsteil Untereilkofen
4. für den Ortsteil Gindlkofen
5. für den Ortsteil Schammach, der auch das Gewerbegebiet Grafing-Schammach mit den umliegenden Einzelanwesen einschließlich der Anwesen westlich der Bahnlinie zwischen Glonner Straße (EBE 13) und dem Urteilbach umfasst
6. für den Ortsteil Engerloh
7. für den Ortsteil Pierstling
8. für den Ortsteil Nettelkofen
9. für den Ortsteil Straußdorf
10. für die Anwesen im Bereich der Straßen „Am Gaschberg“, „Dichauer Weg“, „Rosenheimer Straße“ und das Anwesen „Loch“
11. für den Ortsteil Dichau und
12. für den Ortsteil Neudichau mit Ausnahme der nördlich der Kreisstraße EBE 9 gelegenen Anwesen.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

TOP 18

Vollzug des Kommunalabgabengesetzes (KAG);

Abwasserkanalisation der Ortsteile Dichau und Neudichau;

Erhebung von Vorauszahlungen auf die Herstellungsbeiträge (Art. 5 Abs. 5 KAG)

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor.

Der Verwaltungsvertreter führte aus, dass die Ortsteile Dichau und Neudichau ab Frühjahr 2015 kanalisiert werden sollen. Die Vergabe der Bauleistungen für die Kanalisierungsmaßnahmen erfolgt in der heutigen Sitzung unter Tagesordnungspunkt 22, nachdem der vorzeitige Maßnahmenbeginn durch die Zuwendungsbehörde erteilt wurde. Mit den Bauarbeiten soll rechtzeitig im Frühjahr begonnen werden, um eine Fertigstellung in beiden Ortsteilen bis Ende des Jahres sicherzustellen.

Die Stadt Grafing b.M. erhebt zur Deckung des Investitionsaufwandes für die Herstellung der Entwässerungseinrichtung Herstellungsbeiträge für die Entwässerungsanlage (§ 5 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz - KAG). Die Beitragsschuld entsteht grundsätzlich mit der Anschlussmöglichkeit, also sobald in den neu erstellten Kanal eingeleitet werden kann.

Grundlage der Beitragserhebung sind die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Grafing b.M. (Entwässerungssatzung - EWS) vom 02.10.2012 und die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Grafing b.M. (BGS-EWS) vom 13.10.2004, jeweils in der aktuellen Fassung. Hierfür wurden die Satzungen hinsichtlich des sachlichen und räumlichen Geltungsbereichs (Versorgungsbereich) auf die Ortsteile Dichau und Neudichau erweitert.

Der derzeitige Beitragssatz beträgt bei reiner Schmutzwasserkanalisation (also der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück) 16,33 € je m² Geschoßfläche. Ist ein Grundstück auch durch einen Niederschlagswasserkanal erschlossen, wie es in Teilbereichen von Dichau aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse notwendig wird, so ist im Fall der tatsächlichen Einleitung für die Grundstücksfläche ein zusätzlicher Beitrag von 0,80 € je m² Grundstücksfläche zu zahlen.

Herstellungsbeiträge entstehen ab dem Zeitpunkt, ab dem das Grundstück an die Kanalisation angeschlossen werden kann bzw. tatsächlich benutzt wird, also sobald der neue Kanal technisch betriebsfertig ist. Art. 5 Abs. 5 KAG bietet jedoch die Möglichkeit, bereits ab Beginn der Bauarbeiten an der Kanalisation und damit vor Entstehung der Beitragspflicht Vorauszahlungen zu erheben.

Die Erhebung der Vorauszahlungen liegt im Ermessen der Stadt Grafing b.M., wovon aber in der bisherigen Praxis bei Maßnahmen der Ortskanalisation (Kanalisation „Goldberg“, Kanalisation des Ortsteiles Nettelkofen und zuletzt bei der Kanalisation der Ortsteile Burgholz und Straußdorf) stets Gebrauch gemacht wurde, um eine zeitnahe Refinanzierung der Investitionsausgaben sicherzustellen. Die Vorauszahlungen wurden dabei in der Vergangenheit in Höhe von 80 % der zu erwartenden endgültigen Herstellungsbeiträge erhoben (rechtlich ist auch eine Vorauszahlung in Höhe von 100 % möglich). Aus Gründen der Abgabengerechtigkeit sollte an der Praxis der Vorauszahlungserhebung auch für die Kanalisation von Dichau und Neudichau festgehalten werden.

Die Vorauszahlungen werden mit dem tatsächlichen Beginn der Bauarbeiten für die Ortskanäle (also im Frühjahr 2015 - vss. April) erhoben. Die Beitragspflichtigen werden im Rahmen der Anhörung rechtzeitig vorab von der Zahlungspflicht, der Höhe der zu leistenden Zahlungen und über die Zahlungsfristen informiert.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, eine Vorauszahlung auf die Herstellungsbeiträge für den erstmaligen Anschluss an die zentrale Entwässerungsanlage für die Ortsteile Dichau und Neudichau in Höhe von 80 % der voraussichtlichen endgültigen Herstellungsbeiträge, jeweils mit Beginn der Arbeiten für die Ortskanalisation, zu erheben.

TOP 19

Informationen

Für folgende Bauanträge wurde das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 19.11.-16.12.2014 auf dem Verwaltungsweg entschieden:

1. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage und einem Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 770/0 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 35)
2. Tekturplan zum Neubau eines Carports und einer Garage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 5/2, 5/5 und 4/1 der Gemarkung Straußdorf (Blumenstraße 3 und 5)
3. Tekturplan zum Umbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.Nr. 23 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 4)

TOP 20

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

- Ein Ausschussmitglied fragte nach dem Zeitplan für die „Gartenstraße Neu“.
- In einem Redebeitrag wurde angesprochen, dass der Pflasterbelag am Hans-Eham-Platz teilweise sehr beschädigt ist. Es wurde nachgefragt, ob der Belag in der nächsten Zeit ausgebessert wird.
- Unter Tagesordnungspunkt 19 der heutigen Sitzung wurde darüber berichtet, dass das gemeindliche Einvernehmen für den Tekturplan zum Umbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Marktplatz 4 auf dem Verwaltungsweg entschieden wurde. Es wurde nachgefragt, um welches Gebäude es sich hier handle.
- Einem Mann mit seiner krebserkrankten Frau wurde die Wohnung zwecks Eigenbedarf gekündigt. Das Ehepaar ist dringend auf der Suche nach einer 2-Zimmer-Wohnung und hat sich deshalb an ein Stadtratsmitglied gewandt. Von dem Stadtratsmitglied wurde nachgefragt, ob die Personen in der Stadt Grafing untergebracht werden können. In diesem Zusammenhang fragte ein Ausschussmitglied nach, ob die Erdgeschosswohnung in Grafing-Bahnhof bereits vermietet ist. Laut Auffassung des Redners wäre diese Wohnung sofort vermietbar.
- Von einem Ausschussmitglied wurden seine Überlegungen zum Gebäude Rotter Straße 8 schriftlich zusammengefasst und an die Gremiumsmitglieder verteilt, mit der Bitte, hierzu schriftlich Stellung zu nehmen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 20.01.2015
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 1 - 20