

Niederschrift

über die 12. Sitzung des Stadtrates

vom Dienstag, 05.05.2015

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika

Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Biesenberger, Josef

Stadtrat

Böhm, Ernst Dr.

Stadtrat

Carpus, Josef

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

Frey, Franz

Stadtrat

Goldschmitt-Behmer, Christiane

Stadträtin

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Thomas MdL

Stadtrat

Huber, Wolfgang

Stadtrat

Klinger, Josef

Stadtrat

Linhart, Susanne

Stadträtin

Nave, Yukiko Dr.

Stadträtin

Offenwanger, Regina

Stadträtin

Oswald, Johannes

Stadtrat

Ottinger, Marlene

Stadträtin

Pollinger, Josef

Stadtrat

Rothmoser, Josef Dr.

Zweiten Bürgermeister

Rothmoser, Peter

Stadtrat

Saißreiner, Franz

Stadtrat

Schlechte, Georg

Stadtrat

Singer, Roswitha

Stadträtin

Wieser sen., Josef

Dritten Bürgermeister

Schriftführer/in

Meyerhofer, Stephan

Verwaltung

Al-Kass, Ibrahim

Angerer, Katrin

Bauer, Christian

Niedermaier, Josef

Weißmüller, Markus

Entschuldigt:Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.
Wischeropp, Gabriela

Stadtrat
Stadträtin

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 12. Sitzung des Stadtrates und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium im Übrigen beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Tagesordnung

1. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Genehmigung der Niederschrift der 10. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 03.03.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
4. Jugendpflege;
Vorstellung GRASS 21
5. Energiebeirat;
Vorstellung des Energienutzungsplanes durch den Klimaschutzmanager des Landkreises Ebersberg - Herrn Gröbmayer -
6. Örtliche Rechnungsprüfung;
Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2012
7. Gemeindeordnung (GO);
Änderung der Satzung über die Benutzung der städtischen öffentlichen Einrichtungen Stadthalle, Parkplatz und Wertstoffhof an der Jahnstraße vom 10.05.2006
8. Neubau Bau- und Wertstoffhof;
Vorstellung der Entwurfsplanung und Durchführungsbeschluss
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag der Grundstückseigentümer vom 02.04.2015 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung im Bereich nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße;
Grundstücke Fl.Nrn. 483/T und 482/T der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 381/T der Gemarkung Grafing
10. Vollzug des Kostengesetzes (KG);
Erlass einer Änderungssatzung über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis
11. Informationen
12. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

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

Vor dem Eintritt in die Tagesordnung würdigte die Erste Bürgermeisterin das kommunalpolitische Engagement und die Lebensleistung des verstorbenen langjährigen Stadtratsmitglieds Max-Josef Schlederer. Der Stadtrat gedachte anschließende Max Josef Schlederer in einer Schweigeminute.

Herr Ricco Becker erkundigt sich nach dem Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung für das Projekt Zukunftsstadt), was die Erste Bürgermeisterin mit ca. Herbst 2015 beantworten konnte.

TOP 2

Genehmigung der Niederschrift der 10. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 03.03.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Die Niederschrift über die 10. öffentliche Sitzung des Stadtrates vom 03.03.2015 wurde in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt.

Beschluss:

Ja: 23 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig, die Niederschrift der 10. öffentlichen Sitzung des Stadtrats vom 03.03.2015 zu genehmigen.

TOP 3

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, werden von der Sitzungsleiterin folgende Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt gegeben (Art. 52 Abs. 3 GO):

7. Sitzung des Stadtrates vom 13.01.15

TOP 15 (Grundstücksangelegenheiten; Erwerb der Grundstücke Fl.Nrn. 634/7, 634/T und 635/T der Gemarkung Nettelkofen zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Grafiing - Schammach“; Genehmigung des Kaufvertrages vom 17.12.2014, URNr. 2004/2014, des Notars Matthias Griebel in Ebersberg)

Der Stadtrat genehmigt die in der Urkunde des Notars Matthias Griebel in Ebersberg vom 17.12.2014, URNr. 2004/2014 G für die Stadt abgegebenen Erklärungen vollständig und vorbehaltlos.

TOP 16 (Liegenschaften; Anmietung eines Gebäudes in Haidling)

Der Stadtrat beschloss, die Verwaltung zu beauftragen, den vorgelegten Mietvertrag nochmals mit der Haschler GbR nachzuverhandeln.

Ziel solle die Vereinbarung einer 5-jährigen festen Laufzeit mit der Option einer jährlichen Verlängerung sein. Ferner solle die Eigenbeteiligung der Haschler GbR an der notwendigen brandschutztechnischen Außentreppe erhöht werden, dafür aber eine Abschlagszahlung an die Haschler GbR bei vorzeitiger Beendigung des Mietvertrages gewährt werden.

TOP 17 (Haushaltswesen; Behandlung von Spenden 2014)

Der Stadtrat beschließt die Annahme der in der obigen Liste aufgeführten Spenden mit einer Gesamtsumme von Euro 26.390,- Euro. Die Spenden wurden für den in der Liste aufgeführten Zweck verwendet und die Art der Verwendung wird der Rechtsaufsichtsbehörde mitgeteilt.

9. Sitzung des Stadtrats vom 03.02.15:

TOP 7 (Zeitvertrag 2015 für Leistungen aus den Bereichen allgemeiner Tiefbau und Straßenunterhalt sowie Wasserleitungs- und Kanalbauarbeiten; Vergabe von Bauleistungen)

Der Stadtrat beschließt auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 27.01.15:

Die Firma Rieder GmbH, Straßen- und Tiefbau, 83104 Schönau, wird im Rahmen des Zeitvertrags 2015 mit den Leistungen aus den Bereichen allgemeiner Tiefbau und Straßenunterhalt gemäß deren Angebot vom 09.01.2015 mit einer Auftragssumme von brutto 114.722,37 € beauftragt.

Die Firma Rieder GmbH, Straßen- und Tiefbau, 83104 Schönau, wird im Rahmen des Zeitvertrages 2015 mit den Kanal- und Wasserleitungsarbeiten der Stadtwerke Grafing b.M. gemäß deren Angebot vom 09.01.2015 mit einer Auftragssumme von brutto 180.970,86 € beauftragt.

zur Kenntnis genommen

TOP 4

Jugendpflege;

Vorstellung GRASS 21

Die Sitzungsleiterin erteilt dem Jugendpfleger der Stadt Grafing, Herrn Al-Kass, das Wort und bat ihn, das Projekt Grass 21 zu erläutern.

Herr Al-Kass führte aus, dass sich Grafing seit 2011 am lokalen Aktionsplan „Grass 21“ beteiligt, der sich im Wesentlichen aus Fördermitteln des Bundes finanziert. In diesem Jahr hat man sich erneut für das Bundesprogramm „Demokratie leben“ qualifiziert, so dass für die verschiedenen geplanten Aktionen und Projekte im Sinne des Bundesprogramms für die nächsten 5 Jahre 25.000,-Euro pro Jahr zur Verfügung stehen.

Da das Thema des Bundesprogramms eher das Zusammenleben in der Gesellschaft ist, wäre künftig auch der Radius der möglichen Projekte erweitert.

Eine Evaluierung der Maßnahmenziele findet bei den Veranstaltern bzw. in der Schule statt.

Der Stadtrat war sich über die Sinnhaftigkeit des Aktionsplanes einig, kritisiert wurden lediglich die Kosten für die aufwendige Hochglanzbroschüre. Diese wären aber nötig gewesen, da das Bundesprogramm eine anständige Projektzusammenfassung vorschreibe.

zur Kenntnis genommen

TOP 5

Energiebeirat;

Vorstellung des Energienutzungsplanes durch den Klimaschutzmanager des Landkreises Ebersberg - Herrn Gröbmayr -

Aufgrund der Erkrankung des Klimaschutzmanagers Herrn Gröbmayr wird dieser Punkt von der Tagesordnung genommen.

