

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 13. 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. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Bauantrag zum Neubau einer Pferderennbahn auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/0 der Gemarkung Straußdorf (Moosfeld)
3. Bauantrag zum Neubau einer Reithalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 132/0 der Gemarkung Straußdorf (Moosfeld)
4. Bauantrag zur Errichtung eines Pferdestalles mit Freilauf auf dem Grundstück Fl.Nr. 132/0 der Gemarkung Straußdorf (Moosfeld)
5. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Einbau von 6 Ferienwohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 59/2 der Gemarkung Straußdorf (Aßlinger Straße 6)
6. Bauantrag zum Neubau eines Wohnheimes für Asylbewerber auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/62 der Gemarkung Nettelkofen (Am Schammacher Feld 17)
7. Bauantrag zur Sanierung des Baudenkmals auf dem Grundstück Fl.Nr. 58/3 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 25)
8. Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Altenheimes in ein Gebäude mit Praxis-/Wohnnutzung und studentischem Wohnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 221/0 der Gemarkung Grafing (Bahnhofplatz 2)
9. Bauantrag zur Erweiterung einer Tiefgarage sowie dem Ersatzneubau von Einzelgaragen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 187/0 und 535/0 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 6, Gartenstraße 2)
10. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 195/0 der Gemarkung Grafing (Gartenstraße 1b, Am Urteilbach 4)
11. Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben und eines Wintergartens sowie zur energetischen Ertüchtigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 190/18 der Gemarkung Öxing (Birkenholz 29)
12. Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 540/2 der Gemarkung Nettelkofen (Fichtenweg 2)
13. 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;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

14. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet: Gartenhausgebiet Bachhäusl" für die Grundstücke Fl.Nrn. 715/3 und 738/3 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 113/T, 163/13, 163/10, 163/16, 163/17, 163/1/T, 163/14, 163/12, 163/11, 163/15, 163/19, 163/20, 163/9, 163/8, 163/7, 163/6, 163/5, 163/4, 163/3, 163/2, 20/2 und 162/2/T der Gemarkung Elkofen;
Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und ggf. Billigungsbeschluss
15. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 504, 503/3, 503/1, 500/2, 498, 486, 487, 489, 490, 488, 485, 484/2 der Gemarkung Nettelkofen sowie Fl.Nr. 403/26 der Gemarkung Grafing im Gebiet westlich der Elisabethstraße sowie am Ortseingang südlich der Nettelkofener Straße (Bebauungsplan Elisabethstraße/Nettelkofener Straße);
Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und ggf. Billigungsbeschluss
16. Vollzug der Baugesetze und der Gemeindeordnung;
Bebauungsplan "Aiblinger Straße";
Eingabe von Anwohnern der Aiblinger Straße vom 15.05.2015 und Vorstellung der Schalltechnischen Untersuchung vom 13.07.2015
17. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 400, 402, 406, 407 und 408 der Gemarkung Elkofen, zur Änderung und Erweiterung der Realschule mit Internat ("Landschulheim"), Leitenstraße 2, Oberelkofen;
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
18. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag vom 11.02.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes "Gärtneriegelände" (Pfarrer-Klug-Straße) vom 21.01.2006 und des 1. Änderungsbebauungsplanes vom 13.09.2010 für die Zulassung von Terrassen- und Balkonüberdachungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/10 der Gemarkung Grafing
19. Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);
Abwasserkanalisation für die Siedlungsbereiche Oberelkofen und Eisendorf;
Teilweise Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen für die Bereiche Oberelkofen und Eisendorf;
Billigung des Bauentwurfes und Durchführungsbeschluss
20. Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);
Erweiterung des Trinkwasser- und Abwassernetzes der Stadtwerke Grafing;
Anschluss des Anwesens "Köstler" und Verbindung nach Schammach;
Billigung des Bauentwurfes und Durchführungsbeschluss
21. Informationen
22. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

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 21.04.2015, TOP 13:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde Folgendes beschlossen:

