



### Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 9. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bauantrag zur Aufstockung des Nebengebäudes und zum Anbau eines Heizungsraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/0 der Gemarkung Öxing (Münchener Straße 12)
4. Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Stadiongebäude für die Erneuerung der Kälteerzeugung auf dem Grundstück Fl.Nr. 202/1 der Gemarkung Öxing (Am Stadion 9)
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 418/4 der Gemarkung Grafing (Bahnhofstraße 60)
6. Bauantrag zum Neubau eines Verkehrsübungsplatzes mit Lagergebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 274/1 der Gemarkung Öxing (Nähe Kapellenstraße)
7. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Stadels auf dem Waldgrundstück Fl.Nr. 140/0 der Gemarkung Nettelkofen zu einem Waldkindergarten (Kimpfelmoos)
8. Informationen
9. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

#### TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 9. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

---

Das Protokoll der 9. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015 wurde am 21.04.2015 in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 8 Nein: 0**

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 9. öffentlichen Sitzung vom 24.03.2015 genehmigt.**

Anwesend 9

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich ist erschienen.

## 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, wurden von der Ersten Bürgermeisterin folgende Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt gegeben:

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015, TOP 17:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, den Auftrag für die maschinen- und elektrotechnische Ausstattung der Abwasser-Pumpwerke in Dichau und Neudichau gemäß Angebot vom 04.03.2015 mit einer Angebotssumme von 87.112,15 € brutto an die Firma Zach Elektroanlagen GmbH & Co. KG, 83342 Tacherting, zu vergeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015, TOP 18:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, den Malerbetrieb Michael und Sabrina Hirschläger GbR, 85567 Grafing b.M., im Rahmen des Zeitvertrages für die Dauer von 4 Jahren (01.04.2015–31.03.2019) mit den Maler- und Lackierarbeiten zu beauftragen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015, TOP 19:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss erteilte seine Zustimmung, zum Ablauf des Vergabeverfahrens für die Architektenleistungen im Rahmen des Ausbaus der Grundschule Grafing zur Ganztagschule.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015, TOP 20 a):

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, die Firma Pfeiffer Bau GmbH, 83026 Rosenheim, mit den Rohbauarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen an der Jahnsporthalle gemäß deren Angebot vom 19.02.2015 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 51.781,81 € zu beauftragen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015, TOP 20 b):

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, den Auftrag für die Fliesenarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen an der Jahnsporthalle an die Firma Fliesen Pirzer GmbH, 93194 Walderbach, gemäß deren Angebot vom 05.02.2015 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 69.195,30 € zu erteilen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015, TOP 20 c):

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, die Firma Baiertl & Demmlhuber, 82396 Pähl, mit den Trockenbauarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen an der Jahnsporthalle gemäß deren Angebot vom 23.02.2015 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 53.397,05 € zu beauftragen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015, TOP 20 d):

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, den Auftrag für die Sanitärarbeiten mit Heizungsarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen an der Jahnsporthalle an die Firma Hippeli, 83553 Frauenneuharting, gemäß deren Angebot vom 24.02.2015 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 115.750,01 € zu erteilen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015, TOP 20 e):

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, die Firma Kronseder Haustechnik GmbH, 84405 Dorfen, mit den Lüftungsarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen an der Jahnsporthalle gemäß deren Angebot vom 19.02.2015 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 49.979,05 € zu beauftragen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015, TOP 20 f):

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschusses wurde beschlossen, den Auftrag für die Elektroinstallationsarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen an der Jahnsporthalle an die Firma Nutz GmbH, 84544 Aschau am Inn, gemäß deren Angebot vom 25.02.2015 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 91.808,04 € zu erteilen.

Anwesend 11

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

TOP 3

Bauantrag zur Aufstockung des Nebengebäudes und zum Anbau eines Heizungsraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/0 der Gemarkung Öxing (Münchener Straße 12)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt ist die Aufstockung des rückwärtigen Nebengebäudes um ein Dachgeschoss (Aufstockungshöhe an der Seitenwand: ca. 1,60 Meter) zur Nutzung für eine zusätzliche Wohneinheit. Weiter wird ein Heizungsraum an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Am Nebengebäude wird auf allen Gebäudeseiten eine Fassadendämmung angebracht, die bauplanungsrechtlich aber ohne Relevanz ist. Die Zulässigkeit des Grenzüberbaus der Fassadendämmung an der Nordseite (Grenzbebauung) bestimmt sich nach dem bürgerlichen Nachbarrecht (Art. 46a ABGB) und ist für das Baugenehmigungsverfahren unmaßgeblich (Art. 68 Abs. 4 BayBO; die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte erteilt).

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB).

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem (nicht überwiegend gewerblich geprägten) Mischgebiet. Die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestimmt sich damit nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO. Die im Mischgebiet allgemein zulässige Wohnbebauung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ist hinsichtlich des quantitativen Mischungsverhältnisses im dortigen gemischten Gebiet und auch in der konkreten Nachbarschaft (§ 15 BauNVO) uneingeschränkt umgebungsverträglich.

Betrachtet man die absolute Bauhöhe, dann fügt sich die geplante Aufstockung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein. Die beantragte Wandhöhe von 7,35 Meter (an der Nordgrenze) überschreitet zwar die Wandhöhe des Haupthauses von 6,70 Meter sehr deutlich; dem Quergiebel an der Ostseite des Haupthauses mit einer Wandhöhe von 8 Meter kommt dabei keine rahmenprägende Bedeutung zu, da es sich um ein untergeordnetes Gebäudeteil handelt.

