

Niederschrift

über die 12. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 23.06.2015

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Böhm, Ernst Dr.	Stadtrat	
Carpus, Josef	Stadtrat	
Frey, Franz	Stadtrat	
Fröhlich, Karl-Heinz Dr.	Stadtrat	
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat	
Huber, Wolfgang	Stadtrat	
Klinger, Josef	Stadtrat	Vertretung für Herrn Christian Einhellig
Oswald, Johannes	Stadtrat	Vertretung für Frau Christiane Goldschmitt-Behmer
Pollinger, Josef	Stadtrat	
Rothmoser, Peter	Stadtrat	bis TOP 8
Schlechte, Georg	Stadtrat	Vertretung für Frau Susanne Linhart

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

Angerer, Katrin zeitweise
Niedermaier, Josef
Pecher, Stefan

Entschuldigt:

Mitglieder

Einhellig, Christian	Stadtrat
Goldschmitt-Behmer, Christiane	Stadträtin
Linhart, Susanne	Stadträtin

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

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 10. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.2015 und der 11. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 19.05.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bauantrag zum Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Dreifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 553/23 der Gemarkung Nettelkofen (Kranzhornstraße 17)
3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
8. Änderung des Bebauungsplanes "Hammerschmiede-, Glonner-, von-Hazzi-Straße" für die Grundstücke Fl.Nrn. 504/3 und 504/4 der Gemarkung Grafing, Riemerschmidstraße 4 und Glonner Straße 44;
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Informationen
5. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 10. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.2015 und der 11. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 19.05.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

- Das Protokoll der 10. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.2015 wurde am 20.05.2015 in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt.
- Das Protokoll der 11. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 19.05.2015 wurde am 01.06.2015 in das Gremieninfo eingestellt bzw. per Post versandt.

Beschluss:

Ja: 9 Nein: 0

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Niederschrift der 10. öffentlichen Sitzung vom 21.04.2015 und die Niederschrift der 11. öffentlichen Sitzung vom 19.05.2015 genehmigt.

Anwesend 11

Die Ausschussmitglieder Herr Dr. Ernst Böhm und Herr Josef Klinger (Vertretung für Herrn Christian Einhellig) sind erschienen.

TOP 2

Bauantrag zum Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Dreifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 553/23 der Gemarkung Nettelkofen (Kranzhornstraße 17)

Der Verwaltungsvertreter stelle den Bauantrag vor. Er erläuterte, dass die Grundstücke Fl.Nrn. 553/23 und 553/50 an der gemeinsamen Grenze durch Wohngebäude zusammengebaut sind. Beantragt ist jetzt der Abbruch des bestehenden Wohnhauses (Zweifamilienhaus) auf der Fl.Nr. 553/23 und die Neubebauung mit einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten. Mit den Gebäudegrundmaßen von 12 x 9,43 Meter wird der Neubau gegenüber der Bestandsbebauung um 0,85 Meter verlängert; die Gebäudebreite entspricht dem Baubestand. Die beantragte Wandhöhe beträgt 6,30 Meter und die Firsthöhe 9,60 Meter. An der Südgrenze wird eine Doppelgarage mit Stauraumstellplätzen als Grenzgarage errichtet; ein weiterer Stellplatz entsteht an der nördlichen Zufahrt (Heubergweg).

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich somit nach den Zulässigkeitsvorschriften des § 34 BauGB, insbesondere dem Einfügungsgebot.

Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** sind im hier vorliegenden (faktischen) Allgemeinen Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO) Wohngebäude unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten zulässig. Auch das Rücksichtnahmegebot verlangt keine Begrenzung der Wohnungszahl, vorausgesetzt die Abwicklung des Stellplatzverkehrs führt nicht zu unzumutbaren Störungen, die aber aufgrund der gewählten Anordnung nicht erkennbar sind.

Einfügungsmerkmal sind auch die verbleibenden **Freiflächen im Verhältnis** zur Umgebungsbebauung. Als Surrogat zur Grundflächenzahl in Bebauungsplänen wird damit – jedoch nicht mathematisch genau und auch nicht grundstücksbezogen – die Bebauungsdichte im Innenbereich reglementiert. Die beantragte Bebauung reicht zwar an die Zulässigkeitsgrenzen heran, überschreitet aber in der hier anzustellenden äußeren Betrachtung den Rahmen der Umgebungsbebauung nicht. Selbst in der näheren Umgebungsbebauung sind vergleichbare (geringe) Freiflächenverhältnisse vorzufinden.

Trotz der Verlängerung wird der Rahmen der zu überbauenden Grundstücksfläche (**faktische Baugrenze**) gegenüber der östlichen Kranzhornstraße mit einem Gebäudeabstand von 6 Meter eingehalten.

Zum **Maß der baulichen Nutzung**:

a) Absolute Grundmaße

Hinsichtlich des Einfügens ist das Doppelhaus als nach außen wirkende Einheit zu beurteilen. Mit einer Gesamtbaulänge von 20 Meter überschreitet es den Rahmen der näheren Umgebungsbebauung. Ungeachtet dessen fügt es sich aber ein, da es nicht zu planungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen führt. Vergleichbare Hauslängen finden sich in der weiteren Umgebung und sind im baulichen Umfeld städtebaulich verträglich.

b) Bauhöhe

Sowohl die Wandhöhe von 6,30 Meter (wie Baubestand bzw. angebautes Haus) als auch die Firsthöhe mit 9,44 Meter liegen innerhalb des Einfügerahmens. Die Firsthöhe ist beispielsweise identisch mit dem südlichen Nachbarhaus (Kranzhornstraße 15). Der Quergiebel führt nicht zu einer Erhöhung der Wand (Einbindung in die Traufe); die Gaube an der Nordseite bleibt unter 1/3 der Gebäudelänge und stellt damit ein untergeordnetes Gebäudeteil dar.

Zur Bauweise: Die Grundstücke Fl.Nrn. 553/23 und 553/50 sind mit zwei Wohnhäusern an der gemeinsamen Grenze zusammengebaut. Aufgrund der Grundstückssituation und des äußeren Erscheinungsbilds (wechselseitig aufeinander abgestimmte Gebäude) ist ungeachtet der Entstehungsgeschichte von einem „Doppelhaus“ im Sinne des Bauplanungsrechts auszugehen. Dieser Bebauungs-/Haustyp ist gekennzeichnet durch den Verzicht auf einen Grenzabstand an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Dieser Vorteil in der Grundstücksausnutzung führt aber auch zu einer Schicksalsgemeinschaft des Hauspaars und verlangt eine wechselseitig verträgliche und aufeinander abgestimmte Bauweise. Wird diese nach außen ablesbare einheitliche Wirkung verlassen, liegt kein Doppelhaus mehr vor, sondern eine (dann unzulässige) einseitige Grenzbebauung (vgl. BVerwG 05.12.2013 zum Doppelhaus im Innenbereich).