- a) Die Architektenleistung für die Sanierungsmaßnahmen in der Mittelschule wurde an die Architektengemeinschaft Aschauer und Betz, Grafing b.M., gemäß Honorarangebot vom 14.04.2015 vergeben.
- b) Die Ingenieurleistung TGA-Sanitär/Heizung für die Sanierungsmaßnahmen in der Mittelschule wurde an die Stefan Kinze GmbH, Grafing b.M., gemäß Honorarangebot vom 17.04.2015 vergeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.2015, TOP 14:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 der Geschäftsordnung in der aktuellen Fassung) hat vom Inhalt der Urkunde des Notars Hubert Frauhammer in Ebersberg vom 16.04.2015, URNr. F556/2015, zum Grunderwerb für das Leichenhaus Oberelkofen und zur Übernahme der „Kriegsgräberstätte“ als öffentliche Einrichtung genaue Kenntnis und hat unwiderruflich und vorbehaltlos deren ganzen Inhalt genehmigt.

Die Erste Bürgermeisterin wurde ermächtigt und beauftragt, alle Erklärungen zur Durchführung und zum Vollzug des Vertrages abzugeben, insbesondere auch Erklärungen über den Rangrücktritt.

Dem Stadtrat wurde die Widmung der Kriegergedenkstätte als öffentliche Einrichtung gemäß Art. 21 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und die Bestimmung entsprechender Benutzungsregelungen empfohlen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.2015, TOP 15:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat Folgendes empfohlen:

Die städtischen Grundstücke Fl.Nrn. 514/5 und 514/4 der Gemarkung Grafing (Bauhofgelände an der Von-Hazzi-Straße) mit zusammen 2.616 m² sind nach der Betriebsverlagerung des Bauhofes vorrangig für den sozialverträglichen Wohnungsbau zu verwenden. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Umsetzungsmöglichkeiten vorzubereiten.

Zur optimierten Grundstücksausnutzung ist eine gemeinsame Bebauung mit dem staatlichen Grundstück Fl.Nr. 514/6 anzustreben. Entsprechende Verhandlungen mit dem Staatsbetrieb „Immobilien Freistaat Bayern“ sind deshalb frühzeitig aufzunehmen.

Voraussetzung für die bauliche Nutzung für Wohnzwecke ist die nutzungskonforme Altlastensanierung des Grundstücks. Die Verpflichtung und deren Sicherung zur Sanierung der Altauffüllung sind vertraglich zu regeln.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 19.05.2015, TOP 10:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Kläranlage das Angebot der Firma Hörmann GmbH mit dem Modul Heckert NeMo 60P (200) mit einer Leistung von 52,00 kWp zu einem Preis von 62.100,- € unter der Voraussetzung anzunehmen, dass die Überprüfung der Statik für das Gebäude von der Firma Hörmann übernommen wird. Zur Finanzierung wird das Kreditangebot der Landesförderbank Bayern über einen Zins von 0 % angenommen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 19.05.2015, TOP 11:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss Folgendes:

- Die Firma Rieder GmbH, Schönau, wurde im Rahmen des Zeitvertrages 2015 mit den Ausbaumaßnahmen am südlichen und nördlichen Gehweg der Rosenheimer Straße entsprechend der Fachplanung des Ingenieurbüros Infra zur Verlegung des Fußgängerüberwegs mit Gesamtkosten in Höhe von 36.000 € brutto beauftragt.
- Die Honorarvereinbarung für die Durchführung von Ingenieurleistungen mit dem Ingenieurbüro Infra über pauschal 6.000 € netto wurde nachträglich genehmigt.
- Die Firma Rothmoser GmbH wurde mit der Versetzung und Ergänzung der Beleuchtung entsprechend den Richtlinien zur Anlegung von Fußgängerüberwegen mit Kosten in Höhe von 5.100 € brutto beauftragt.

Anwesend 10

Die Ausschussmitglieder Frau Linhart Susanne, Herr Carpus Josef und Graf von Rechberg Max-Emanuel sind erschienen.

TOP 2

Bauantrag zum Neubau einer Pferderennbahn auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/0 der Gemarkung Straußdorf (Moosfeld)

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Es wurde erklärt, dass der Bauantrag im funktionalen Zusammenhang mit weiteren Bauvorhaben des Bauherrn steht, mit denen die bestehende Pensionspferdehaltung jetzt ausgeweitet werden soll.