Beschluss:**Ja: 22 Nein: 0****Der Stadtrat beschließt einstimmig die Absetzung dieses Tagesordnungspunktes.**

TOP 6

Örtliche Rechnungsprüfung;

Prüfung der Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2012

Die Sitzungsleiterin erteilte dem für den Prüfungszeitraum 2012 verantwortlichen Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses Graf von Rechberg das Wort, worauf dieser den Prüfungsbericht 2012 erläuterte.

(Der Prüfungsbericht wird Anlage zur Niederschrift bzw. ist im Gremieninfo eingestellt.)

Sodann übergibt die Erste Bürgermeisterin wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO die Sitzungsleitung an den Zweiten Bürgermeister Dr. Josef Rothmoser.

Beschluss:**Ja: 22 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

Aufgrund des Ergebnisses der Rechnungsprüfung, lt. Prüfungsbericht, wird die Jahresrechnung der Stadt Grafing b.München für das Haushaltsjahr 2012 mit den im Prüfungsbericht ausgewiesenen Summen festgestellt und die Entlastung gemäß Art. 102 Abs. 3 GO einstimmig beschlossen. Die über- und außerplanmäßigen Ausgaben werden, soweit sie erheblich waren, genehmigt.

Die Erste Bürgermeisterin hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als persönliche Beteiligte an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

TOP 7

Gemeindeordnung (GO);

Änderung der Satzung über die Benutzung der städtischen öffentlichen Einrichtungen Stadthalle, Parkplatz und Wertstoffhof an der Jahnstraße vom 10.05.2006

Der Vertreter der Verwaltung führte aus, dass die Satzung über die Benutzung der städtischen öffentlichen Einrichtungen Stadthalle, Parkplatz und Wertstoffhof an der Jahnstraße vom 10.05.2006 Benutzungsregelungen für die darin genannten, der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten gemeindlichen Einrichtungen enthält.

Wegen häufiger Nachbarbeschwerden ist auf Anregung der Polizeiinspektion Ebersberg beabsichtigt, den räumlichen und inhaltlichen Geltungsbereich auszudehnen.

Folgende Flächen, die der Vertreter der Verwaltung anhand einer Powerpoint-Präsentation darstellte, sollen künftig auch den Benutzungsregelungen unterliegen:

1. Fl.Nr. 448 der Gemarkung Grafing b.München:
Ersatzparkplatz und Ausfahrtsbereich Wertstoffhof
2. Fl.Nr. 203 der Gemarkung Oexing:
Die als Teilbereich zur Verfügung gestellte Parkfläche am Stadion
3. Fl.Nr. 274/1 der Gemarkung Oexing:
Die als Teilbereich zur Verfügung gestellte Parkfläche an der Grundschule

Zusätzlich zu den vorhandenen Benutzungsregelungen soll künftig auch untersagt sein:

1. Das Abstellen von Anhängern ohne Zugmaschine
2. Der Aufenthalt in Fahrzeugen, soweit das Fahrzeug nicht nur vorübergehend zum Ein- und Aussteigen andere Personen zur Weiterfahrt abgestellt wird.

Ferner sollen die Parkflächen auf die Nutzung durch Personenkraftwagen beschränkt sein.

Es wird der Erlass folgender Änderungssatzung vorgeschlagen:

„1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung der städtischen öffentlichen Einrichtungen Stadthalle, Parkplatz und Wertstoffhof an der Jahnstraße

vom xx.xx.xxxx

Die Stadt Grafing b. München erlässt auf Grund der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 sowie Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.7.2014, (GVBl. S. 286), folgende

Satzung:

§ 1 Änderungen

(1) Die Bezeichnung der Satzung wird geändert und lautet:

Satzung über die Benutzung der städtischen öffentlichen Einrichtungen Stadthalle und Wertstoffhof sowie der Parkflächen an der Jahnstraße, Kapellenstraße und am Stadion

(2) In § 1 Abs. 1 wird nach dem Wort „Urtelbachbrücke“ Folgendes eingefügt:

(...), der Ausfahrtsbereich und zeitweise ausgewiesene Ersatzparkplatz an der Jahnstraße (Flur-Nr. 448 und 451 der Gemarkung Grafing), der Parkplatz am Stadion (Flur-Nr. 203 der Gemarkung Oexing) und der Parkplatz an der Kapellenstraße (Flur-Nr. 274/1 der Gemarkung Oexing) (...).

(3) § 1 Abs. 3 Satz 1 erhält folgende Fassung:

Die Parkplätze dienen dem gemeingebräuchlichen Parken von Personenkraftfahrzeugen.

(4) § 2 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt:

*l) das Abstellen von anderen Fahrzeugen als Personenkraftwagen und das Abstellen von Anhängern ohne Zugmaschine,
m) der Aufenthalt in Fahrzeugen, soweit das Fahrzeug nicht nur vorübergehend zum Ein- und Aussteigen andere Personen zur baldigen Weiterfahrt abgestellt wird.*

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

In der anschließenden Beratung wurde ausgeführt, dass nach dem Entwurf dieser Satzung das Schlafen im Fahrzeug ausgeschlossen, jedoch das Schlafen in einem Wohnanhänger am Fahrzeug erlaubt sei. Auf Nachfrage wurde darauf hingewiesen, dass es im Wesentlichen nicht darum geht, den Personenkreis der Landfahrer auszuschließen. In diesen Fällen sei ohnehin in jedem Einzelfall gesondert zu agieren. Vielmehr soll künftig verhindert werden, dass auf den Plätzen ohne hygienische Mindeststandards fortdauernd campiert und übernachtet wird. Die Fahrzeuge haben weder Toiletten noch fließendes Wasser. Hier kam es in der Vergangenheit immer wieder zu massiven Beschwerden, insbesondere über mangelnde hygienische Voraussetzungen sowie tagsüber herumliegende und aussortierte Gegenstände.

In Wortbeiträgen wurde zu Bedenken gegeben, dass dadurch der Freiheitsraum jedes Einzelnen eingeschränkt werde. Von der Satzung würden insbesondere Personen ausländischer Herkunft eingeschränkt, was einer Willkommenskultur widerspreche. Es sei nicht verwerflich, diesen die Wertstoffe anzubieten und ihnen, sollte Interesse bestehen, diese auch zu überlassen. Ferner würde sich das Problem nur räumlich verlagern, sollte die Möglichkeit der Übernachtung im Auto an diesen Plätzen nicht mehr bestehen. Die Formulierung im Satzungsentwurf zum längeren Aufenthalt im Auto sei im Übrigen viel zu vage formuliert. Damit würde letztlich allein der Polizei die Möglichkeit gegeben zu entscheiden, wer sich im Fahrzeug zu lange aufhalte und wer nicht.

Abschließend wurde angefragt, ob für den geplanten Verkehrsübungsplatz an der Kapellenstraße diese Satzung ebenfalls gültig sei, da dieser auch öffentlich zugänglich sein werde, was seitens des Vertreters der Verwaltung bejaht wurde. Ferner wurde berichtet, dass auch der Schulhof der Grundschule des Öfteren von Verunreinigungen betroffen sei.

Beschluss:

Ja: 14 Nein: 9

Der Stadtrat beschloss mit 14 gegen 9 Stimmen, der Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung der städtischen öffentlichen Einrichtungen Stadthalle, Parkplatz und Wertstoffhof an der Jahnstraße vom 10.05.2006 mit genanntem Inhalt die Zustimmung zu erteilen.