Dieses geforderte Maß an Einheitlichkeit fordert aber keine Deckungs-/Profilgleichheit. Das Wesensmerkmal des Doppelhauses wird nicht schon dann verlassen, wenn die Häuser an der Grenze einen Versatz (seitlich oder in der Höhe) aufweisen. Das beantragte Bauvorhaben weicht bezüglich des Dachneigungswinkels vom westlich angebauten Haus ab. Dadurch entstehen unterschiedlichen Firsthöhen an der Grenzwand mit einem Höhenunterschied von 0,93 Meter! Da die Wandhöhe identisch ist, errechnet sich für den Höhenversatz eine Anichtsfläche von insgesamt nur ca. 5 m². In dieser Größenordnung ist die Einheitlichkeit noch gewahrt (vgl. BayVGH 10.11.1998). Das Vorhaben fügt sich damit auch hinsichtlich der Bauweise ein.

Hinweise:

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen – ohnehin nicht Prüfungsgegenstand im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) – unterliegen nicht dem gemeindlichen Einvernehmen. Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass aneinander gebaute Gebäude hinsichtlich des 16-Meter-Privilegs als ein Gebäude zu behandeln sind (Art. 6 Abs. 6 BayBO). An der Südseite ist deshalb eine Halbierung der Abstandsfläche nur möglich, wenn das angebaute Haus (Fl.Nr. 553/50) die Regelabstandsfläche einhält. Anhand der Aktenlage sind die maßgeblichen Parameter (Gelände, Wandhöhe, Grenzabstand) nicht exakt zu ermitteln und diese Anforderungen nicht gesichert nachgewiesen.

Im Norden erstreckt sich die Abstandsfläche vollständig auf den Zufahrtsbereich der Fl.Nr. 553/50. Es handelt sich hierbei um die Straßenfläche des „Heubergwegs“. Bei der Erstanlegung im Jahre 1962 wurde der Heubergweg – obwohl schon vorhanden – nicht in das Straßenbestandsverzeichnis eingetragen. Es war zwar von der früheren Gemeinde Nettelkofen nach Aktenlage (Sitzungsprotokoll vom 05.04.1972) eine spätere Widmung als öffentliche Straße (Eigentümerweg) beabsichtigt. Die ab 01.09.1958 hierfür zwingend notwendige förmliche Widmungsverfügung (Art. 6 BayStrWG) ist aber nicht nachweisbar. Nach Aktenlage muss deshalb davon ausgegangen werden, dass der Heubergweg derzeit nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist und somit als private Wegefläche angesehen werden muss.

Maßgeblich für den Rechtszustand ist der Rechtszeitpunkt des Baugenehmigungsbescheids. Da eine Widmung noch nicht verfügt ist, kann die vollständige Breite der Wegefläche für die Abstandsfläche beansprucht werden (bei einem öffentlichen Weg nur die dem Baugrundstück zugewandte Hälfte).

Die Dachterrasse auf der Garage hält nur einen Abstand von 2 Meter zum Nachbargrundstück ein.

Stellplätze:

Es sollen 3 Wohnungen mit jeweils unter 100 m² Wohnfläche entstehen, somit 3 x 1,5 Stellplätze also 4,5, gerundet 5 Stellplätze. Die Stellplätze werden durch 2 Garagen und 3 offene Stellplätze nachgewiesen. Die 2 Stauraumstellplätze und damit die 2 „gefangenen“ Garagenstellplätze sind gemäß § 2 Abs. 6 der Stellplatzsatzung bei Mehrfamilienhäusern bis zu 3 Wohnungen zum Stellplatznachweis zulässig.

Der Stellplatz an der Grundstücksnordseite wird über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 553/50 (private Verkehrsfläche) angefahren. Für die Benutzbarkeit des Stellplatzes ist das dauerhafte (dingliche) Benutzungsrecht (Geh- und Fahrrecht) für die Wegefläche noch nachzuweisen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Dreifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 553/23 der Gemarkung Nettelkofen, Kranzhornstraße 17, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

8. Änderung des Bebauungsplanes "Hammerschmiede-, Glonner-, von-Hazzi-Straße" für die Grundstücke Fl.Nrn. 504/3 und 504/4 der Gemarkung Grafing, Riemerschmidstraße 4 und Glonner Straße 44;

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde am 19.06.2015 an die Stadtratsmitglieder versandt. Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Tagesordnungspunkt vorgetragen.

1. Verfahrensgang:

Mit Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.06.2014 hat die Stadt Grafing b.M. das gemeindliche Einvernehmen für einen Bauantrag zur Errichtung einer Hausgruppe (3-Spänner) auf dem Grundstück Fl.Nr. 504/3 (Riemerschmidstraße 4) abgelehnt, da es in grundlegender Weise den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ vom 10.08.1965 in der Fassung des 7. Änderungsbebauungsplanes vom 14.03.2014 (Änderung der Dachgestaltung) widersprochen hat. Die Voraussetzung einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) lag nicht vor, da Grundzüge der Planung berührt waren.

Kurzbeschreibung der bisherigen Festsetzungsinhalte:

Ein Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans (Erstfassung 1968) lag dem Gremium als Bestandteil der Sachverhaltsdarstellung (Beschlussvorlage) vor.

Eine Besonderheit der Bebauungspläne aus dieser „ersten Generation“ (das BauGB wurde im Juni 1961 in Kraft gesetzt) ist die Festsetzungsbeschränkung der zum Aufstellungszeitpunkt bereits bebauten Grundstücke auf den damaligen Baubestand. Es wurde also lediglich die überbaubare Grundstücksfläche auf den Umfang des bestehenden Gebäudes mit 90 m² Grundfläche festgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 03.03.1976 wurde der Bebauungsplaninhalt im östlichen Anschluss grundlegend verändert. Dort wurde die nach der Erstfassung vorgesehene Hausgruppenbebauung (Reihenhäuser) durch eine Doppelhausbebauung ersetzt. Ausdrücklich ausgenommen vom Geltungsbereich der Planänderung ist aber das westlich anschließende Quartier, in dem sich das gegenständliche Baugrundstück Fl.Nr. 504/3 befindet. Hier gilt also weiterhin der Bebauungsplan in seiner Erstfassung vom 10.08.1965.

Auch die Festsetzung der Dachform (50–55° Dachneigung) bzw. zur Geschossentwicklung (Anzahl der Vollgeschosse: E+D = Erdgeschoss mit ausbaufähigem Dachgeschoss) und zur zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,22; GFZ 0,40 unter Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO 1962) ist auf die damalige Bebauung abgestimmt. Durch Regelungen zur Bauweise wurde auch die Hausform festgesetzt und lässt hier nur ein Einzelhaus zu. Letztendlich lässt der rechtsgültige Bebauungsplan nur eine sehr geringe Bebauung mit einem ca. 90 m² großen Einzelhaus mit der Geschossentwicklung E+D und steilem Satteldach zu. Hierfür ist eine Baufläche für eine Einzelgarage festgesetzt.

Aufgrund der städtebaulich überholten Festsetzungsinhalte für den betroffenen Planbereich wurde anlässlich der Behandlung des Vorbescheids seitens der Stadt erklärt, dass – wie in verschiedenen anderen gleichgelagerten Fällen – auch hier eine Änderung des Bebauungsplans geboten wäre, um eine zweckmäßige Bebauung zu erreichen. Ob aber die im Vorbescheid beantragte Bebauung zugelassen werden kann, wurde selbst für das Bebauungsplanverfahren in Frage gestellt. Die beantragte Reihenhausbebauung ist hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Gebäudegröße bei den vorgefundenen Grundstücks- und Bebauungsverhältnissen kaum ortsplanerisch vertretbar.