Hierfür werden als Gesamtvorhaben folgende Errichtungen beantragt:

- a) offene Reitbahn für Pferde
- b) Reithalle
- c) Stallungsneubau

Die Vorhaben liegen am südwestlichen Ortsrand von Straußdorf, außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit im planungsrechtlichen Außenbereich setzt bei allen genannten Vorhaben die Privilegierung des Vorhabens als landwirtschaftlichen Betrieb voraus (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die vom Bauherren betriebene Pensionspferdehaltung ist eine dem bauplanungsrechtlichen Landwirtschaftsbegriff unterliegende Betriebsform (Tierhaltung gemäß § 201 BauGB). Die über Generationen geführte Landwirtschaft des Betriebs verfügt auch über eine ausreichende eigene Futtergrundlage. Aus diesem Grunde wurde auch bereits für die Baugenehmigung des bestehenden Pferdestalls mit Reitplätzen vom 05.10.2000 das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen festgestellt. Bereits damals war eine Reithalle geplant, die aber dann nicht mehr weiterverfolgt wurde.

Aufgrund der mittlerweile langjährigen Betätigung in der Pensionspferdehaltung ist deshalb vom Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen – insbesondere auch hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit – auch für den erweiterten Betrieb auszugehen. Die Privilegierung der Vorhaben wird unter dem Vorbehalt der fachbehördlichen Bestätigung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten anhand der konkreten Betriebsdaten für die weitere Beurteilung als Zulassungsvoraussetzung unterstellt.

a) Offene Reitbahn (Pferderennbahn):

Bei der Reitbahn handelt es sich um eine als Sandbahn hergestellte Bewegungs-/Lauffläche für Pferde. Über diesen Bodenaustausch hinaus erfolgen keine baulichen Maßnahmen. Aus diesem Grunde wird es bereits fraglich sein, ob es sich überhaupt um eine bauliche Anlage im Sinne des § 29 BauGB handeln kann, was für die Anwendung des § 35 BauGB vorausgesetzt wird.

Unterstellt man die bauplanungsrechtliche Relevanz, dann ist allein der räumlich abgesetzte Standort näher zu untersuchen. Die aufgrund der dienenden Funktion grundsätzlich verlangte räumliche Zuordnung kann man aufgrund der besonderen Art des Vorhabens und seiner unbedeutenden Wirkung gegenüber dem geschützten Außenbereich aber außer Acht lassen. Dass auch eine nähere räumliche Zuordnung zu den übrigen Betriebsanlagen problemlos möglich wäre und damit eine den Außenbereich schonendere Ausführung (§ 35 Abs. 5 BauGB), steht dem Vorhaben nicht entgegen, da die Beeinträchtigungswirkung gegenüber den Schutzgütern des Außenbereichs vernachlässigbar ist.

Diese Beurteilung erfolgt aufgrund der Annahme, dass nicht mit Fahrzeugen an die Reitbahn herangefahren werden muss und deshalb kein Zufahrtsverkehr erfolgt. Die Antragsunterlagen lassen darauf schließen. Für ein Heranfahren mit Fahrzeugen an die Reitbahn wäre der (nicht öffentliche) Fahrweg auf Fl.Nr. 129 auch weder baulich, noch hinsichtlich der Verkehrssicherheit geeignet. Die Erschließung wäre dann auch nicht gesichert.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Pferderennbahn auf dem Grundstück Fl.Nr. 139/0 der Gemarkung Straußdorf, Moosfeld, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Voraussetzungen zu erteilen:

- **Bestätigung der landwirtschaftlichen Privilegierung der Pensionspferdehaltung für das Vorhaben durch die nachfolgende behördliche Prüfung und**
- **kein Fahrverkehr zur Reitbahn (hierfür wäre die Erschließung nicht gesichert).**

TOP 3

Bauantrag zum Neubau einer Reithalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 132/0 der Gemarkung Straußdorf (Moosfeld)

Die Bauanträge zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 wurden vom Vertreter der Verwaltung gemeinsam vorgestellt. Es wurde erklärt, dass die Bauanträge des Bauherrn im funktionalen Zusammenhang stehen und der Erweiterung der bestehenden Pensionspferdehaltung dienen.