Jedoch finden sich auch in der näheren Umgebung bereits Gebäude mit entsprechenden Wandhöhen. Die Stadt Grafing b.M. misst dabei der Quartiersbebauung (Gebäude innerhalb des durch die Straßen „Kirchenstraße“, „Kirchenplatz“ und „Münchener Straße“ gebildeten Quartiers) und der gegenüberliegenden Gebäude an der Münchener Straße prägenden Wirkung zu. Die Bebauung in der inneren Münchener Straße mit ihren deutlich höheren Gebäuden (z.B. Münchener Straße 10 mit einer Wandhöhe von ca. 10 Meter) hebt sich demgegenüber deutlich ab und verliert damit ihre Prägungswirkung. Innerhalb des beschriebenen Prägungsbereiches haben aber die Gebäude Kirchenplatz 6 (Wandhöhe 7,40 Meter) und Leonhardstraße 2 (Wandhöhe 7,80 Meter) eine entsprechende Bauhöhe.

Durch die geplante Aufstockung des Nebengebäudes entsteht ein zusätzliches (drittes) Vollgeschoss. Maßgeblich ist aber hinsichtlich dieses Zulässigkeitsmerkmals nicht das mathematische Ergebnis mit den Feinheiten der Berechnungsregeln für Vollgeschosse, sondern die äußere Wirkung. Da das Gebäude hinter der Gesamthöhe (Firsthöhe) des Haupthauses zurückbleibt, ist ein Widerspruch zum Einfügungsgebot schon aus diesem Grunde nicht erkennbar.

Die Besonderheit des Vorhabens liegt darin, dass es keinen seitlichen Grenzabstand einhält. Diese geschlossene Bauweise als selbständiges Einfügungsmerkmal ist deshalb weitere Zulässigkeitsvoraussetzung. Die nähere Umgebungsbebauung ist geprägt von einer unterschiedlichen Bauweise. Eine geschlossene Bauweise findet sich auf dem Baugrundstück selbst, und zwar gegenüber dem südlichen Haus und beim antragsgegenständlichen Rückgebäude auch gegenüber dem nördlichen Nachbargrundstück. Das Haupthaus und die nördlich angrenzenden Grundstücke weisen dagegen seitliche Grenzabstände auf. Innerhalb dieser uneinheitlichen Bebauung ist aber auch die beantragte Bebauung in geschlossener Bauweise – also ohne seitlichen Grenzabstand – zulässig.

Ob die Zulässigkeit zum Verzicht auf die Einhaltung seitlicher Grenzabstände aber auch durchgehend im rückwärtigen Grundstücksbereich und auch in der jeweiligen Höhe zulässig ist, bestimmt sich nach dem Gebot der Rücksichtnahme. Das Rücksichtnahmegebot ist hier ein Tatbestandsmerkmal des Einfügungsgebotes und schafft einen allgemeinen städtebaulichen und auch die nachbarlichen Belange schützenden Ausgleich unter Betrachtung der konkreten Situation. Ein Vorhaben ist also nicht schon deshalb zulässig, weil es sich in jeder Hinsicht innerhalb des Bebauungsrahmens hält, sondern nur wenn es auch die gebotene Rücksicht auf die besondere Bebauung und insbesondere der unmittelbaren Nachbarschaft nimmt.

Die hier – wie oft im historischen Altstadtbereich – vorzufindende atypische Bebauungssituation führt zu einer erheblichen Beschränkung der Nachbarrechtsposition, da es gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO zur Unwirksamkeit des gesetzlichen Abstandsflächenrechts führt. Aus diesem Grunde kommt dem Rücksichtnahmegebot eine entscheidende Bedeutung zu. Die Grenzen der Rücksichtnahme werden regelmäßig durch den vorhandenen Baubestand beschränkt.

Die geplante, und nicht nur unwesentliche Erhöhung der Grenzwall um 1,60 Meter und damit das Entstehen einer dreigeschossigen Grenzbebauung (Wandhöhe 7,35 Meter) auf einer Grundstückstiefe von 15 Meter verstößt gegen die Rücksichtnahme auf nachbarliche Interessen. Die Auswirkungen wären beträchtlich und sind ohne Vorbild in dem Quartier. In der Folge wäre bei den tieferen Grundstücken eine durchgehende Grenzbebauung auf ganzer Länge möglich, was die nachbarlichen Interessen nicht mehr hinnehmbar beeinträchtigen würde (vgl. u.a. BayVGH 26.01.2000).

Da mit dem Vorhaben eine zusätzliche Wohneinheit entsteht, muss die Stellplatzsituation betrachtet werden.

#### Hinweis (Stellplatznachweis, Art. 47 BayBO):

Gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind die durch die Änderung/Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Stellplätze nachzuweisen. Es ist also der Vergleich zu führen, ob gegenüber dem zugelassenen Baubestand ein Mehrbedarf an Stellplätzen entsteht.

Für die Stellplatzberechnung ist die Besonderheit zu berücksichtigen, dass die Anwesen Münchener Straße 12 und Kirchenstraße 1 das Hofgrundstück Fl.Nr. 159 der Gemarkung Öxing gemeinsam als einzigen Kfz-Abstellplatz nutzen. Neben den Stellplätzen in den Garagen werden die Stellplätze auf dem gemeinsamen Hofgrundstück nachgewiesen und über die gemeinsame Zufahrt (Fl.Nr. 158/4) erschlossen. Die Stellplatzermittlung hat damit für beide Grundstücke gemeinsam zu erfolgen.

Die Baugenehmigung Az.: A248/85 vom 30.10.1985 und 15.03.1988 beinhaltet insgesamt 11 Stellplätze für die dort und in den weiteren Baugenehmigungen (Az.: B97/503 vom 31.07.1997 und Az.: 345/67 vom 04.09.1967) zugelassenen baulichen Nutzungen. In diesem Umfang (11 Stellplätze) ist der Stellplatznachweis für den Baubestand erbracht.