Der Vorbescheidsantrag wurde dann zurückgenommen. Aufgrund eines Antrags der Eigentümer wurde am 07.10.2014 der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans „Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ im Bereich der Fl.Nrn. 504/3 und 504/4, Gemarkung Grafing, als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen.

Nach Abschluss des Vertrags für die Übernahme der Planungskosten wurde am 19.11.2014 der Planungsauftrag an den Planungsverband München erteilt.

2. Planungsziel/Planinhalt:

Vom Planungsverband wurden verschiedene Bebauungsvorschläge erarbeitet.

Im Wesentlichen wurde eine bauliche Verdichtung der beiden – im unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang stehenden – Grundstücke Fl.Nrn. 504/3 und 504/4 in den Grundvarianten mit

- Hausgruppen (Dreispänner) und
- Doppelhäusern

geprüft, wobei einer Bebauung mit Doppelhäusern aus ortsplanerischen Gesichtspunkten der Vorzug zu geben war.

Das bauliche Umfeld ist gekennzeichnet durch eine Doppelhausbebauung. Diese Bauungsform schafft auch noch ein vertretbares Verhältnis für die Freiflächen. Selbst eine Bebauung mit 3 Doppelhäusern (1 Doppelhaus auf der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nrn. 504/3 und 504/4) würde den ortplanerischen Ansprüchen noch genügen. Diese Bebauung, die den Eigentumsverhältnissen folgend 3 Wohnhäuser auf der Fl.Nr. 504/3 als möglich erachtet, wurde von den Antragstellern abgelehnt.

Begründung war, dass eine gemeinsame Errichtung des Doppelhauses mit dem Eigentümer von Fl.Nr. 504/4 in absehbarer Zeit nicht möglich sein wird, und eine langfristig freistehende Kommunwand an der Grundstücksgrenze als unerwünscht bezeichnet wurde. Darüber hinaus müsste für die Bebauung auf Fl.Nr. 504/4 noch das Problem der Zufahrt über den Privatweg Fl.Nr. 503/5 gelöst werden. Von den Eigentümern des Privatwegs wurde ein Fahrrecht abgelehnt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dann unter Würdigung der Interessen der Grundstückseigentümer von Fl.Nr. 504/3 mit

- einer Reihenhausbauung für das Grundstück Fl.Nr. 504/3 und
- einem Doppelhaus/Einzelhaus (2-Familienhaus) auf Fl.Nr. 504/4

ausgearbeitet (Bebauungsplanentwurf vom 01.04.2015) und hierfür die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden durchgeführt.

Diese Bebauungsform erfordert eine Länge der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufläche) von 21 Meter und führt damit zu einem zentralen Konflikt mit dem Abstandsflächenrecht. Die gesetzliche Abstandsflächentiefe (Art. 6 Abs. 5 BayBO) von 1 H (Wandhöhe, hier 6 Meter) kann nur bei Wandlängen von bis zu 16 Meter halbiert werden (mindestens 3 Meter); Art. 6 Abs. 6 BayBO. Für die Umsetzung dieses Bebauungsplanentwurfs ist es deshalb unvermeidlich, von der Ermächtigung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Gebrauch zu machen.

Die hier zwingend noch beschlussmäßig zu treffende Abwägung zu diesem zentralen Planungsbelang erfolgt im Rahmen der erhobenen Einwendungen (vgl. unten 4.5).

3. Förmliches Verfahren:

Für den förmlichen Ablauf wurde die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Unterrichtung in der Verwaltung beschlossen. Die Unterrichtung und Darlegung der Planung erfolgte zeitgleich (§ 4a Abs. 2 BauGB) mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde nach Bekanntmachung vom 24.04.2015 in der Zeit vom 04.05. bis 05.06.2015 durchgeführt. Zeitgleich erfolgte auch eine frühzeitige Behördenbeteiligung.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind abwägungsrelevante Anregungen bzw. Stellungnahmen vorgebracht worden von:

- Landratsamt Ebersberg – Bauleitplanung
- Deutsche Telekom
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Landratsamt Ebersberg – Staatliches Gesundheitsamt
- Herr Peter Bauer
- Herr Hartwig Bierhenke
- Herr Paul Bross
- Herren Gerhard, Rudolf und Johann Sewald

Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8 Buchstabe a, § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a, Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrats vom 07.10.2014 entscheidet der Bau-, Werk- und Umweltausschuss der Stadt Grafing b.München als **beschließender Ausschuss** über die Aufstellung des Bebauungsplans.

4. Behandlung der Anregungen und Bedenken:

Die Beteiligungsverfahren dienen im Interesse der Rechtssicherheit der gemeindlichen Bauleitplanung zur Erfassung und Vervollständigung der planungsrelevanten Belange für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung. Die Einwendungen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

4.1 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 22.05.2015, Az.: P-2015-914)

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 8. Änderung des o.g. Bebauungsplanes keine Einwände und Bedenken.

Baufachliche Stellungnahme:

Das Planzeichen für die Umrandung des Grundstücks Fl.Nr. 504/4 ist in der Legende zu erklären. Weitere Anregungen oder Einwände werden aus baufachlicher Sicht nicht geäußert.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig wie folgt:

Die textliche Festsetzung des für das Grundstück Fl.Nr. 504/4 festgelegte Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG“ (Nr. 15.6 PlanzV) wird in A.11.1 des Bebauungsplanentwurfes ergänzt.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Belastung mit Verkehrslärm

Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet dürften nach dem Kenntnisstand der Unteren Immissionsschutzbehörde die angegebene Größenordnung überschreiten. Grund ist der höhere Lkw-Anteil, der nach den heute vorliegenden Daten aus der Straßenverkehrszählung 2010 auf der St 2089 vorhanden ist. Abgeschätzt werden Lärmpegel von 63 dB(A) tagsüber (**Überschreitung 8 dB(A)**) und 55 dB(A) nachts (**Überschreitung 10 dB(A)**) bei DTV 10 700, Lkw-Anteil tags 4,5 % und nachts 5,7 % auf der lärmexponierten Gebäudesüdseite.

Insgesamt werden die folgenden Lärmpegel grob abgeschätzt (genaue Werte müssten über ein Lärmschutzgutachten ermittelt werden):

Gebäudefassade	Beurteilungspegel		Überschreitungen Orientierungswerte		Überschreitungen Immissionsgrenzwerte	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Südliche Doppelhaushälfte						
Süden	63 dB(A)	55 dB(A)	8 dB(A)	10 dB(A)	4 dB(A)	6 dB(A)
Osten	60 dB(A)	52 dB(A)	4 dB(A)	5 dB(A)	1 dB(A)	3 dB(A)
Westen	59 dB(A)	51 dB(A)	4 dB(A)	6 dB(A)	-	2 dB(A)
Nördliche Doppelhaushälfte						
Westen/Osten	57 dB(A)	49 dB(A)	2 dB(A)	4 dB(A)	-	-
Norden	53 dB(A)	45 dB(A)	-	-	-	-

Bewertung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

Planzeichen

Bei Ziffer A 11.1 fehlt das Planzeichen „Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz“.