TOP 8

Neubau Bau- und Wertstoffhof;

Vorstellung der Entwurfsplanung und Durchführungsbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde am 17.04.2015 an die Stadtratsmitglieder versandt. Zur Vorstellung der Planung war in der heutigen Sitzung Herr Ingenieur Gehm zur Erläuterung der Planung anwesend.

Vorab wurde von den Vertretern des Bauamtes die Vorgeschichte zum Neubau des Bauhofes kurz erläutert. Gemeinsam mit Herrn Gehm wurden die bisherigen planerischen Abläufe, die technischen Planinhalte und die Kostenschätzung erklärt.

1. Ausgangssituation:

Kommunale Bauhöfe stellen belästigende öffentliche Betriebe dar, die – gleich den belästigenden gewerblichen Betrieben – aufgrund ihrer betriebstypischen Störwirkung grundsätzlich in Gewerbegebieten unterzubringen sind.

Der bisherige Standort liegt inmitten eines Wohngebietes an der Von-Hazzi-Straße und ist deshalb bereits aus ortsplanerischen Gründen zu verlagern. Bereits im Jahr 1999 hat sich der Stadtrat anlässlich des Bebauungsplanverfahrens „Von-Hazzi-Straße/Oberanger“ für die Neuordnung des dortigen Gebiets für eine allgemeine Wohnbebauung und die Verlegung des Standortes entschlossen. Die tatsächliche Verlagerung verzögerte sich aber, da kein geeigneter Neustandort verfügbar war.

Nicht nur wegen seiner fehlenden Gebietsverträglichkeit, sondern auch wegen der völlig unzulänglichen räumlichen Situation ist die Betriebsverlagerung unumgänglich. Das Grundstück des derzeitigen Bauhofes an der Von-Hazzi-Straße 7 1/3 hat lediglich eine Größe von ca. 2.500 m². Die vorhandenen Gebäude weisen bauliche Mängel auf und sind dringend erneuerungsbedürftig. Die Gebäude und Freiflächen sind deutlich zu klein und entsprechen den Anforderungen eines geregelten Bauhofbetriebes nicht mehr. Aufgrund der beengten Raumsituation mussten verschiedene Einrichtungen, wie Lagerflächen, Streusalz und -splitt, verstreut im Gemeindegebiet angemietet werden.

Der neue Standort sollte bestmöglich eine Zusammenlegung mit dem Wertstoffhof ermöglichen, um beide öffentliche Einrichtungen effizienter betreiben zu können. Die günstige Erreichbarkeit der Einrichtungen durch die Bevölkerung einerseits und der Einsatzorte (vor allem das Stadtgebiet Grafing und Grafing-Bahnhof als Haupteinsatzorte) für die Bauhoffahrzeuge andererseits war deshalb ein zentrales Eignungskriterium. Aufgrund der Lärmemissionen – auch in der Nachtzeit (z.B. Winterdienst) – war aber auch auf einen ausreichenden Abstand (§ 50 BImSchG) zur nächstgelegenen Wohnbebauung zu achten.

Die Stadt Grafing hat im Jahr 2009 die Standortuntersuchung für die Verlagerung des Bauhofs intensiviert. Nach Untersuchungen möglicher Standortalternativen hat sich die Stadt Grafing für eine Ansiedlung am Schammacher Feld mit ca. 14.000 m² (Fl.Nrn. 573 und 574 der Gemarkung Grafing) entschieden. Der Standort liegt mittig zwischen dem Ortsrand von Grafing und dem Ortsteil Schammach in etwa 1,0 km Entfernung zum Marktplatz und hat ca. 270 Meter Abstand zur nächsten Wohnbebauung. In Bezug auf die Immissionssituation ist das Grundstück sozusagen optimal. Über die nahe Kreisstraße EBE 13 sind die wichtigsten Ortsteile (Nettelkofen, Grafing-Bahnhof, Oberelkofen, Eisendorf und Schammach) günstig zu erreichen. Das Grundstück ist gut über den Radweg an der Glonner Straße zu erreichen.

Am 22.03.2011 wurde dann die Entscheidung getroffen, für diesen Standort den notwendigen Grunderwerb vorzubereiten, der dann auch durch verschiedene Grundstückstausche und dem Flächenerwerb für die Straßenerweiterung gelungen ist. Hier wurde nochmals auf den Umstand hingewiesen, dass durch den Grunderwerb durch Tausch keine Erwerbskosten entstanden sind. Bei einer Fläche von 14.000 m² war das die elementare wirtschaftliche Voraussetzung, um die Bauhofverlegung auch finanziell bewältigen zu können.

Nach Abschluss des Grunderwerbs für die potentiellen Standortflächen und für die Verbreiterung der Erschließung (Schammacher Weg) wurde dann am 10.07.2012 die Baulandausweisung für diesen Standort eingeleitet. Die hierfür notwendige 13. Änderung des Flächennutzungsplans (Genehmigung vom 16.03.2015) und der Erlass des Bebauungsplans „Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof“ (Genehmigung 23.10.2014) konnten jetzt abgeschlossen werden.

Bereits vor dem Bebauungsplanverfahren wurde das Ingenieurbüro Gehm aus Vaterstetten mit der Grundlagenermittlung und Vorplanung für den Bauhof/Wertstoffhof beauftragt. Aufgrund der individuellen Anforderungen war es entscheidend, bereits dem Bebauungsplan (also der „Rechtsplanung“) eine konkrete Objektplanung im Endausbaustadium zugrunde zu legen (projektbezogener Bebauungsplan).

Nach Erwerb der Flächen und nach Abschluss der Bauleitplanung (Baurechtsausweisung) ist jetzt darüber zu entscheiden, ob das Bauvorhaben von der Stadt auch umgesetzt wird (Durchführungsentscheidung). Diese Entscheidung setzt natürlich auch die Kenntnis über die Baukosten voraus. Hierfür wurde jetzt vom beauftragten Ingenieurbüro (vollständiges Leistungsbild mit stufenweiser Beauftragung der jeweiligen Leistungsphasen) die Vorentwurfsplanung nebst Kostenschätzung für einen Bauhofneubau ausgearbeitet, wie er für die Verlagerung notwendig ist. Es wurde nochmals deutlich gemacht, dass der geplante Bauhofneubau so ausgelegt ist, dass die Mindestanforderungen für einen ordnungsgemäßen Betrieb sichergestellt sind. Damit wird grob die Hälfte der im Bebauungsplan festgesetzten Baufläche beansprucht. Der Standort bietet also erhebliche Erweiterungsreserven, die nach Bedarf und finanzieller Leistungsfähigkeit dann sukzessive umzusetzen sind.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden mit den Leitungskräften (Bauhof und Wasserwerk) die räumlichen und baulichen Anforderungen abgestimmt. Auf der Basis eines ersten Vorentwurfes wurden dann Baukosten von 2,1 Mio. € ermittelt (Kostenschätzung), die nach Einschätzung der Stadtverwaltung den selbst gesteckten Finanzrahmen deutlich überschritten haben.

In der Folge wurde eine Entwurfsüberarbeitung zur Kostenoptimierung vorgenommen. Die geschätzten Baukosten konnten damit auf 1,72 Mio. € reduziert werden. Die Kosteneinsparungen wurden vor allem durch folgende Maßnahmen erreicht:

Die Büroräume sowie die Sozial- und Sanitärräume wurden gegenüber dem ersten Entwurf vollständig in das Erdgeschoss verlagert. Diverse Werkstattflächen wurden verkleinert. Unter anderem wurde die Schreinerei von ursprünglich 150,20 m² auf knappe 90 m² reduziert (der heute vorgestellte Plan mit 70 m² Nutzfläche ist in diesem Detail nicht planaktuell) und durch eine variable Raumerweiterung (bedarfsabhängige Mitbenutzung des Nebenraums) wirtschaftlicher gelöst. Damit ist es gelungen, alle zentralen Räumlichkeiten im Erdgeschoss unterzubringen; das Obergeschoss kann damit in einem Einfachausbau belassen und als Lagerraum genutzt werden. Gleichzeitig steht damit langfristig auch im Bereich des „Werkstatt/Büro- und Sozialtrakts“ eine langfristige Ausbaureserve im Obergeschoss zur Verfügung.