Nach dem jetzt vorliegenden Bauantrag wird ein bisher als Lager genutzter Raum in eine Garage mit Abstellraum umgenutzt. Außerdem sollen nach den Bauvorlagen die bisher als Praxis genutzten Räume im 1. OG (Az.: B97/503) zur Wohnung umgenutzt werden. Ob die Umnutzung auch Gegenstand des Bauantrags ist, unterliegt dem Bestimmungsrecht des Antragstellers. Eine entsprechende Erklärung geht aus den Antragsunterlagen nicht hervor; die bloße Darstellung in der Planzeichnung ist nicht ausreichend.

Die Stellplatzberechnung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Nutzungsänderung der Praxisräume ebenfalls noch vom Bauherrn als Antragsgegenstand erklärt wird.

#### **Kirchenstraße 1** (Baugenehmigung vom 31.07.2013, Az.: B-2013-1678)

1 Wohnung unter 100 m <sup>2</sup>	1,5 Stpl.
1 Wohnung über 100 m <sup>2</sup>	2,0 Stpl.
Verkaufsräume 37,02 m <sup>2</sup> zu 1 Stpl. /40 m <sup>2</sup> mind. aber 2,0 Stpl.	2,0 Stpl.
<u>Verkaufsräume 51,87 m<sup>2</sup> zu 1 Stpl. /40 m<sup>2</sup> mind. aber 2,0 Stpl.</u>	<u>2,0 Stpl.</u>
Summe 7,5 Stpl. gerundet 8,0 Stpl.	

#### **Münchener Straße 12** (Az.: B97/503 vom 31.07.1997 und Az.: 345/67 vom 04.09.1967)

Bestand:

Verkaufsräume 42,29 m <sup>2</sup> zu 1 Stpl. /40 m <sup>2</sup> mind. aber 2,0 Stpl.	2,0 Stpl.
Praxis (Hebammenpraxis) 86,26 m <sup>2</sup> zu 1 Stpl./30 m <sup>2</sup> mind. aber 3,0	3,0 Stpl.
2 Wohnungen unter 100 m <sup>2</sup> je 1,5 Stpl.	3,0 Stpl.
<u>Bürogebäude (Nebengebäude) 46,48 m<sup>2</sup> 1 Stpl./40 m<sup>2</sup></u>	<u>1,2 Stpl.</u>
Summe 9,2 Stpl. gerundet 10 Stpl.	

Insgesamt wären somit im Altbestand nach heutigem Rechtsstand 18 Stellplätze notwendig, von denen mit Baugenehmigung Az.: A248/85 vom 30.10.1985 und 15.03.1988 insges. 11 Stellplätze (2 Garagen, 9 Stpl. im Hof) nachgewiesen wurden (wobei hier die Befahrbarkeit der Stellplätze 9, 10 und 11 aus der Tekturgenehmigung vom 15.03.1988, Az.: A248/85, aufgrund zu geringer Stellplatzlänge für Längsparker nicht vorhanden ist).

#### **Vergleichsberechnung (aktueller Bauantrag):**

Verkaufsräume 42,29 m <sup>2</sup> zu 1 Stpl. /40 m <sup>2</sup> mind. aber 2,0 Stpl.	2,0 Stpl.
1 Wohnung über 100 m <sup>2</sup>	2,0 Stpl.
2 Wohnungen unter 100 m <sup>2</sup> je 1,5 Stpl.	3,0 Stpl.
<u>Bürogebäude (Nebengebäude) 46,48 m<sup>2</sup> 1 Stpl./40 m<sup>2</sup></u>	<u>1,2 Stpl.</u>
Summe 8,2 Stpl. gerundet 9 Stpl.	

Mit der zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss und der Nutzungsänderung der Praxisräume zur Wohnung im 1. OG entsteht ein Stellplatzbedarf von insgesamt 9 Stellplätzen (vgl. Stellplatzberechnung in den Bauantragsunterlagen). Damit entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf (Art. 47 BayBO).

Dennoch enthält der Bauantrag einen Stellplatzplan (Bestandteil des Bauantrags), wonach die Stellplatzanordnung geändert und künftig 14 Stellplätze entstehen sollen. Die Stadt weist höchstvorsorglich darauf hin, dass diese Stellplatzanordnung nicht den Anforderungen notwendiger Stellplätze nach Art. 47 BayBO genügt.

Der Stellplatz Nr. 12 ist jedoch bei einer Belegung der Stellplätze 11 und 13 nicht mehr anfahrbar und eine Nutzung nicht möglich. Der Stellplatz Nr. 14 macht einen Zugang und eine Zufahrt von Stellplatz Nr. 1 nicht mehr möglich. Nachdem aber nach der Stellplatzsatzung solche gefangenen Stellplätze für eine Nutzungseinheit zulässig sind und die Stellplätze 1, 14 sowie 12, 13 jeweils der gleichen Nutzungseinheit zugeordnet sind, können sie anerkannt werden. Die Stellplätze 4–10 sind jedoch aufgrund des verbleibenden Rangiergrundstückes von max. 5 Metern nicht mehr befahrbar.

**Der beantragte Stellplatzplan führt zu einer Abänderung der bisher zugelassenen Stellplatzanordnung. Aufgrund der fehlenden Befahrbarkeit verschiedener Stellplätze würde damit die Anerkennung zum Stellplatznachweis (Art. 47 BayBO: geeignete Größe und Beschaffenheit) entfallen.**

In der anschließenden Beratung wurde von einem Teil der Ausschussmitglieder eine andere Meinung vertreten. Ungeachtet der Rechtslage besteht ein großes Interesse an einer Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Das wird nur gelingen, wenn man entsprechende Baulandpotentiale wie im vorliegenden Fall auch ausnutzt. Hier müssen in der Abwägung die Schutzinteressen für Nachbargrundstücke zurückgestellt werden.