Grundrissorientierung

Bei der Orientierung der schutzbedürftigen Räume wurde in Ziffer A 11.1. der Festsetzungen als lärmabgewandte Gebäudeseite die *Gebäudenord-, west- und -ostseite* bezeichnet. Tatsächlich ist aber **nur die Gebäudenordseite lärmabgewandt** und nur dort ist eine deutliche Lärminderung verglichen mit der zugewandten Südseite zu erwarten. Es ist daher eine Korrektur erforderlich.

Maßnahmen am Bauraum BR1 südliche Doppelhaushälfte

Diese Doppelhaushälfte verfügt über keine lärmabgewandte Gebäudeseite. (Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund des schmalen Grundstücks ein Drehen des Gebäudes mit dem First parallel zur Straße nicht möglich ist.) Es werden an allen Gebäudeseiten nicht nur die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, sondern auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Es ist deshalb klarzustellen und auch im Bebauungsplan zeichnerisch darzustellen, dass **alle drei Gebäudeseiten mit Wintergärten** zu versehen sind. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um maximal 6 dB(A) wären auch vor den eigentlichen Fenstern angebrachte Festverglasungen als Schallschutz möglich. Bei vorgehängten Festverglasungen handelt sich um Glasscheiben aus selbstreinigendem Verbundsicherheitsglas, die – mit entsprechendem Abstand – vor die Fenster der schutzbedürftigen Räume angebracht werden. Die umlaufenden Lüftungsschlitze gewährleisten die dauerhafte Belüftung der Räume. Die vorgehängten Glaselemente überlappen die Fensteröffnung um ca. 25 cm. Diese Bereiche umlaufend um das Fenster sind mit einer Mineralfasermatte an der Fassade hinterlegt. Bei Belüftung der Räume streicht die „verlärmt“ Luft entlang der weichen Schalldämmmatte und verliert dabei ihre Schallenergie: Die nun „beruhigte“ Luft kann durch die geöffneten Fenster in die Räume strömen. Die Räume sind so auch bei ausreichender Belichtung und Belüftung noch ruhig.

Maßnahmen am Bauraum BR2 nördliche Doppelhaushälfte

Aufgrund des größeren Abstands zur Straße und der sich hier bereits auswirkenden Abschirmung durch die bestehende Bebauung werden an dieser Doppelhaushälfte keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte mehr erwartet. Lediglich auf der West- und Ostseite treten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Hier könnten daher Maßnahmen, die deutlich weniger eingriffsintensiv sind als Wintergärten, z.B. auch die o.g. Festverglasungen oder Schalldämmlüfter für Schlaf- und Kinderzimmer, umgesetzt werden.

Maßnahmen zum baulichen Schallschutz

Die Festsetzung in Ziffer 11.2 zur DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ macht den zukünftigen Bauherrn auf die entsprechenden Anforderungen aufmerksam und wird daher positiv gesehen.

Zusammenfassung

- Bei der Ziffer A 11.1.1 der Festsetzungen ist im ersten Absatz das **Planzeichen** „Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz“ zu **ergänzen**.
- Bei der Ziffer A 11.1.1 der Festsetzungen wäre im zweiten Absatz die **West- und Ostseite zu streichen** (fälschlich als lärmabgewandte Seite bezeichnet). Insgesamt sollte dieser Absatz aber aus immissionsschutzfachlicher Sicht neu gestaltet werden. Die notwendigen **Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz** sollten differenziert für die südliche und die nördliche Doppelhaushälfte des Bauraums 1 festgesetzt werden. Dazu wird dringend eine **farbige Kennzeichnung empfohlen**. Zu den Festsetzungen durch Text wird folgender Wortlaut vorgeschlagen:

Südliche Doppelhaushälfte:

Mindestens ein Fenster (Lüftungsöffnung) von sämtlichen schutzbedürftigen Räumen, wie z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, ist mit einem Wintergarten oder einem wintergartenähnlichen Vorbau bzw. einer verglasten Loggia als Schallschleuse zu versehen (Mindesttiefe 1 Meter, zum Fenster versetzte Lüftungsöffnungen und lärmabsorbierende Decke). Alternativ – in der Wirkung allerdings deutlich schlechter als Wintergärten oder Loggien – sind vorgehängte Festverglasungen vor einem (kleinen) Fenster möglich. (Bei vorgehängten Festverglasungen handelt es sich um Glasscheiben aus selbstreinigendem Verbundsicherheitsglas, die – mit entsprechendem Abstand – vor ein Fenster der schutzbedürftigen Räume angebracht werden. Die vorgehängten Glaselemente überlappen die Fensteröffnung um ca. 25 cm. Diese Bereiche umlaufend um das Fenster sind mit einer Mineralfasermatte an der Fassade hinterlegt.) Ausgenommen von diesen Anforderungen sind Wohnzimmer, die ein Fenster (Lüftungsöffnung) auf der Gebäudewestseite aufweisen.

Nördliche Doppelhaushälfte:

Bei der Gestaltung des Grundrisses ist darauf zu achten, dass im möglichen Rahmen, Schlafräume und Kinderzimmer ein Fenster bzw. eine Lüftungsmöglichkeit auf die ruhige Gebäudenordseite aufweisen.

Wenn sich nicht für alle Schlafräume und Kinderzimmer Fenster auf der Gebäudenordseite verwirklichen lassen, ist mindestens ein Fenster (Lüftungsöffnung) dieser Räume mit einem Wintergarten oder wintergartenähnlichen Vorbau bzw. einer verglasten Loggia als Schallschleuse zu versehen (Mindesttiefe 1 Meter, zum Fenster versetzte Lüftungsöffnungen und lärmabsorbierende Decke). Alternativ – in der Wirkung allerdings deutlich schlechter als Wintergärten oder Loggien – sind so genannte Prallscheiben möglich. (Prallscheiben sind einfache Glasscheiben, die in einem Abstand von ca. 10 bis 20 cm außen vor das Fenster montiert werden.) Letzte Alternative wäre der Einbau von Schall-dämmlüftungen.

Beschluss:**Ja: 11 Nein: 0****Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, wie folgt:**

Die Stadt Grafing b.M. ist nach überschlägiger Einschätzung (Ableitung) anhand der Verkehrsstärke, Grundstückslage und Gebäudeabstände von Beurteilungspegeln für die Verkehrslärmbelastung aus der Glonner Straße (St 2080, OD) von 62 dB(A) tagsüber und 53 dB(A) nachts ausgegangen. Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wird aufgrund der Zunahme des LKW-Anteils ein Lärmpegel von 63 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) in der Nachtzeit abgeschätzt. Damit werden die für die Bauleitplanung maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts erheblich überschritten, und zwar um 8 bzw. 10 dB(A).

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes durch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB) zu beachten. Diesen Belangen ist in der Planabwägung schon dem Grunde nach ein hohes Gewicht beizumessen, wobei sich das objektive Gewicht mit dem Umfang der Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte erhöht. Die Orientierungswerte selbst bestimmen keine strikt zu beachtende Grenze, sondern einer Bewertungsrichtlinie für das Abwägungsverfahren. Die Zumutbarkeit ist stets nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen.