Das 1. Obergeschoss bietet mit einer Wandhöhe von 6,50 Meter die Nutzungsmöglichkeit als Lagerraum (Hochregallager). Durch einen Lastenaufzug und Ladungsöffnungen für Frontlader/Stapler ist eine Nutzung auch für sperrige und schwere Geräte möglich.

Ein weiterer großer Einsparungspunkt war die Wahl der Bauart, statt der konventionellen Bauart wird eine Fertigteilhalle mit Trapezblech errichtet.

Durch die verschiedenen Änderungen ergab sich eine Verkürzung des Gebäudes von ursprünglich 78,86 Meter auf 68,45 Meter. Somit wurde das Gebäude um 10,41 Meter verkürzt. In Summe konnte damit eine Einsparung in Höhe von ca. 400.000 € erreicht werden.

2. Maßnahmenbeschreibung

Ziele:

Für den Neubau des Bau- und Wertstoffhofes sind folgende Grundlagen ermittelt worden, die zur weiteren Planung verwendet werden sollen und als Angaben für das Planungsbüro und die Fachplaner dienen.

Der Bau des Bau- und Wertstoffhofes soll so geplant werden, dass die Maßnahmen in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden können. Im ersten Bauabschnitt der Bauhof und in dem zweiten Bauabschnitt der Wertstoffhof.

Beim Bau soll mit dem Bauhof-Betriebsgebäude begonnen werden, das den Umzug des Bauhofs und den Betrieb mit effizienten Abläufen und baulichen Strukturen ermöglicht. Das planerische Konzept, wie es bereits dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht dann sukzessive Erweiterungsmöglichkeiten vor.

Für den jetzt geplanten Neubau ist eine baulich nutzbare Fläche von ca. 5.000 m² vorgesehen.

Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Bauliche Nutzung, Bauflächen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Nutzung als Sondergebiet (§ 11 BauNVO) fest. Die bebaubaren Grundstücksflächen sind für die jeweiligen Nutzungen (Bauhof/Wertstoffhof) bereits getrennt festgesetzt; der Bauhof ist an der Grundstücksostseite positioniert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im dortigen Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt, wobei ein Abstand von ca. 15 Meter im Norden zum Schammacher Weg und ca. 15–30 Meter im Westen zum Biotop eingehalten werden muss.

Die benötigten Stellplätze werden an der nördlichen Grundstücksgrenze geplant. Die Hoffläche dient als Rangier- und Abstellfläche der verschiedenen Fahrzeugtypen (PKW und LKW). Hier ist auch bei einem stufenweisen Ausbau auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten.

Als Dachform ist ein Satteldach mit max. 20° Dachneigung bei einer Wandhöhe von 6,50 Meter im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den im Bebauungsplan dargestellten Verbindungsbau am südöstlichen Rand des Geländes muss die Umfahrbarkeit des Gebäudes gewährleistet sein (Erreichbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge).

Für die Gebäude-Außenwände ist heller Putz und/oder eine Holzverschalung zulässig, grelle Farben sind unzulässig. Für die Abweichung von der genannten Vorgabe kann mit der Baugenehmigung eine Abweichung beantragt werden. Maßgeblich soll die Fassade wartungs- und unterhaltsfreundlich sein, es soll eine einfache Industriehallenfassade gebaut werden, die aber in festgelegten Bereichen beheizbar ist.

Besondere Beachtung gilt dem Schutz der „Haidlinger Lacke“ als Feuchtbiotop. Es ist im Rahmen der Objektplanung sicherzustellen, dass die ausreichende Wasserzufuhr auch künftig gewährleistet ist. Vorgesehen ist deshalb eine flächige Versickerung des Niederschlagswassers auf Grünflächen an der Westseite des Baugrundstückes entlang dem Biotopbereich.

Bestandsdaten:

Der „Bauhof“ gliedert sich in zwei organisatorisch getrennte Geschäftsbereiche: Bau- und Betriebshof (Regiebetrieb) und städtisches Wasserwerk (Stadtwerke).

Im Bereich des Bauhofs sind derzeit 14 Mitarbeiter beschäftigt. Im Bereich des Wasserwerks haben wir aktuell 4 Mitarbeiter. Dringend notwendigen Personalverstärkungen waren bisher Grenzen gesetzt durch die unzureichenden Platzverhältnisse für den dafür notwendigen Fuhrpark.

Für das Betriebsgebäude sollen die entsprechenden Sozial-, Büro-, und Verwaltungsräume eingeplant werden, um die Unterbringung des Bauhofs, des Wasserwerks und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt auch des Wertstoffhofs sowie auch langfristiger Personalaufstockung sicherzustellen.

Hier wäre also insbesondere schon zu berücksichtigen, dass bei einem späteren Bau des Wertstoffhofs die dafür notwendigen Räume schon vorhanden sind, sprich die Mitarbeiter des Wertstoffhofs sollen dann die Sozial-, Büro-, und Verwaltungsräume mitnutzen. Entsprechend diesen Vorgaben und den Vorgaben der ortsüblichen Vorschriften (Arbeitsstättenrichtlinien, GUV etc.) sind die Räume zu planen. Es muss berücksichtigt werden, dass auch weibliches Personal angestellt werden kann bzw. mit dem späteren Umzug des Wertstoffhofs dann ordnungsgemäß untergebracht werden muss.

Anhand der Mitarbeiter ist auch zu prüfen, wie viele Stellplätze für die Fahrzeuge der Angestellten vorhanden sein müssen. Hier sind sicher auch die Vorschriften für die Bereitschaften, wie Winterdienst und Wasserwerk zu beachten. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Fahrzeuge des Wasserwerks möglichst innerhalb des Gebäudes selbst untergebracht werden können. Für die Einzäunung an der nordwestlichen Seite des Geländes sollen mechanische Tore vorgesehen werden. Zu prüfen ist sicher, ob eine Kombination aus Werkstatt und Fahrzeugabstellfläche möglich ist. Diese Kombination ist sicher auch für die Flächen vom Bauhof zu prüfen.

Die Betriebsleiter von Bauhof und Wasserwerk haben eine Aufstellung der notwendigen Raumflächen erstellt und auch die genauen Größen der Fahrzeuge, auch im Winterdienst-einsatz, wurden ermittelt, um dann die genauen Flächen für die Räume zu definieren. Weiter wurden auch die Flächen ermittelt, die derzeit als Räume für Lager angemietet werden. Ziel soll es sein, zumindest einen Großteil dieser externen Lagerflächen Zug um Zug aufzulösen und im Obergeschoss des neuen Bauhofgebäudes unterzubringen.

216 m² – Oberelkofen im Moosstadel:

Inhalt: Leonhardiwägen, Splittkästen, Schneezeichen, Schneezaun

260 m² – Wiesham – Leeb-Stadl:

Inhalt: Leonhardiwägen, Weihnachtsbeleuchtung, Bühnenlager, Wahltafeln, Möbellager und Sonstiges

225 m² – Wiesham – Spitzl Stadl:

Inhalt: Zwischenlager vom Museum

Weiter sollten eventuell Flächen für Salzlager, Splittlager, Brennholzlager, Humus, Sand, Straßenkies, Betonkies, Fräsgut, Betonsteine etc., vorgesehen werden; jedoch sollen diese Flächen in weiteren Bauabschnitten erfolgen.