Der Verwaltungsvertreter erklärte, dass es sich beim Einfügungsgebot um eine gebundene Rechtsentscheidung handelt und hier kein Raum für eine Abwägung unterschiedlicher Belange und Rechtsgüter möglich ist. Für die Verwaltung ist das dargestellte Rechtsergebnis, wonach eine Aufstockung ohne Grenzabstand aufgrund des Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot rechtswidrig ist, eindeutig.

**Beschluss:**

**Ja: 6 Nein: 5**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 5 Stimmen, dem Bauantrag zur Aufstockung des Nebengebäudes und zum Anbau eines Heizungsraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 159/0 der Gemarkung Öxing, Münchener Straße 12, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.**

TOP 4

Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Stadiongebäude für die Erneuerung der Kälteerzeugung auf dem Grundstück Fl.Nr. 202/1 der Gemarkung Öxing (Am Stadion 9)

Der Vertreter der Verwaltung stellte den Bauantrag vor. Beantragt wird ein Anbau an das bestehende Stadiongebäude zur Unterbringung einer neuen Kälteerzeugungsanlage (Betriebsanrichtung des Eisstadions). Das Gebäude mit 4,40 x 7,40 Metern soll an das bestehende Gebäude nach Osten hin angebaut werden.

Die Bereichszuordnung des Eisstadions ist nicht eindeutig: Zum einen wird der Ansatz vertreten, dass der gesamte Komplex des Freizeit- und Sportzentrums städtebaulich als Gesamtanlage zu betrachten ist und insgesamt dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen ist. Zum anderen spricht viel für die Annahme, dass den Sportflächen selbst (also Rasenspielfeld, Tennisplatz, Freibad etc.) eine trennende Wirkung zukommt und diese den Bebauungszusammenhang zwischen dem Eisstadion und dem Siedlungsrand unterbrechen. Da die Sportanlagen aber eine prägende Funktion zur geordneten Fortentwicklung des Bebauungszusammenhangs (planerisierende Wirkung des Einfügungsgebotes) nur schwer erfüllen können, wird man der Zuordnung zum Außenbereich den Vorzug geben müssen.

Für das beantragte Vorhaben selbst ist die Bereichszuordnung nicht entscheidend. Denn selbst bei einer Innenbereichszuordnung greift es über deren Grenzen (Gebäudeabschlusswand) hinaus und wäre wiederum im Außenbereich gelegen.

Das Vorhaben dient der Erweiterung des Eisstadions und ist damit als sonstiges Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB begünstigt. Aufgrund der Funktion dieser Vorschrift, im Sinne des aktiven Bestandschutzes die Erweiterung von im Außenbereich bestehender Bestandsnutzungen zu ermöglichen, erfasst sie über den Wortlaut hinaus nicht nur Gewerbebetriebe. Damit sind die von § 35 Abs. 4 BauGB ausgenommenen öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt. Auch die Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange ist nicht erkennbar.

Angaben über die technischen Eigenschaften der Kälteerzeugung enthalten die Antragsunterlagen nicht. Somit ist eine Beurteilung möglicher Lärmemissionen durch die Anlage und deren Auswirkung auf die in den Ruhe- und Nachtzeiten kritische Immissionssituation nicht möglich. Die Einhaltung der Anforderungen der Sportanlagenlärmenschutzverordnung ist aber Voraussetzung, um eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das Hervorrufen schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) auszuschließen. Vorsorglich wird auf die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte hingewiesen.

Hinweis:

Für das Betriebsgebäude (technische Gebäudeausrüstung) entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Am geplanten Bauort wurden nach der Baugenehmigung (Freiflächengestaltungspläne) vom 16.08.1982 (Az.: 41/91/82) 4 Stellplätze angeordnet. Diese Stellplatzflächen sind zwar in der Vergangenheit schon für eine Wertstoffsammelstelle genutzt worden, jedoch ohne entsprechende Baugenehmigung. Mit dem Erweiterungsbau entfallen somit gegenüber der Erstbaugenehmigung 4 Stellplätze.

Nach Aktenlage hat das Landratsamt Ebersberg im Zuge der Baugenehmigung im Jahr 1982 einen Stellplatzbedarf von 256 Abstellplätzen ermittelt. Auf dem Baugrundstück und dem benachbarten Grundstück der Stadt (Vorplatz Freibad) stehen 86 Stellplätze zur Verfügung. Die restlichen Stellplätze wurden dann übergangsweise auf dem angepachteten Grundstück an der Kapellenstraße/Bgm.-Schlederer-Straße zur Verfügung gestellt. Nach Beendigung des dortigen Pachtverhältnisses wurde dieser Parkplatz von der Stadt erworben und wird auch weiterhin als Parkplatz (Schule, Dreifachturnhalle) genutzt. Außerdem stehen nördlich der Eishalle weitere zeitlich befristete (Pachtvertrag) Stellplätze zur Verfügung, die für das Freibad errichtet wurden.

Zwar werden die notwendigen Stellplätze auch weiterhin von der Stadt zur Verfügung gestellt, jedoch fehlt es auch künftig an der dauerhaften Verfügbarkeit und grundbuchrechtlichen Sicherung. Das gilt in gleicher Weise für das städtische Freibad. Die Stadt Grafing b.M. bemüht sich weiterhin für die dauerhafte Sicherung der notwendigen Stellplätze im Nahbereich der Einrichtungen. Es wird deshalb für die durch das Vorhaben ausgelöste Reduzierung der Stellplatzflächen auf dem Baugrundstück eine Abweichung vom Stellplatznachweis empfohlen, und zwar auflösend bedingt durch die tatsächliche Verfügbarkeit von ausreichenden Stellplätzen auf Pachtflächen.