Hinzu kommt die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG (sog. Trennungs- oder Optimierungsgesetz), wonach die Nutzung der Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden können. Das hat vorrangig durch eine räumliche Trennung zu erfolgen, kann aber situationsbedingt auch in anderer Weise (instrumental durch bauliche/technische Maßnahmen) erreicht werden. Aber auch diese gesetzliche Direktive ist grundsätzlich der planerischen Abwägung zugänglich. So ist es in dicht besiedelten Gebieten nicht immer möglich, allein durch Wahrung ausreichender Abstände die Lärmkonflikte zu lösen. Angesichts der mittlerweile herrschenden Verkehrslärmbelastungen wäre eine den heutigen ortsplannerischen Zielsetzungen entsprechende Siedlungsentwicklung ansonsten oft nicht mehr möglich.

Das vorausgeschickt, ist zwischen der Überplanung bereits bestehender Baugebiete und der Neuplanung zu unterscheiden. Im hier vorliegenden Fall, der Nachverdichtung in einem Bestandsgebiet, bestehen situationsgebundene Zwänge, die – anders als bei der Planung von Neubaugebieten – die planerischen Reaktionsmöglichkeiten deutlich einschränken. Bei der Überplanung von bestehenden (Gemenge-)Lagen verlangt das Abwägungsgesetz deshalb auch nicht zwingend eine lärmoptimale Lösung des Konfliktes, verbietet aber eine Verschlechterung. Allein dadurch wird es erst möglich, den gesetzlichen Auftrag der Innenverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) in die Tat umzusetzen.

Eine Abwägungsmaxime, wonach die Grenzen der ordnungsgemäßen Abwägung bei einer Überschreitung der Orientierungswerte von über 10 dB(A) überschritten und entsprechende Planungen ggf. schlechthin unzulässig sind (vgl. OVG NW, 16.12.2005), besteht nicht. Vielmehr sind stets die Gegebenheiten und Möglichkeiten der jeweiligen Planungssituation maßgebend, ob und mit welchem Schutzkonzept die Wohnbauandausweisung in lärmbelasteten Lagen abwägungsfehlerfrei möglich gemacht werden kann.

In Anbetracht der vorliegenden Gegebenheiten und unter Beachtung der rechtlichen Anforderungen an die Abwägung der Belange des Lärmschutzes mit den Belangen der Wohngesundheit und den Belangen der Stadtentwicklung durch eine vernünftige Innenentwicklung innerhalb bereits vollständig bebauter Gebiete wird die Erweiterung der Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 504/4 durch ein näheres Heranrücken nach Süden (Glonner Straße) weiterverfolgt. Hierfür spricht auch, dass die künftige Bebauung nicht näher heranrückt als die bereits vorhandene Bebauung. Unter den nachfolgend noch zu bestimmenden Vorkehrungen werden die ermittelten Beurteilungspegel von bis zu 10 dB(A) in der Nachtzeit und 8 dB(A) in der Tagzeit noch als hinnehmbar (zumutbar) angesehen (vgl. BVerwG vom 22.03.2007 und jetzt fortentwickelt durch BVerwG vom 07.06.2012; danach sind auch passive Schutzmaßnahmen eine ggf. zulässige Lösung).

Je weiter die Orientierungswerte überschritten sind, umso mehr sind aber auch die gebotenen Möglichkeiten auszuschöpfen, um diese Auswirkungen zu vermeiden. Das soll vorrangig durch die architektonische Selbsthilfe erfolgen, wonach die Grundrisse der schutzwürdigen Räume möglichst zur lärmabgewandten Nordseite auszurichten sind. Jedenfalls sind Grundrisse auszuschließen, die eine (alleinige) Belüftung zur stark belasteten Südseite aufweisen.

Die Errichtung von Wintergärten, wie es vom Landratsamt Ebersberg empfohlen wird, ist wiederum nur innerhalb der Baugrenzen zulässig bzw. als untergeordnetes Gebäudeteil (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Erfahrungsgemäß wird – zur Erlangung einer größtmöglichen baulichen Ausnutzung – die Errichtung von Wintergartenvorbauten in Form eines Lärmschutzvorbaus kaum realisiert. Hingegen ist die von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagene bauliche Lösung mittels den Fenstern vorgehängter Festverglasungen ein – zumindest an den weniger stark belasteten West- und Ostseiten – praxistaugliches Lärmschutzinstrument.

Der dringend angeratenen Kennzeichnung der südlichen und nördlichen Doppelhaushälfte wird jedoch nicht entsprochen, da eine Bebauung auch als Einzelhaus (2 Wohneinheiten) zulässig ist. Es ist deshalb eine für beide Haustypen geltende Regelung notwendig.

Die Festsetzung in Ziffer A 11.1 wird wie folgt gefasst:

Bei einer Bebauung im Bauraum 1

- a) sind schutzwürdige Wohnräume (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) unzulässig, die ausschließlich ein Fenster zur stark lärmbelasteten Gebäudesüdseite aufweisen.
- b) ist bei der Gestaltung des Grundrisses darauf zu achten, dass im möglichen Rahmen die Schlafräume und Kinderzimmer ein Fenster bzw. eine Lüftungsmöglichkeit auf die ruhige Gebäudenordseite aufweisen.

Soweit das nicht möglich ist, sowie für Wohnzimmer, ist

- mindestens ein Fenster (Lüftungsöffnung) von sämtlichen schutzbedürftigen Räumen mit einem Wintergarten oder einem wintergartenähnlichen Vorbau bzw. einer verglasten Loggia als Schallschleuse zu versehen (Mindesttiefe 1 Meter, zum Fenster versetzte Lüftungsöffnungen und lärmabsorbierende Decke; die Wintergärten/Vorbauten sind unter Beachtung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu errichten) oder
- alternativ (in der Wirkung allerdings deutlich schlechter als Wintergärten oder Loggien) eine vorgehängte Festverglasungen vor einem (kleinen) Fenster möglich. Hierbei handelt es sich um Glasscheiben aus selbstreinigendem Verbund-sicherheitsglas, die – mit entsprechendem Abstand von 10–20 cm – vor ein Fenster der schutzbedürftigen Räume angebracht werden. Die vorgehängten Glaselemente überlappen die Fensteröffnung um ca. 25 cm. Diese Bereiche umlaufend um das Fenster sind mit einer Mineralfasermatte an der Fassade hinterlegt.

Ausgenommen sind Fensteröffnungen für Wohnzimmer an der Gebäudewestseite.

Hinsichtlich der Planzeichnungsfestsetzung „Flächen für Maßnahmen zum Immissionsschutz“ wird auf die baufachliche Stellungnahme verwiesen.

Die Baugrenzen („Bauraum“) sind insgesamt ca. 1 Meter nach Norden zu verschieben. Damit wird erreicht, dass der vorhandene Baubestand vollständig innerhalb der Bauflächen liegt, was im Fall von Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen (Aufstockung) keinen Planwiderspruch entstehen lässt. Gleichzeitig kann dadurch – wenn auch nur geringfügig – der Abstand zur lärmbelasteten Glonner Straße erhöht werden. Die bisherige Bauraumfestsetzung folgte allein dem Ziel, die Bauflucht zu Fl.Nr 505/5 aufzunehmen. Eine geringfügige Zurückverlegung führt hier zu keiner städtebaulichen Verschlechterung.