In Summe hat die Stadt Grafing derzeit ca. 715 m² Lagerflächen angemietet und ca. 300–400 m² Lagerflächen im Eigenbesitz. Hier entstehen ca. 10.000,- € Kosten pro Jahr.

Vorgaben:

Das Ingenieurbüro Gehm hat eine kurze Auflistung von Randvorgaben erhalten, die zu berücksichtigen sind:

- Das Betriebsgebäude soll beheizt sein, der Werkstattbereich lediglich gedämmt.
- Heizart: Gas (noch offen)
- Der Einbau einer Solaranlage und die Nutzung der Dachfläche für eine Photovoltaikanlage soll geprüft werden (Wirtschaftlichkeit, Warmwasser, Stromerzeugung, Verpachtung von Dachflächen).
- Industriebau
- Betonfertigteile
- Sandwichwände
- Lichtbänder
- Wartungs- und unterhaltsfreundliche Gebäude

- Sozialräume, Umkleiden, Duschen etc.

Kostenschätzung Bauhof (Stand 15.03.2015)

KG 200	Herrichten und Erschließen	36.000 EUR
KG 300	Bauwerk	
	Betriebsgebäude	618.606 EUR
	KFZ Halle	380.736 EUR
	Gesamt	999.342 EUR
KG 400	Technische Anlagen	
	Betriebsgebäude	188.000 EUR
	KFZ Halle	128.000 EUR
	GESAMT	316.000 EUR
KG 500	Außenanlagen	154.192 EUR
KG 600	Ausstattung	noch nicht berücksichtigt
KG 700	Baunebenkosten	213.700 EUR
GESAMT		1.719.234 EUR

Wenn man von einer Fläche von 2.190 m² ausgeht, würde das bedeuten, dass für das Bauwerk KG 300+400 (1.315.342,- €) ein Betrag von 600,- € pro Quadratmeter ausgegeben werden muss.

Auch für den Wertstoffhof wurde eine erste Kostenschätzung erstellt, die nachrichtlich vorgestellt werden soll. Anzumerken ist, dass die Errichtung des Wertstoffhofs derzeit nicht aktuell ist, aber ggf. im Hinblick auf eine übergangsweise Ansiedlung der BayWa auf dem Baufeld des Wertstoffhofes von Interesse ist.

Die Kostenschätzung beruht auf einen Bauentwurf für den Wertstoffhof, wie er in seiner Bauart auch in Vaterstetten und (einhüftig) in Ebersberg errichtet wurde. Dabei werden die Besucherfahrzeuge mittig über eine Rampe geführt, an der fischgratartig die Container angeordnet sind. Damit können die Container von erhöhter Stelle aus direkt befüllt werden. Es sollte auch diskutiert werden, ob dieses System auch den Ansprüchen der Stadt entspricht. In einem ersten Kostenvergleich wurde aber festgestellt, dass sich keine wesentlichen Kostenunterschiede gegenüber einer traditionellen Unterbringung in einer Containerhalle ergeben. Es ist also vordergründig eine Entscheidung über die bessere Organisation und Logistik im täglichen Betriebsablauf.

Nachrichtlich wurde das Ergebnis der Kostenschätzung und das zu Grunde liegende Baukonzept vorgestellt.

Kostenschätzung Wertstoffhof (Stand 23.01.2015)

KG 200	Herrichten und Erschließen	36.000 EUR
KG 300	Bauwerk Wertstoffhof	614.552 EUR
KG 400	Technische Anlagen	
	Wertstoffhof	69.000 EUR
KG 500	Außenanlagen	169.248 EUR

KG 600	Ausstattung	noch nicht berücksichtigt
KG 700	Baunebenkosten	112.300 EUR

Gesamt **1.001.100 EUR**

Wenn man von einer Fläche von 1.442 m² ausgeht, würde das bedeuten, dass für das Bauwerk KG 300+400 (683.552,- €) ein Betrag von 474,- € pro Quadratmeter ausgegeben werden muss.

An diesem Punkt wurde nochmals deutlich zum Ausdruck gebracht, dass es sich um eine erste Kostenschätzung handelt, die nicht als verbindlich angesehen werden kann. In den weiteren Planungsschritten folgen aber noch die Entwurfsplanung und die Kostenberechnung und auch noch die Kostenkontrolle bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses vor der Ausschreibung. Die konkreten Baukosten werden erst mit der Ausschreibung ermittelt. Erst das Ausschreibungsergebnis bezeichnet die konkreten Baukosten und ist Grundlage für die Kostenkontrolle in der Bauausführung.

Es wird bei den Außenanlagen und auch bei der Grundstücksentwässerung mit erhöhten Kosten gerechnet, die in der vorläufigen Kostenschätzung noch nicht abgebildet werden können. Hier sind eben erst die Erkenntnisse der weiteren Leistungsphasen abzuwarten.

Hingewiesen wurde auch darauf, dass die Kostengruppe 200 nicht die externen Erschließungsarbeiten erfasst, also die von den Stadtwerken aufzuwendenden Kosten für die Verlegung von Abwasserkanal und Trinkwasserleitung bis zum Baugrundstück sowie auch die Kosten des Straßenbaus bzw. der Straßenwiederherstellung.

Weiterer Planungsablauf:

Soweit sich der Stadtrat für die Umsetzung des Vorhabens (Neubau des Bauhofs) entscheidet (Durchführungs-/Maßnahmenbeschluss), folgt aufgrund des zu bestimmenden Bauentwurfs die Entwurfs-/Genehmigungsplanung und die (fortgeschriebene) Kostenberechnung. Eine weitere Befassung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses erfolgt dann zur Billigung der Ausführungsplanung und Durchführung der Ausschreibung.

In den Bereichen Elektro, Heizung-Sanitär, Erschließung und Entwässerung wird die Beauftragung von Fachplanern notwendig.

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständigen Gremien soll der Ablauf so koordiniert werden, dass im Herbst 2015 die Ausschreibung der jeweiligen Gewerke durchgeführt werden kann. Ein Baubeginn für den Hochbau ist im Frühjahr 2016 geplant. Die Erschließungsmaßnahmen sollen möglichst noch im Herbst 2015 durchgeführt werden bzw. dann unmittelbar vor dem Beginn der Hochbaumaßnahmen.

Die vorgestellte Entwurfsplanung wurde vom Stadtrat als durchdacht bezeichnet und fand Zustimmung. Ferner wurde das Kostenbewusstsein bei den bisherigen Planungsschritten hervorgehoben. Das Gremium ist sich über die Unabwendbarkeit und Erforderlichkeit des Bauvorhabens im Klaren. Jedoch ist die kostenbewusste Ausführung oberstes Gebot. Diesen Anspruch hat die Verwaltung durch die Kostenreduzierungen bei der Planüberarbeitung bereits gezeigt. Dass in den jetzt folgenden Detailplanungen noch Veränderungen entstehen, die sich auch auf die vorläufig genannten Kosten auswirken können, ist bekannt.

Augenblicklich erstmals aus Kostengründen nur einen funktionstüchtigen Bauhofneubau zu erstellen, der bei Bedarf und finanzieller Leistungsfähigkeit dann in den kommenden Jahrzehnten erweitert und optimiert werden kann, war von Anfang an die Grundidee und ist weiterhin zu unterstützen. Jeder Neubau, auch wenn er noch nicht alle Wünsche und Anforde-

rungen vollständig erfüllen kann, ist eine sprunghafte Verbesserung zum gegenwärtigen Zustand. Angesichts der vielfältigen Aufgaben der Stadt muss deshalb auch hier auf einen sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit den Haushaltsmitteln geachtet werden. Dem wird der vorgelegte Entwurf aber sehr überzeugend gerecht.