Innerhalb des Gremiums wurde kurz über den vorgestellten Bauantrag diskutiert. Von einigen Ausschussmitgliedern konnte nicht nachvollzogen werden, dass der geplante Anbau direkt an der Straße errichtet werden darf. Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass für Feldwege keine Anbaubeschränkungen bestehen. Mit Ausnahme eines Sicherheitsabstandes von 0,50 Meter (Art. 14 Abs. 2 BayBO) bestehen keine rechtlichen Beschränkungen hinsichtlich des Verkehrs. Das Gebäude steht in einem Abstand von 50 cm zur Straße.



Ferner wurde die Meinung vertreten, dass der Baukörper an der geplanten Stelle gestalterisch nicht sehr ansprechend ist und aufgrund seiner Größe zu Sichtbehinderungen führt. Dem wurde entgegnet, dass eine Verunstaltung des Orts- oder Landschaftsbildes – erst dann wäre der auch bei begünstigten Vorhaben zu beachtende öffentliche Belang des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt – in keiner Weise zu erkennen ist.

Ein Ausschussmitglied schlug vor, den geplanten Baukörper zu drehen und längsseitig entlang des bestehenden Gebäudes zu errichten. Von der Sitzungsleiterin wurde zugesichert, mit dem Bauwerber Kontakt aufzunehmen und diesem die Ausführungen des Gremiums mitzuteilen.

**Beschluss:**

**Ja: 8 Nein: 3**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 3 Stimmen, dem Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Stadiongebäude für die Erneuerung der Kälteerzeugung auf dem Grundstück Fl.Nr. 202/1 der Gemarkung Öxing, Am Stadion 9, das gemeindliche Einvernehmen unter dem Vorbehalt der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu erteilen.**

**Hinweis:**

**Der geplante Anbau sollte nach Möglichkeit längsseitig am bestehenden Gebäude angebracht werden.**

TOP 5

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 418/4 der Gemarkung Grafing (Bahnhofstraße 60)

---

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

Die Umgebungsbebauung entspricht nach der Art der baulichen Nutzung einem Reinen Wohngebiet, in dem das beantragte Einfamilienhaus gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Mit einem Abstand zur Straßengrenze von 8 Metern überschreitet das Vorhaben zwar den Einfügerahmen hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksgrenze, der von der näheren Umgebungsbebauung durch eine faktische Baugrenze mit einem Abstand von knapp 9 Meter zur Bahnhofstraße bestimmt wird. Da an der Gebäudesüdseite aber keine Vorbauten entstehen und in der weiteren Umgebungsbebauung auch Gebäude in vergleichbarem Straßenabstand stehen, führt die Rahmenüberschreitung nicht zu städtebaulichen Spannungen und einer städtebaulichen Unordnung. Das Vorhaben entspricht damit trotz der Rahmenüberschreitung noch dem Einfügergebot.

Die Grundmaße von 9,08 x 10,49 Meter entsprechen dem Einfügerahmen der dortigen Umgebung.

Das Baugrundstück fällt nach Südosten hin leicht ab. Das Gelände wird – insbesondere nach Westen hin – auch noch angepasst (modelliert). Die Wandhöhe an der West- und Südseite (Regelwandhöhe) beträgt 6,23 Meter.

Aufgrund des abfallenden Geländes entsteht an der Südostseite eine Wandhöhe von 6,80 Meter. Dort wird also der Rahmen der in der näheren Umgebungsbebauung bestehenden Wandhöhe von ca. 6,30 Meter überschritten. Diese Rahmenüberschreitung resultiert aber aus dem abfallenden Gelände und ist damit eine „Besonderheit“ (vgl. BVerwG vom 25.03.1999), die als Unterscheidungsmerkmal keine nachhaltigen und planungsbedürftigen Spannungen zur Folge hat. Diese Wandhöhe fügt sich trotz Rahmenüberschreitung damit noch ein.

Allein durch den Lichtgraben an der Gebäudeostseite entsteht eine Wandhöhe von deutlich über 7 Metern, die dem Einfügungsgebot widerspricht. In diesem Punkt ist das Vorhaben unzulässig, da der Lichtgraben auf einer nicht mehr nur untergeordneten Gebäudebreite zu dieser überhöhten Wand führt. Der Lichtgraben ist deshalb so auszuführen, dass er in seiner Länge 1/3 der Wandbreite unterschreitet und damit als untergeordnetes Wandteil nicht mehr einfügungsrelevant ist (max. 3,50 Meter).

Entlang der Ostgrenze ist eine Garage mit Carport, grenzständig und im Anschluss an das Gebäude, mit den Maßen 8 x 8 Metern geplant.

Die Garage wird grenzständig an der Nordseite zum dort verlaufenden öffentlichen Weg errichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 der örtlichen Stellplatzsatzung sind Garagen im 5-Meter-Bereich zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Die Straßenraumgestaltung ist aber durch die auf dem Nachbargrundstück bestehende Grenzgarage bereits beeinträchtigt. Da die schutzwürdigen Interessen durch die bestehende Bebauung nicht mehr durchgesetzt werden können, kann die notwendige Abweichung für die beantragte Garage erteilt werden.

Hinweis:

Für das Gebäude entsteht ein Bedarf von 2 Stellplätzen, die durch die Garage, den Carport sowie die jeweiligen Stauraumstellplätze nachgewiesen werden.