4.2 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 18.05.2015)

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage, dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, wie folgt:

Die im Plangebiet liegende Leitung der Telekom an der westlichen Grundstücksgrenze wird durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verändert. Mögliche Sicherungsmaßnahmen bei der Bauausführung sind nicht dem Bebauungsplanverfahren zuzurechnen und somit nicht abwägungsbeachtlich. Entscheidungsrelevante Auswirkungen der vorhandenen Leitungen auf den Planungsinhalt sind nicht zu erkennen.

4.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (E-Mail vom 20.05.2015)

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird der 8. Änderung des Bebauungsplans zugestimmt. Es geht um die Flurstücke 503/3, 504/3 und 504/4 (alle Gemarkung Grafing). Das Plangebiet mit einer Größe von 0,16 ha ist bereits bebaut. Die alte Bebauung soll abgerissen werden und das Plangebiet im Zuge einer Nachverdichtung neu bebaut werden. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Wie in der Begründung aufgeführt, liegt das Plangebiet außerhalb des vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ermittelten und zur Festsetzung anstehenden Überschwemmungsgebietes. Hochwasserangepasste Bauausführungen sind daher nicht notwendig.

Wir bitten jedoch um Aufnahme folgender Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung in die Satzung:

- Angaben über die Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen, da der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

- Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, wie folgt:

Die vorgebrachten Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen und zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Gesundheitsamt Ebersberg (Schreiben vom 13.05.2015)

Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf Folgendes hin:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke, Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen
 - nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden,
 - die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen,
 - die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, wie folgt:

Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen oder Empfehlungen über die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen. Diese sind unter Beachtung der ortsrechtlichen Satzungsregelungen (§ 5 Abs. 3 Satz 2 WAS) nur für die Gartenbewässerung zulässig. Für die übrigen Verbrauchszwecke bedarf es einer gesonderten Entscheidung der Stadt für die Beschränkung der Benutzungspflicht. Die in der Stellungnahme mitgeteilten gesetzlichen Anforderungen von Regenwassernutzungsanlagen werden dann dort geregelt. Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist zusätzlich durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) gewährleistet.

4.5 Peter Bauer, Grafing b.M. (Schreiben vom 01.06.2015)

Hartwig Bierhenke, Grafing b.M. (Schreiben vom 31.05.2015)

In einer gleichlautenden Stellungnahme wird von den Erbbauberechtigten der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 505/9 und 505/6 eingewendet:

Wir haben erfahren, dass die uns unmittelbar angrenzenden Grundstücke Fl.Nrn. 504/3 und 504/4 durch diese Änderung des Bebauungsplanes neu überplant werden sollen und dass durch diese Planung auch eine Herabsetzung der durch Art. 6 BayBO vorgesehenen Abstandsflächen vorgenommen werden soll.

Wir wenden uns gegen die vorgesehene Herabsetzung der notwendigen Abstandsflächen. Der auf Fl.Nr. 504/3 vorgesehene Baukörper hat eine Länge von 21 Metern, das ist erheblich mehr als bei den sonst in der Umgebung vorhandenen Doppelhäusern. Die vorgesehene Bebauung auf unserer Westseite nimmt uns bei dieser Nähe das Licht und die Luft. Zudem muss berücksichtigt werden, dass auf der anderen Seite unseres Grundstücks die andere Hälfte des Doppelhauses liegt, also auch hier schon unmittelbar ein Nachbar angrenzt. Eine weitere Einengung müssen wir nicht dulden. Zudem können damit die Nachbarn direkt in das Wohn- und Schlafzimmer unseres Hauses blicken.

Die Tatsache, dass die Bebauung nicht näher an unser Nachbargrundstück heranrückt, kann angesichts der Größe des Baukörpers nicht als Argument dafür dienen, die Abstandsflächen zu verkleinern. Die Beeinträchtigung ist erheblich, schließlich sollen zusätzlich zum geplanten Dreispänner noch Garagen direkt an die Grenze gebaut werden.

Das in der Begründung vorgebrachte Argument, die jeweiligen Nachbarn würden sich keinen längeren Gebäudelängen als 16 Meter gegenübersehen, findet in den Planunterlagen keinen Widerhall. Die Tatsache, dass die zwischen Fl.Nr. 505/9 und Fl.Nr. 505/6 bestehende Grundstücksgrenze das geplante Gebäude in theoretisch einen 16 Meter und einen 5 Meter breiten Teil aufteilen, kann nicht über die Größe des Baukörpers als solchen täuschen. Hier werden darüber hinaus in unzulässiger Weise das 16-Meter-Privileg und die Verkürzung der Abstandsflächen durch Satzung kombiniert; das führt zu einer doppelten Benachteiligung der Nachbarn.

Doppelhäuser auf Fl.Nr. 504/3 würden sich besser in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen und hätten nicht die erschlagende Wirkung, die ein derart großer Baukörper auf unser Grundstück hat.

Insgesamt wägt der Entwurf nicht zwischen den berechtigten Anliegen der Bauherren und denen der Nachbarn ab. Die Nachbarinteressen werden nicht ansatzweise zur Kenntnis genommen, stattdessen wird versucht, die zu überplanenden Grundstücke mit dem größtmöglichen Baurecht zu versehen.

Die Tatsache, dass die Planungsalternative ohne Beeinträchtigung der gesetzlichen Mindestabstandsflächen verworfen wird, weil die Durchführung angeblich auf längere Zeit hinaus nicht durchsetzbar sei, verstärkt den Eindruck, dass die Abwägung hier nicht auf die Belange der Nachbarn eingeht. Die Tatsache, dass diese Variante für die Antragsteller nur unter Schwierigkeiten durchführbar ist, darf nicht zu Lasten der östlichen Anlieger gehen.

Wir fordern Sie daher auf, die Planungen an das Planungsbüro zurückzureichen und einen Plan zu verabschieden, der unserem Interesse auf Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstandsflächen Rechnung trägt.

Beratung:

Zu der vorgebrachten Stellungnahme eine Entscheidung zu treffen, fiel den Ausschussmitgliedern nicht leicht. Einerseits konnte man die Bedenken der Nachbarn nachvollziehen, die sich aufgrund der Länge des Baukörpers gegen eine Reihenhausbebauung aussprechen. Andererseits sind auch die Interessen der Bauherren und deren Argumente nachvollziehbar.

In der Abwägung der divergierenden Belange wurde aber den Belangen des Nachbarnschutzes aufgrund ihres objektiv höherwertigen Gewichts der Vorzug eingeräumt. Eine Verkürzung der gesetzlichen Mindestabstandsfläche stellt einen sehr weitgehenden Eingriff in den nachbarlichen Schutzbereich dar. Da dieser Konflikt durch eine geänderte Bauweise (Doppelhaus) durchaus sachgerecht gelöst werden kann, also eine angemessene bauliche Verdichtung auch unter Beachtung des Abstandsflächenrechts möglich ist, sind die Bauherrninteressen auf eine bestimmte Bebauung (Reihenhaus) zurückzustellen.