In der weiteren Beratung ging man kurz auf die Gestaltung des Gebäudes ein und regte an, auf die Baugestaltung noch besonderes Augenmerk zu legen. Die Notwendigkeit zum kostengünstigen Bauen sollte zu Lasten der Gestaltung gehen. Abschließend wurde aus der Mitte des Ausschusses angeregt, in die Planung die Anbringung einer Photovoltaikanlage bereits mit einzubeziehen.

Ferner wurde angeregt, darauf zu achten, möglichst örtliche Unternehmen bei der Angebotsvergabe zu berücksichtigen.

Beschluss:

Ja: 19 Nein: 3

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.15 gegen 4 Stimmen:

Der Bauentwurf des Ingenieurbüros Gehm, Vaterstetten, vom 15.03.2015 für die Errichtung eines Bauhofs auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing wird gebilligt und in Kenntnis der Kostenschätzung die Durchführung des Bauvorhabens beschlossen.

Die Ingenieur-/Architektenleistungen für die weiteren Leistungsphasen (Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung und Ausführungsplanung) sind zu beauftragen.

TOP 9

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Antrag der Grundstückseigentümer vom 02.04.2015 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung im Bereich nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße;

Grundstücke Fl.Nrn. 483/T und 482/T der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 381/T der Gemarkung Grafing

Der Verwaltungsvertreter verwies eingangs auf die am 17.04.2015 an die Stadtratsmitglieder ausgehändigte Beschlussvorlage und führte anschließend den Tagesordnungspunkt aus.

1. Antrag:

Mit Schreiben vom 02.04.2015 wurde von den Eigentümern die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 483/T und 482/T der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 381/T der Gemarkung Grafing beantragt.

2. Planungsrechtliche Grundlagen:

Die betroffenen Grundstücke liegen außerhalb des Bebauungszusammenhangs und damit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Außenbereich ist aufgrund der baugesetzlichen Grundentscheidung nicht bebaubar, sieht man von privilegierten oder begünstigten Außenbereichsvorhaben ab. Die von den Antragstellern geplante Bebauung mit Wohngebäude ist im dortigen Außenbereich unzulässig.

Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung können deshalb nur durch Bauleitplanung geschaffen werden.

Hierzu wurden die betroffenen Flächen mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorbereitende Bauleitplanung) als Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Es handelt sich dort um den Änderungsbereich 3, der den Teilraum am östlichen Siedlungsrand zwischen der Elisabethstraße und der Nettelkofener Straße und dann noch nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße umfasst.

Für den Teilraum südlich der Nettelkofener Straße/Elisabethstraße des Änderungsbereiches 3 hat der Stadtrat bereits am 11.03.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Entgegen der ursprünglichen Beschlusslage (Stadtrat vom 11.12.2012) über ein einheitliches Bebauungsplanverfahren und dessen Einleitung erst nach Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens hat sich der Stadtrat dort für eine Aufteilung in 2 getrennte Planungsabschnitte und für die vorgezogene Verfahrenseinleitung für den südlichen Teilraum entschieden. Grund waren zum damaligen Zeitpunkt aufgetretene Verzögerungen im Flächenutzungsplanverfahren für den nördlichen Teilraum (nördlich der Elisabethstraße).

Zwischenzeitlich ist die Änderung des Flächennutzungsplans (13. Änderung) insgesamt abgeschlossen. Dieser wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 16.03.2015 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die Genehmigung wird am 24.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht und wird damit wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB). Die gesetzlichen Voraussetzungen des Entwicklungsgebotes der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) sind damit erfüllt.

Nachrichtlich anzumerken ist auch, dass für alle anderen Änderungsbereiche der 13. Flächennutzungsplanänderung die Bebauungsplanverfahren bereits eingeleitet wurden. Das gilt insbesondere für die Grundstücke Fl.Nrn. 549 und 551 der Gemarkung Grafing an der Aiblinger Straße/Südlich des Aldi-Marktes. Dort werden nach Billigung des Vorentwurfes demnächst bereits die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

3. Städtebauliches Strukturkonzept:

Gerade der Baulandausweisung im Änderungsbereich 3 (Elisabethstraße/Nettelkofener Straße/Adalbert-Stifter-Straße) gehen mittlerweile schon vielzählige und langjährige Planungsverfahren voraus. Ausgelöst durch das Ergänzungssatzungsverfahren zur Schaffung des Baurechts für den erweiterten Neubau des Kindergartens „St. Elisabeth“, wurden zum Nachweis der Übereinstimmung mit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) informelle städtebauliche Entwicklungsplanungen eingeleitet, ursprünglich beschränkt auf den Bereich an der Elisabethstraße/Nettelkofener Straße. Auf deren Grundlage wurden dann Baugrunduntersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse eine fast vollständige Aufgabe der Siedlungsentwicklung zur Folge hatte. Allein für eine 1-reihige Bebauung an der Elisabethstraße und einer Hausgruppe unmittelbar südlich der Nettelkofener Straße wurde eine Siedlungsentwicklung noch für gerechtfertigt angesehen.

Die Strukturplanung wurde aufgrund eines konkreten Bauwunsches auch auf die Flächen nördlich der Nettelkofener Straße erweitert. Auch dort wurde aufgrund ergänzender Baugrunduntersuchungen der ortsplanerische erfasste Umfang der Siedlungsentwicklung wieder deutlich reduziert, da sich aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse im weitläufigen Umfeld des Melak-Grabens eine Bebauung und die dafür notwendige Erschließung nicht rechtfertigen lässt.

Mit Beschluss vom 07.10.2014 wurde dann das endgültige Strukturkonzept festgestellt. Danach ist eine Wohnbebauung auf den antragsgegenständlichen Flächen vorgesehen, die über eine Stichstraße mit Wendehammer zur Nettelkofener Straße erschlossen werden.

Grundvoraussetzung für die dort bestimmten Siedlungsflächen war, dass die dadurch entstehende Bebauung weiterhin einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht (§ 1 Abs. 3 BauGB). Geeignete Baugrundverhältnisse sind nicht für sich die Rechtfertigung für die Baulandausweisung, sondern einengende Voraussetzung der vorrangig nach ortsplanerischen Kriterien zu bestimmenden Siedlungsentwicklung. Hier zeigt sich aber, dass auch mit einer deutlich reduzierten Bebauung eine geordnete Siedlungserweiterung noch uneingeschränkt möglich ist.

Kernaufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Das erfordert eine ganzheitliche und aufeinander abgestimmte Planung für zusammenhängende Räume. Gerade die verkehrliche Erschließung sowie die Bau-, Nutzungs- und Grünstruktur erfordern eine raumübergreifende Betrachtungsweise, da ansonsten die Gefahr planerischen Stückwerks (städtebauliche Unordnung) entsteht. Eine abschnittsweise Siedlungsentwicklung, wie sie hier zur Lösung ansteht, erfordert deshalb eine Gesamtplanung als planerische Grundlage für eine geordnete Ortsentwicklung. Diese Aufgabe erfüllt das (informelle) Strukturkonzept.

Informelle Entwicklungsplanungen sind ein bewährtes Instrument, um konkrete ortsplanerische Aufgaben sachgerecht zu lösen. Einerseits sind sie detaillierter als der Flächennutzungsplan und erlauben damit eine situationsgerechte Entscheidung, andererseits lassen sie – da informell – große Handlungsspielräume für nachfolgende Bebauungsplanverfahren offen. Mittelbar kommt Entwicklungsplänen dahingehend eine rechtliche Wirkung zu, als ihre Ergebnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Planungsleitlinie (Abwägungsbelang) zu berücksichtigen sind.