Die Garage bzw. der Carport überschreiten aufgrund der beantragten Geländeänderungen die an der Grundstücksgrenze zulässige Wandhöhe von 3 Meter. Ebenso überschreitet der Carport mit der Garage das Maß der Gesamtgrenzwandlänge von 15 Meter auf dem Grundstück (Art. 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO).

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 418/4 der Gemarkung Grafing, Bahnhofstraße 60, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass der Lichtgrabe auf eine Breite von max. 3,50 Meter reduziert wird.**

TOP 6

Bauantrag zum Neubau eines Verkehrsübungsplatzes mit Lagergebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 274/1 der Gemarkung Öxing (Nähe Kapellenstraße)

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Bauantrag vorgestellt und erläutert. Beantragt ist die Errichtung eines Verkehrsübungsplatzes für schulischen Fahrradunterricht (Verkehrserziehung) mit einem Lagergebäude auf einem ca. 54 x 76 Meter großen Grundstück. Dabei werden etwa 39 x 68 Meter für den Verkehrsübungsplatz genutzt. Im Süden ist ein Lagergebäude für Fahrräder mit einer Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> als Holzkonstruktion vorgesehen.

Der nördliche Bereich wird zwischen den Fahrflächen als Schotterrasenfläche befestigt, um diesen Bereich bei Bedarf auch als Notparkplatz nutzen zu können. Im Falle der Benutzung als Zusatz-Parkplatz erfolgt die An- und Abfahrt über die bestehende Zufahrt zur Kapellenstraße.

Zumindest das Gebäude, und damit auch die Gesamtanlage, unterliegen der Baugenehmigungspflicht. Ungeachtet dessen handelt es sich im Gesamten um ein Vorhaben mit bauplanungsrechtlicher Bedeutung.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB. Da weder eine Privilegierung noch ein Begünstigungstatbestand vorliegt, bestimmt sich die Zulässigkeit des Verkehrsübungsplatzes mit Lagergebäude als sonstiges Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Es ist dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), da die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Durch den bestehenden Parkplatz (Vorbelastung) und die spezifische Art des Vorhabens (Platzfläche mit Funktionsgebäude) liegt jedoch nur eine unwesentliche Beeinträchtigung des Flächennutzungsplanes vor.

Die Zweckbestimmung und Ausführung des Vorhabens schließt auch eine Vorbildwirkung und damit eine unerwünschte Siedlungsentwicklung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB – Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung) aus. Auch hier ist es die Art des Vorhabens (Verkehrserziehungsplatz mit einem Lagergebäude für Fahrräder und Material zur Verkehrserziehung), die die Entwicklung oder Verfestigung als Siedlungsfläche ausschließt. Das Gebäude wird zudem als Holzkonstruktion in einer für Feldscheunen typischen Bauart mit Pultdach ausgeführt.

Das Vorhaben liegt im unmittelbaren Nahbereich der planfestgestellten Ostumfahrung (Planfeststellungsbeschluss vom 22.12.2010). Der Platz ist unbeleuchtet und durch einen bepflanzten Wall von der Straße abgeschirmt. Der Wall ist so positioniert, dass er exakt den in der Planfeststellung für den Straßenbau vorgesehenen Seitenwall „ersetzt“. Damit ist eine Beeinträchtigung der Fachplanungen nicht erkennbar. Wenn erforderlich, kann die endgültige Fertigstellung des Walls auch bis zur Straßenbaumaßnahme (2016/2017) hinausgeschoben werden. Das Vorhaben liegt innerhalb der Anbaugenehmigungszone des Art. 24 BayStrWG, die auch für noch nicht verwirklichte Staatsstraßen zu beachten ist.

Die Nutzung des Verkehrsübungsplatzes erfolgt an Werktagen während der Tagzeiten. Die Nutzung als Zusatz-Parkplatz erfolgt während der Tag- und Ruhezeiten. Dabei sind die Nutzungen auf die Zeit bis 22.00 Uhr beschränkt, ein Parkbetrieb in der Nachtzeit erfolgt nicht. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten. Die Mitbenutzung als Parkplatz bei Sonderveranstaltungen ist allenfalls für seltene Ereignisse angedacht und stellt keine Regelnutzung dar.

Aufgrund der Lage des Grundstücks an der Kapellenstraße sowie der vorgesehenen Erschließung über den bestehenden Parkplatz bzw. der Zufahrt an der Kapellenstraße ist die verkehrliche Erschließung gesichert.

Durch die Nutzung als Verkehrsübungsplatz im Schulbetrieb entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

**Anmerkung als Bauherr:** Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit den Eigenflächen und eines wirtschaftlichen Unterhalts ist die notwendige Ausgleichsmaßnahme auf dem Wall anzulegen, der sich als Trockenstandort hierfür in besonderer Weise eignet. Damit kann in idealer Weise ein verbesserter Lärmschutz mit einer ökologischen Aufwertungsfläche (mit Überkompensation) kombiniert werden. Die Ausführung als Trockenstandort mit natürlicher Sukzession würde den laufenden Unterhaltungsaufwand reduzieren und die Bepflanzung ersparen. Ggf. könnten auf der Westseite des Walles – anstatt auf dem Schotterrasen – noch Einzelbäume errichtet werden.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Verkehrsübungsplatzes mit Lagergebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 274/1 der Gemarkung Öxing, Nähe Kapellenstraße, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Christian Einhellig ist erschienen.

TOP 7

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Stadels auf dem Waldgrundstück Fl.Nr. 140/0 der Gemarkung Nettelkofen zu einem Waldkindergarten (Kimpfelmoos)

Die Planunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Es wurde ausgeführt, dass die Stadt Grafing b.M. (Art. 3 BayKiBiG) die Einrichtung eines sog. Waldkindergartens (nicht gebäudegebundene Kindertageseinrichtung; Art. 2 Abs. 1 Satz 3 BayKiBiG) auf dem Grundstück Fl.Nr. 140 der Gemarkung Nettelkofen unterstützt und hierfür als Bauherr für das Vorhaben auftritt. Der Betrieb wird dann durch die WALD&WIR gUG erfolgen.