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 1

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss nach kurzer Beratung mit allen gegen 1 Stimme, wie folgt:

Die Planungsaufgabe zur Nachverdichtung des bislang nur mit einem Einzelhaus bebauten Grundstücks Fl.Nr. 504/3 ist nicht einfach zu bewerkstelligen. Das Grundstück mit einer Größe von 645 m² ist nur 17,44 Meter breit und bereitet mit diesem Zuschnitt Kapazitätsprobleme. Nicht einfacher verhält es sich mit dem südlichen Grundstück Fl.Nr. 504/4, das bei gleicher Breite eine Fläche von 763 m² aufweist, zudem aber derzeit nur über die öffentliche Stichstraße Fl.Nr. 503/3 erschlossen ist – und zwar nur auf einem 5 Meter breiten Abschnitt an der Nordwestecke. Der weiterführende Privatweg Fl.Nr. 503/5 ist nicht nutzbar; eine Zufahrt zur Glonner Straße (Staatsstraße) ist wiederum aus straßenrechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer Baufläche für jeweils ein Wohnhaus mit einer Länge von max. 16 Meter wäre die ortsplanerisch verträglichste Lösung. Demgegenüber steht aber die Erwartung der Grundstückseigentümer (3 Miteigentümer) für eine Bebauung mit 3 Wohneinheiten. Bleibt man bei einer Einzelhausbebauung, dann überzeugt der Lösungsvorschlag des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München mit einer Bebauung durch 3 (Doppel-)Häuser (vgl. Begründung), wobei das mittlere Doppelhaus auf der Grenze zwischen Fl.Nr. 504/3 und Fl.Nr. 504/4 zum liegen kommt (1 DHH für Fl.Nr. 504/3 und 1 DHH auf Fl.Nr. 504/4). Problematisch ist hier aber die Stellplatzsituation für das südliche Grundstück. Solange eine Mitbenutzung der Fl.Nr. 503/5 als öffentliche Verkehrsfläche nicht möglich ist, ist die Zufahrt erschwert umsetzbar; ggf. müssten Garagen ins Haus integriert werden.

Die Eigentümer von Fl.Nr. 504/3 haben sich aber ausdrücklich gegen diese Bebauungsvariante mit 3 Gebäuden ausgesprochen und für eine Reihenhausbebauung (3-Spänner) auf Fl.Nr. 504/3 plädiert. Hier entsteht durch das schmale Grundstück aber insbesondere das Problem, dass die dann erforderliche Baukörperlänge (größer als 16 Meter; lt. Bebauungsplanentwurf 21 Meter) grundsätzlich eine gesetzliche Abstandsfläche mit der Tiefe 1 H (= Wandhöhe) auslöst. Eine Verkürzung auf 0,5 H ist nur bei Wandlängen bis zu 16 Meter zulässig (Art. 6 Abs. 6 BayBO), wobei aneinander gebaute Gebäude (auf verschiedenen Grundstücken) wie ein Gebäude zu betrachten sind.

Die Folge ist, dass durch den Bebauungsplan die (landesrechtlichen) Abstandsflächen verändert werden müssen. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO regelt die Subsidiarität des Abstandsflächenrechts gegenüber den Festsetzungen in städtebaulichen Satzungen (insbesondere Bebauungspläne). Damit besteht – entgegen den vorgebrachten Einwendungen – die Möglichkeit von Abweichungen vom starren Abstandsflächensystem durch den Bebauungsplan für individuelle städtebauliche Lösungen. Mit dieser planerischen Gestaltungsfreiheit kann also besonderen örtlichen oder städtebaulichen Situationen Rechnung getragen werden. Diese Gestaltungsfreiheit ist nicht „grenzenlos“, sondern unterliegt natürlich den Anforderungen des Bauplanungsrechtes, insbesondere dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB). Danach sind die jeweiligen öffentlichen Belange und privaten Interessen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Um die Abweichung von der gesetzlichen Abstandsfläche rechtfertigen zu können, wurden im Interesse der nachbarlichen Belange folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Wandhöhe wurde auf 6 Meter beschränkt und bleibt damit unter den ansonsten zulässigen Wandhöhen von ca. 6,40 Metern.
- Die Baugrenze wurde nicht auf die Mindestabstandsfläche von 3 Meter (0,5 H) festgesetzt, sondern mit einem Grenzabstand von 3,80 Meter.
- Um durch das Abrücken von der Ostgrenze noch ein Mindestmaß an Vorgarten an der Westseite zu erhalten, wurde die Hausbreite auf 9 Meter reduziert.
- Die Baufläche wurde so positioniert, dass gegenüber der Nachbargrenze die Wandlänge von 16 Meter nicht überschritten wird. Es wird also nicht eine Betrachtung des Gebäudes insgesamt vorgenommen, wie es das Abstandsflächenrecht regelt, sondern eine Betrachtung des Nachbargrundstücks.

Diese Lösung führt in Anbetracht der Einschränkungen der nachbarlichen Interessen (Verkürzung der Abstandsflächen) also auch zu Beschränkungen hinsichtlich der Bebauung in der Höhe (geringe Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses) und der Breite der Neubebauung selbst.

Die Einwendung, die nachbarlichen Belange sind unberücksichtigt geblieben, ist also nicht zutreffend.

Nun wenden sich die betroffenen Nachbarn (Erbbauberechtigten) dem Grund nach gegen die Planung in Bezug auf die Verkürzung der Abstandsflächen. Dabei wird auf die maßgeblichen Schutzbelange hingewiesen, zu deren subjektiven Nachbarschutz die Abstandsflächen dienen: Belüftung, Belichtung, Besonnung, Sozialabstand/Einblicke, Brandschutz etc.. Eine Verkürzung der vom Gesetzgeber festgelegten Mindeststandards ist deshalb regelmäßig nur in Ausnahmefällen möglich, in denen andere Belange/Interessen überwiegen. Entsprechende besondere örtliche Verhältnisse oder eine atypische Planungssituation sind jedoch hier nicht gegeben. Die geringe Größe bzw. Breite des Grundstücks ist jedenfalls keine Besonderheit in diesem Sinne. Vielmehr stehen sich hier das Interesse der Eigentümer von Fl.Nr. 504/3, das Grundstück in einer bestimmten Bauweise (3-Spanner) baulich nach zu verdichten, die von Amts wegen aufgezeigte Begründung und jetzt auch die im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgetragene Belange der Nachbarn (Belüftung, Belichtung, Besonnung, Sozialabstand/Einblicke, bedrängende Wirkung) gegenüber.

Das öffentliche Interesse an einer Nachverdichtung wäre zwar durchaus in der Lage, die Nachbarinteressen zurückzustellen. Diese Verdichtung ist aber auch in Übereinstimmung mit dem Abstandsflächenrecht möglich, nur eben nicht mit einem zusammenhängenden Baukörper (Reihenhaus) in der vorgesehenen Länge.

In Anbetracht der von den Nachbarn vorgetragene Bedenken und bei einer objektiven Gewichtung der hier widerstreitenden Interessenlagen wird zugunsten der subjektiven Schutzrechte der Nachbarn von der vorliegenden Planung Abstand genommen. Trotz Anerkennung der Eigentümerinteressen an einer baulichen Verdichtung, die auch als öffentliche Belange beachtlich sind (§ 1a Abs. 2 BauGB), kann diese auch in einer für den Nachbarschutz verträglicheren Weise erfolgen. In der Abwägung der privaten Interessen untereinander wird den Nachbarinteressen an der Einhaltung des gesetzlichen Abstandsflächenrechts entsprochen. Das heißt für das Grundstück Fl.Nr. 504/3: Die Reihenhausbebauung ist aufzugeben und durch eine Bebauung mit Gebäuden von jeweils max. 16 Meter zu ersetzen.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Josef Carpus ist erschienen.