4. Ergänzungssatzung Nettelkofener Straße:

Die Entwicklung nördlich der Nettelkofener Straße hatte ihre Grundlage im Bauwunsch für das mittlerweile am Ortseingang erstellte Doppelhaus. Das dafür erforderliche Baurecht mittels Ergänzungssatzung konnte wiederum nur auf der Grundlage (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) der Strukturplanung geschaffen werden. Diese bandartige Siedlungsentwicklung steht dem Landesentwicklungsprogramm (LEP, B VI Nr. 1.5 Abs. 3) – einem verbindlich zu beachtenden Ziel der Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 4 ROG) – nur deshalb nicht entgegen, da es ein Teil der im Strukturkonzept bestimmten Gesamtbebauung ist. Um dieses Doppelhaus, dessen isolierte Zulassung eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen würde, in eine geordnete Siedlungsentwicklung einzubinden, ist die plangemäße Anschlussbebauung geboten. Eine vollständige Aufgabe der Planung wäre auch aus diesem Grunde schwer begründbar. Hierzu ist auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, vom 10.04.2012, und des Landratsamtes Ebersberg vom 04.05.2012 zu verweisen, wonach die bauliche Entwicklung des dortigen Ortsrandes gemäß dem Strukturkonzept vom 15.11.2011 Zulässigkeitsvoraussetzung für die besagte Ergänzungssatzung war.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Im Zusammenhang mit der Planverwirklichung ist vorab festzustellen, dass die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen von den Begünstigten der Baulandausweisung selbst bereitzustellen sind. Diese Flächen sind möglichst am Rand des beantragten Plangebietes anzuordnen, um gleichzeitig den mit dem Plangebiet entstehenden Siedlungsabschluss dauerhaft festzulegen und einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

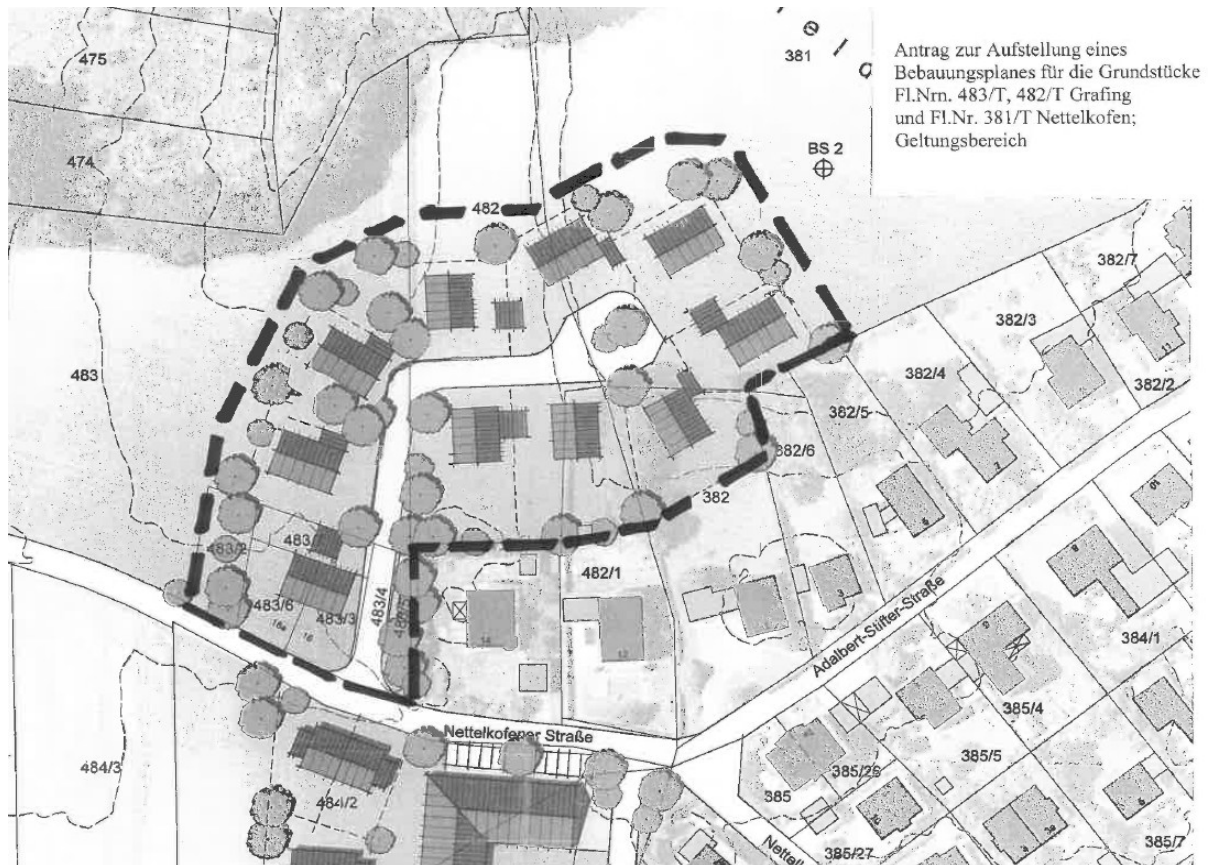
6. Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik:

Gemäß dem Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik vom 15.11.2011 wird Wohnbauland nur mehr ausgewiesen bzw. geschaffen, wenn ein Teil des Baulands für den Eigenbedarf oder den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung gesichert wird (Einheimischenbin-

derung). Der Grundsatzbeschluss wird demnächst in grundsätzlicher Weise überarbeitet. Die Umsetzung des Grundsatzbeschlusses erfolgt in seiner künftigen Fassung. Maßgeblicher (und auch spätester) Zeitpunkt für den Abschluss der städtebaulichen Verträge ist die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB. Ab diesem Zeitpunkt besteht ein Bebauungsanspruch und schließt sich der Abschluss von Kooperationsverträgen aus (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

7. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Auf der Grundlage des Strukturkonzeptes erfasst der Geltungsbereich des beantragten Bebauungsplanes die nachfolgenden Flächen:



Neben den Grundstücken Fl.Nr. 381/T der Gemarkung Grafing und Fl.Nrn. 483/T und 482/T der Gemarkung Nettelkofen ist im Interesse der Rechtsklarheit auch der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung für die Grundstücke Fl.Nrn. 482/2–482/7 der Gemarkung Nettelkofen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Die planungsrechtliche Klarheit und Einheitlichkeit macht eine Überplanung dieser bereits bebauten Grundstücke mit dem beantragten (qualifizierten) Bebauungsplan notwendig. Das gilt insbesondere auch für die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen, die die straßenmäßige Erschließung über den dortigen Straßenanschluss notwendig macht (§ 125 Abs. 1 BauGB).

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sind auch die rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 482/1 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 382 der Gemarkung Nettelkofen in den Geltungsbereich einzubeziehen. Für diese Hinterlandflächen entsteht mit dem beantragten Bebauungsplan die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung und damit auch einer städtebaulich geordneten Bebauung. Jedenfalls werden diese (bisher unbebaubaren) Grundstücksteilflächen mit der Realisierung des beantragten Bebauungsplanes von Gebäuden eingefasst und liegen dann innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Der Bebauungsplan würde also auch mittelbar eine Änderung der Bereichszuordnung für diese Teilflächen auslösen und diese zum Innenbereich entwickeln. Diese städ-

tebauliche Entwicklung macht es erforderlich, auch hier eine geordnete Bebauung durch den Bebauungsplan sicherzustellen und eine koordinierte städtebauliche Gesamtlösung sicherzustellen.