Ohne baurechtliche Relevanz (§§ 29 BauGB) ist der Aufenthalt der Besucher und der Erzieher der Kindertageseinrichtung in der freien Natur bzw. im Wald. Das Bauplanungsrecht erfasst allein die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (§ 29 Abs. 1 BauGB). Als solche ist nur die bestehende Feldscheune maßgeblich, die nach der Betriebsbeschreibung in Teilbereichen zum vorübergehenden Aufenthalt bei Schlechtwetter (Witterungsschutz) und als Materiallager verwendet wird.

Für die bestehende Feldscheune, die aufgrund der bauplanungsrechtlichen Privilegierung für land-/forstwirtschaftliche Zwecke (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in zulässiger Weise im Außenbereich (ggf. genehmigungsfrei) errichtet werden konnte, ändert sich damit der Verwendungszweck und es entfällt der Privilegierungszweck. Diese Nutzungsänderung ist bauplanungsrechtlich bedeutsam (§§ 29, 35 BauGB) und unterliegt damit der Genehmigungspflicht (Art. 57 Abs. 4 BayBO).

Vom Vertreter der Verwaltung wurde ausdrücklich erklärt, dass der Bau-, Werk- und Umweltausschuss im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB) allein über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu entscheiden hat. Mögliche bauordnungsrechtliche Anforderungen sind allein für die Genehmigungsprüfung der Bauaufsichtsbehörde maßgeblich und müssen hier unberücksichtigt bleiben. Hierauf ist lediglich im Rahmen der gemeindlichen Stellungnahme (Art. 64 BayBO) einzugehen. Davon zu trennen ist die Stellung der Stadt als Bauherr und den damit einhergehenden Rechtspflichten.

Zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit:

Die Teilnutzung der Feldscheune als Wetterschutz und Materiallager des Waldkindergartens stellt kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB dar. Insbesondere scheidet auch eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB trotz der notwendigen Beziehung der baulichen Anlage zur Waldnutzung aus. Kindertageseinrichtungen sind – ungeachtet des hier vorliegenden besonderen pädagogischen Konzeptes – nicht zwingend auf den Außenbereich angewiesen und dort wesensfremd. Auch fehlt es daran, dass die Anlage nur einem beschränkten Personenkreis zur Verfügung steht. Dieses Abgrenzungskriterium (BVerwG 28.07.1978) hat das BVerwG auch in der jüngeren Rechtsprechung (Beschluss vom 09.05.2012) als maßgebliches Abgrenzungskriterium herausgestellt.

Die Nutzungsänderung ist damit als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB begünstigte Nutzungsänderung liegt dabei schon deshalb nicht vor, da es allein an der räumlich-funktionellen Nähe der Feldscheune zur Hofstelle fehlt.

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange setzt voraus, dass diese durch das Vorhaben berührt und dabei im Sinne einer Belastung oder Einwirkung beeinträchtigt werden. Dabei ist eine bewertende Abwägung vorzunehmen, bei der die Gewichtigkeit der öffentlichen Belange und deren Beeinträchtigung durch das jeweilige Vorhaben zu beurteilen ist.

Hier ist festzustellen, dass eine bloße Nutzung der vorhandenen Feldscheune als Wetterschutz und als Materiallager für ca. 20 Kinder und deren Betreuer keine bauplanungsrechtlich relevante Beeinträchtigung öffentlicher Belange entstehen lässt. So weist der Flächennutzungsplan den Bereich als Fläche für Wald/Landwirtschaft dar. Diese Auffangfunktion erfährt keine nach außen erkennbare Verschlechterung. Auch eine Veränderung der natürlichen Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert werden dadurch nicht in einer beeinträchtigenden Weise bewirkt. Da es an einer besonderen Bedeutung der Fläche für den Naturschutz und der Landschaftspflege fehlt, entstehen auch hier keine das Vorhaben ausschließenden (beachtlichen) Beeinträchtigungen.

Vor allem ist es aber der Umstand, dass durch das Vorhaben keine negative Vorbildwirkung ausgelöst wird, in deren Folge weitere Vorhaben hinzutreten und die Gefahr einer Siedlungszersplitterung befürchtet wird. Das Vorhaben ist aufgrund seiner besonderen Funktion deutlich gegenüber anderen Außenbereichsvorhaben abgrenzbar und führt auch hier zu keiner Beeinträchtigung im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Bei alledem wird vorausgesetzt, dass die Benutzer (Kinder, Erzieher, Eltern) nicht mit Kraftfahrzeugen an das Vorhaben heranfahren. Nach den Beschreibungen in den Antragsunterlagen sammeln sich die Benutzer innerhalb des Ortsteils von Nettelkofen (Fl.Nr. 181/3 der Gemarkung Nettelkofen). Dieser Sammelplatz ist über die bestehende Ortsstraße erreichbar und bietet Platz für das vorübergehende Abstellen von Fahrzeugen ohne Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe bzw. die Verkehrssicherheit sowie öffentliche Belange. Vom Sammelplatz aus wird dann das Vorhaben (Feldscheune) zu Fuß erreicht. Abstell- und Verkehrsflächen und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Erholungswirkung durch den wesensfremden Verkehr entstehen damit im Außenbereich nicht.