4.6 Paul A. Bross, Grafing b.M. (Schreiben vom 01.06.2015)

Meine Äußerungen zur Bebauungsplanänderung vom 01.04.2015:

- Unter Berücksichtigung der Schutzziele (Besonnung, Verschattung, Belüftung, Brandschutz und sozialer Abstand) für die bereits bestehende Bebauung/Nachbargrundstücke (hier Fl.Nr. 505/5) sind Mindestabstände einzuhalten.
- Eine Erhöhung des Grenzabstands auf 3,80 Meter ist lt. Plan nicht zu erkennen.
- Eine Erhöhung der Wandhöhe auf 6 Meter bringt noch mehr Verschattung auf unser Grundstück.
- Eine Hauslänge von 14 Meter deckt weiter mehr als unsere eigene Hauslänge ab und bringt weitere Verschattung. Unsere Hauslänge (parallel) beträgt nur 10,50 Meter.
- Es werden dadurch zusätzliche Flächen versiegelt.
- Die Größe des Hauses bringt viele Bewohner und damit zusätzlichen Individualverkehr und weiteren Parkplatzmangel in der Riemerschmidstraße.
- Maximal 2 Wohneinheiten entweder als Doppelhaus oder als 2-Familienhaus.

Resümee:

Eine Bebauung nach diesem Bauplan stellt für die Nachbargrundstücke (östlich) eine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Eine kleinere überbaubare Fläche (also weniger als 70 qm im BR1) wäre wünschenswert, um die Enge (auch sozialer Abstand) zu den Nachbarn zu reduzieren.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, wie folgt:

Anders als bei den Grundstücken Fl.Nrn. 505/9 und 505/6 führt der Bebauungsplan gegenüber dem Grundstück Fl.Nr. 505/5 des Einwendungsführers nicht zu einer Verletzung der dem subjektiven Nachbarschutz dienenden Abstandsflächenvorschriften. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 504/4 nur 16 Meter lang und erfordert lediglich eine Abstandfläche von 0,5 H (Art. 6 Abs. 6 BayBO). Der Grenzabstand von 3,40 Meter, der dem Abstand des Baubestandes entspricht, überschreitet bei der festgesetzten Wandhöhe von 6 Meter die gesetzliche Mindestabstandsfläche von 0,5 H sogar geringfügig.

Im Übrigen werden Einwendungen vorgetragen, die gegenüber dem Interesse an einer angemessenen baulichen Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. 505/4 zurückzustellen sind.

Allein der Konflikt des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist im Bebauungsplan noch ungenügend gelöst. Festgesetzt sind gemäß § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) für das Grundstück Fl.Nr. 504/4 (= BR1) die Haustypen Einzelhaus/Doppelhaus; gleichzeitig ist die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt auf 2 Wohneinheiten im BR1. Diese Festsetzung entspricht nicht der Ermächtigungsnorm (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), wonach die „Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ festgesetzt werden kann. Eine auf den Bauraum bezogene Festsetzung, wie sie der Entwurf enthält, ist nicht erlaubt.

Bei Reihen- und Doppelhäusern ist jedes Reihenhaus bzw. jede Doppelhaushälfte ein „Wohngebäude“ in diesem Sinne. Da aufgrund der sehr eingeschränkten Erreichbarkeit des Grundstücks das Verkehrsaufkommen so gering wie möglich gehalten werden muss, wird die Bebauung auf 1 Wohneinheit je Haus beschränkt. Die Festsetzung A.4.2 wird wie folgt gefasst: „Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden: 1 Wohnung“.

Der mögliche Baufall eines 2-Familienhausbaus (= Einzelhaus) im Bauraum BR1 ist in gleicher Weise vertretbar, muss dann aber im Wege der Befreiung gelöst werden.

4.7 Gerhard, Rudolf und Johann Sewald, Grafing b.M. (Schreiben vom 21.05.2015)

Es wird folgende Änderung des Bebauungsplanentwurfs für die Fl.Nr. 504/3 beantragt:

Änderung des Grenzabstandes in Nord-Ostrichtung von 3,80 auf 3,40 Meter.

Begründung: Dieser Grenzabstand entspricht der Baulinie des Baukörpers auf Fl.Nr. 04/4 und ermöglicht eine verbesserte Nutzung des süd-westl. ausgerichteten Grundstücksanteils.

Wir bitten diese Änderungen noch zu berücksichtigen.

Keine Beschlussfassung: Aufgrund der Tatsache, dass sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss unter Punkt 4.5 gegen eine Reihenhausbebauung und für eine Doppelhausbebauung ausgesprochen hat, ist die vorgebrachte Stellungnahme inhaltlich nicht mehr relevant.

5. Verfahrensbeschluss:

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Angesichts der grundlegenden Änderung der Bebauungskonzeption von der Reihenhausbebauung, vgl. Punkt 4.5, zur Doppelhausbebauung wurde einstimmig beschlossen, dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss den geänderten Bebauungsplanentwurf erneut zur Billigung und Bestimmung der Auslegung vorzulegen.

TOP 4

Informationen

Für folgende Bauanträge wurde das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 20.05.–23.06.2015 auf dem Verwaltungsweg entschieden:

1. Tekturplan zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses sowie Garagenanbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 710/7 der Gemarkung Grafing (Dobelweg 17)
2. Tekturplan zum Anbringen zweier Werbesteckschilder an der Hauswand des Grundstücks Fl.Nr. 295/1 der Gemarkung Grafing (Münchener Straße 55)

TOP 5

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

- Ein Stadtratsmitglied sprach an, dass die Straßenüberquerung von der Ausfahrt Sanftling zum gegenüberliegenden Radweg an der Glonner Straße für Radfahrer sehr unübersichtlich ist. Es wurde nachgefragt, ob hier ein Verkehrsspiegel angebracht werden könnte.
- Von einem Ausschussmitglied wurde hinterfragt, ob die Skulptur (Ausstellung „Skulpturenweg Grafing“) im Grandauer-Hof als Spielgerät genutzt werden darf und wenn ja, weshalb dann ein Schild mit der Bezeichnung „kein Spielplatz“ angebracht ist.

- In einem Redebeitrag wurde angefragt, ob der Grafenweg künftig wieder von unserem Bauhof gepflegt wird.
- Ein Ausschussmitglied fragte nochmals nach, ob die Benutzer (Kinder, Erzieher, Eltern) des künftigen Waldkindergartens mit Kraftfahrzeugen direkt an den geplanten Kindergarten heranfahren dürfen.
- Von einem Ausschussmitglied wurde nach dem Baubeginn für die Ostumfahrung gefragt und angeregt, die Bürger/innen hierüber seitens der Verwaltung besser zu informieren.
- Ein Ausschussmitglied bedankte sich bei den Mitarbeitern des Bauhofes für den Aufbau der Skulpturen zur Ausstellung „Skulpturenweg Grafing“.
- In einem weiteren Redebeitrag wurde darüber informiert, dass es aufgrund der Straßengerengung in der Münchener Straße auf Höhe der ehemaligen Metzgerei Rechl immer wieder zu Unfällen kommt. Um die Verengung deutlicher zu machen, wurde angeregt, die Bordsteinkante farblich zu markieren.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 27.08.2015
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. 1-5