Beschluss:

Ja: 19 Nein: 4

Nach Sachvortrag beschloss der Stadtrat auf Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.15 mit 19 gegen 4 Stimmen:

1. **Dem Antrag vom 02.04.2015 wird entsprochen und für das Gebiet „nördlich der Nettelkofener Straße/Adalbert Stifter Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 482/T, 482/1/T, 483/T, 483/2, 483/3, 483/4, 483/5, 483/6 und 483/7 der Gemarkung Nettelkofen sowie Fl.Nrn. 381/T und 382/T der Gemarkung Grafing die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB).**
2. **Planungsziel ist die Entwicklung einer maßvollen Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) entsprechend dem Siedlungscharakter der angrenzenden Bebauung.**
3. **Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens haben die Antragsteller/Grundstückseigentümer zu tragen. Hierfür ist ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) abzuschließen.**
4. **Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der zum maßgeblichen Zeitpunkt jeweils geltenden Fassung kommt zur Anwendung. Für den dort bestimmten Anteil der künftigen Bauflächen ist der Verkauf an den noch zu bestimmenden Personenkreis mit sozial förderungswürdigen Wohnbedarf mit entsprechender Kaufpreisbeschränkung (Einheimischenbauprogramm) durch städtebaulichen Vertrag zu sichern (Vertragsmodell).**
5. **Mit den Planungsleistungen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.**
6. **Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind möglichst vollständig innerhalb des Plangebietes festzusetzen. Ziel ist die Umsetzung unter gleichzeitiger Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes.**

TOP 10

Vollzug des Kostengesetzes (KG);

Erlass einer Änderungssatzung über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis

Die Stadt Grafing b.M. hat bislang die Anträge auf isolierte Abweichung von örtlichen Bauvorschriften und Festsetzungen eines Bebauungsplans bei genehmigungsfreien Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO dem Landratsamt zur vorherigen Abstimmung vorgelegt und entsprechend der Vorlage des Landratsamtes den Bescheid und die Kostenentscheidung erlassen. Es wurde vom Landratsamt angeregt, diese aufwendige Vorgehensweise aufzugeben.

Um die Abweichungen künftig in eigener Zuständigkeit abwickeln und die entsprechenden Gebühren und Auslagen erheben zu können, ist eine Anpassung der Kostensatzung bzw. des KommKVz erforderlich, da es sich nach herrschender Meinung um eine Aufgabe des

eigenen Wirkungskreises handelt (vgl. Busse/Dirnberger, Die neue BayBO, Art. 63 Nr. 1 Abs. 3).

In diesem Zusammenhang wurde die gültige Kostensatzung überprüft und folgende Punkte zusätzlich festgestellt:

1. Die Angabe des Art. 22 KG in der Rechtsgrundlage stimmt nicht mehr. Diese muss auf Art. 20 KG berichtigt werden.
2. In § 2 Abs. 3 Buchst. a) ist von Erklärungen gem. Art. 64 BayBO die Rede. Dieser Verweis stimmt seit der Bauordnungsrechtsnovelle 2008 nicht mehr und muss auf Art. 58 berichtigt werden.

Da sich die bisherigen isolierten Befreiungen überwiegend im Bereich der Mindestgebühr von 40,- € bewegt haben, kann auch hier mit einer Festgebühr gearbeitet werden. Um die notwendigen Auslagen mit abzudecken wird eine Festgebühr von 50,- € vorgeschlagen.

Beschluss:

Ja: 23 Nein: 0

Der Stadtrat beschloss einstimmig den Erlass der 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis der Stadt Grafing b.München (Kostensatzung) gem. des zur Verfügung gestellten Vorschlages.

TOP 11
Informationen

Die Erste Bürgermeisterin berichtet über die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes

Gemäß §47 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der die Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie regelt, ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ab dem 1. Januar 2015 für die Erstellung eines bundesweiten Lärmaktionsplanes für die Haupteisenbahnstrecken des Bundes außerhalb von Ballungsräumen zuständig.

Die Lärmaktionsplanung ist ein kontinuierlicher Prozess, der in einem fünfjährigen Zyklus durchgeführt werden soll. Mit Ihrer Hilfe sollen Städte und Gemeinden, aber auch alle weiteren politischen und gesellschaftlichen Akteure sowie Anwohner einen Überblick über die bestehende Lärmbelastung erhalten. Zugleich soll die Lärmaktionsplanung als integriertes und planerisches Instrument zum Schutz gegen Lärm in die Stadt- und Ortsplanung eingeführt werden.

Das EBA führt eine Öffentlichkeitsbeteiligung mit Hilfe einer online-basierten Befragung in zwei Phasen durch. Die Beteiligungsplattform kann unter folgendem Link erreicht werden:

<http://www.laermaktionsplanung-schiene.de>

Die erste Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung beginnt am 15.04.2015 und dauert bis zum 31.05.2015. In diesen sechs Wochen können Betroffene dem EBA wichtige Informationen zu ihrer persönlichen Lärmbelastung übermitteln. Neben den von Eisenbahnlärm betroffenen Bürgern erhalten auch Organisationen, Vereinigungen und Initiativen die Möglichkeit sich zu beteiligen.

TOP 12

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Stadträtin Goldschmitt-Behmer erkundigt sich nach dem Stand der Umsetzung der von der bayerischen Staatsregierung geplanten flächendeckenden Einführung von offenen Ganztageschulen bis 2018 im Hinblick auf Grafing.

Nachdem bei der Stadt Grafing bislang nur die Information der entsprechenden Absicht diesbezüglich eingegangen ist, konnte MdL Thomas Huber berichten, dass derzeit im Kultusministerium mit Hochdruck an der Aufstellung eines Handlungsleitfadens bzw. an Umsetzungsrichtlinien gearbeitet werde und anschließend die BürgermeisterInnen über die kommunalen Spitzenverbände informiert werden würden.

Stadtrat Klinger fragt nach der Umsetzung der im Februar beschlossenen Parkraumbewirtschaftung der Brunnsteinstraße, die die Verwaltung mit der Aufstellung der entsprechenden Beschilderung in Kürze beantworten konnte.

Stadträtin Dr. Nave erkundigt sich nach der Terminierung der im Herbst geplanten Strategieklausur, was die Erste Bürgermeisterin dahingehend beantwortete, dass ein Termin noch nicht feststehen würde.

Auch die Einladung zur „Impulsgruppe Ro8“ werde sie umgehend nochmals versenden.

Stadtrat Thomas Huber bittet um Informationen bzgl. des Planungsstandes bzw.-arbeiten in der Angelegenheit Abfahrtsspur Ostumfahrung.

Die Verwaltung führte hierzu aus, dass man vom Staatlichen Bauamt Rosenheim einen fixen Terminplan bekommen habe für z.B. den Grunderwerbsplan zur Vorbereitung der Grunderwerbsverhandlungen, Ausführungsplanung, Ausschreibungstermine etc.

Ferner war man bei einer Besprechung dort, bei der die Planungsinhalte vom Staatl. Bauamt vorgestellt wurden sowie das weitere Vorgehen beim Grunderwerb abgestimmt wurde. Das Staatliche Bauamt hat zudem die Einleitung einer Verkehrsuntersuchung bzgl. der Einmündung Rotter Str. zugesagt sowie die Prüfung einer möglichen Verkehrssimulation.

Insgesamt hat die Verwaltung den Eindruck gewonnen, dass die Angelegenheit beim Staatlichen Bauamt nunmehr mit dem nötigen Elan vorangetrieben wird.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 07.10.2015
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Stephan Meyerhofer
Schriftführer/in

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