Die Benutzung öffentlicher Feldwege stellt für ein nicht privilegiertes Außenbereichsvorhaben keine gesicherte Erschließung dar (BayVG 06.04.2004). In diesem Zusammenhang ist deshalb auch klarzustellen, dass allein der fußläufige Zugang zum Vorhaben beantragt ist und dafür der vorhandene öffentliche Feld- und Waldweg als Erschließung geeignet und ausreichend ist. Auch sanitäre Einrichtungen oder auch die öffentliche Versorgung mit Trinkwasser sind nicht erforderlich und damit nicht Voraussetzung für die Erschließung.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben damit gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Es bestehen aber Bedenken, ob das Vorhaben auch aus sonstigen Rechtsgründen genehmigungsfähig ist.

Sonstige Hinweise:

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht erscheint die Nutzung der bestehenden Feldscheune als Wetterschutz und damit – auch nur bei gelegentlichem Aufenthalt – nicht geeignet (Art. 4 BayBO). So liegt die Feldscheune unmittelbar am Waldrand und damit im Baumwurfbereich (Sturm- und Schneebruch). Da der Bestimmungszweck gerade der Wetterschutz ist, besteht eine erhebliche Gefahr für die Betroffenen durch umstürzende oder abbrechende Bäume und Äste bei Gewittern, Schneefall und bei stärkerem Wind. Die Konstruktion des Gebäudes bietet keine Sicherheit für die dort schutzsuchenden Personen. Das Fehlen einer Dachverschalung verschärft sogar das Gefahrenpotenzial durch herabfallende oder brechende Dachziegel zusätzlich.

Trotz der Tatsache, dass die Kindergartengruppe mit bis zu 20 Kindern vorgesehen ist, ist das Gebäude nicht als Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Nr. 12 (Kindertageseinrichtung) oder Nr. 20 BayBO zu bewerten. Ein Aufenthalt im Gebäude ist nicht dauerhaft vorgesehen. Wegen des Fehlens von Gebäudeabschlüssen wie Fenster oder ähnlichem, sowie des Fehlens jeglicher Versorgungsanlagen fehlt es an den vom Gesetzgeber unterstellten besonderen Anforderungen für den Brandschutz und die Rettungssituation.

Anlässlich der Nutzungsänderung von der Maschinenhalle zum Unterstand von Menschen ist – ungeachtet des bereits langjährigen Bestehens des Gebäudes – die Standsicherheit sowie der Brandschutz nachzuweisen (Art. 62 Abs. 1 BayBO). Aufgrund der Konstruktion des Gebäudes kann der Nachweis nicht erbracht werden und die Standsicherheit ist erkennbar nicht gegeben.

Der Stellplatzbedarf (1,5 Stellplätze/Gruppe = gerundet 2 Stellplätze) erfolgt auf dem Grundstück Fl.Nr. 181/3 der Gemarkung Nettelkofen innerhalb des Ortes Nettelkofen. Dort ist die Errichtung von Stellplätzen uneingeschränkt zulässig. Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung hält die Stadt eine dingliche Sicherung des Stellplatzes für verzichtbar.

Innerhalb des Gremiums traten verschiedene Fragen zu einem Waldkindergarten auf. Die Erste Bürgermeisterin hat Frau Fögler, Betreiberin des Waldkindergartens, zur Erläuterung des Konzeptes und der Betriebsabläufe das Rederecht erteilt. So wurde erklärt, dass sanitäre Einrichtungen nicht erforderlich sind. Hier werden in einfacher und natürlicher Weise (Fäkal-)Gruben errichtet. Waschwasser wird durch mitgebrachtes Trinkwasser zur Verfügung gestellt. Es werden also auch keine mobilen Toiletten benötigt. Allein für wenige Schlechtwetterzeiten und als Materiallager (Wechselwäsche, Trinkwasserkanister usw.) wird eine überdachte Fläche benötigt. Hier wäre die Feldscheune gerade wegen ihres besonderen Zustandes und der Atmosphäre die ideale Gelegenheit.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Stadels auf dem Waldgrundstück Fl.Nr. 140/0 der Gemarkung Nettelkofen zu einem Waldkindergarten, Kimpfelmoos, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**Auf die Bedenken hinsichtlich der fehlenden Sicherheit im Baumwurfbereich und der fehlenden Standsicherheit der Feldscheune wird hingewiesen.**

## TOP 8

### Informationen

---

Für folgende Bauanträge wurde das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 22.04.–19.05.2015 auf dem Verwaltungsweg entschieden:

1. Bauantrag zur Nutzungsänderung von Flächen im 1. + 2. Obergeschoss in Räume für die Jugendförderung (1. Obergeschoss) und für Vereine und Gruppen (2. Obergeschoss) für eine Nutzung durch weniger als 100 Personen auf dem Grundstück Fl.Nr. 216/6 der Gemarkung Grafing (Lagerhausstraße 17)
2. Bauantrag zur Aufstockung und zur Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus und Anbringung eines Vollwärmeschutzsystems an der Fassade des Bestandes auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/3 der Gemarkung Öxing (Mühlenstraße 15 ½)
3. Isolierte Befreiung zum Neubau eines Gartenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 223/27 der Gemarkung Nettelkofen (Breitensteinstraße 23)
4. Tekturplan zur Umplanung der Einheiten 10+11 im Dachgeschoss des Grundstücks Fl.Nr. 23/0 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 4)

## TOP 9

### Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

- Von einem Ausschussmitglied wurde angefragt, weshalb bei der Behandlung von Bauanträgen auf der Tagesordnung der Name nicht mehr angegeben wird.
- In einem Redebeitrag wurde darüber informiert, dass Bürger/innen ihre Wertstoffe mit dem Fahrzeug zu der Sammelstelle an der Bücherei gebracht haben. Es wurde angeregt, mit einem Hinweisschild alle mobilen Bürger/innen auf den Wertstoffhof zu verweisen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 01.06.2015  
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. 1–9