Innerhalb dieses Gesamtvorhabens werden folgende Errichtungen beantragt:

- a) offene Reitbahn für Pferde
- b) Reithalle
- c) Stallungsneubau

Die Vorhaben liegen am südwestlichen Ortsrand von Straußdorf, außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit im planungsrechtlichen Außenbereich setzt deshalb die landwirtschaftliche Privilegierung des Vorhabens voraus (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die vom Bauherren betriebene Pensionspferdehaltung ist eine Betriebsform im Sinne des bauplanungsrechtlichen Landwirtschaftsbegriffs (Tierhaltung gemäß § 201 BauGB). Die über Generationen geführte Landwirtschaft des Betriebes verfügt auch über eine ausreichende eigene Futtergrundlage. So wurde auch bereits für die Baugenehmigung des bestehenden Pferdestalles mit Reitplätzen vom 05.10.2000 das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen festgestellt. Bereits damals war eine Reithalle geplant, die aber dann nicht mehr weiterverfolgt wurde.

Aufgrund der mittlerweile langjährigen Ausübung der Pensionspferdehaltung ist vom Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen – insbesondere auch hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit – auszugehen. Das wird unter dem Vorbehalt der fachbehördlichen Bestätigung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten anhand der konkreten Betriebsdaten als Zulassungsvoraussetzung unterstellt.

TOP 3: Reithalle:

Die beantragte Reithalle (20 x 40 Meter) soll im nordwestlichen Bereich der Fl.Nr. 132, Gemarkung Straußdorf, errichtet werden.

TOP 4: Pferdestall:

Unmittelbar östlich davon wird der Pferdestall (10,53 x 23,77 Meter) errichtet.

Reithallen dienen der artgerechten Pferdehaltung, da sie eine von Witterungsbedingungen unabhängige Bewegung der Tiere ermöglichen. Besonderes Augenmerk bei Reithallen gilt aber gemäß der gemeinsamen Ministeriumsbekanntmachung für das Bauen landwirtschaftlicher Betriebe vom 10.06.1998, Ziffer 4.1.2:

- a) der Wirtschaftlichkeit (angemessene Kosten im Verhältnis zu den zu erzielenden Einnahmen)
- b) der Größe der Halle (die beantragte Größe von 20 x 40 Meter setzt einen Vollerwerbsbetrieb und damit mindestens 25 Pensionspferde voraus)
- c) die räumliche Zuordnung und angemessene Landschaftseinbindung

Zu a) und b) rechtfertigen die der Stadt vorliegenden Betriebsdaten die Annahme, dass diese Voraussetzungen gegeben sind. Wesentliche Bedeutung kommt hier aber noch der Wirtschaftlichkeitsprüfung (zu Punkt a)) des AELF zu.

Zu c): Fragwürdig ist aber der beantragte Standort der Reithalle und auch des Pferdestalls. Hier bestehen Zweifel an der notwendigen räumlichen Zuordnung zur Hofstelle. Bei der Prüfung dieser Zulassungsvoraussetzung darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass auch das Grundstück Fl.Nr. 93 im Betriebseigentum steht und dort eine den Außenbereich schonende Realisierung möglich ist. Für diesen geänderten Standort sprechen auch die Lage zum bestehenden Reitplatz und die Anordnung der Stellplätze.

Der südliche Weg (Fl.Nr. 135) wurde bereits im Rahmen des Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren für den bestehenden Pferdestall in den Jahren 1998/99 als äußerste Begrenzung für die Wahrung der notwendigen räumlichen Nähe zur Hofstelle verlangt. Nichts anderes gilt auch für den Fall, dass jetzt das vorhandene Wirtschaftsgebäude beseitigt (TOP 5, Errichtung eines Mehrfamilienhauses) werden soll und der Betriebsstandort verlagert wird (Aussiedelung). Auch wenn schon fraglich sein kann, ob bei ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort überhaupt eine Verlagerung in den Außenbereich zulässig ist, ist zumindest ein den Außenbereich und die freie Landschaft schonender Standort zu wählen.

Sowohl der Stall, als auch die Reithalle, liegen außerdem im Bereich der in der Baugenehmigung vom 05.10.2000, Az.: B-1999-504, festgesetzten Baumpflanzungen zur Ortsrandeingußung (Ausgleichsmaßnahmen). Diese Baumpflanzungen wurden schon bewusst so gewählt, um eine Erweiterung in diese Richtung vorzubeugen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den öffentlichen Feld- und Waldweg (Fl.Nr. 135 der Gemarkung Straußdorf) zur Aßlinger Straße (St 2080). Im Bereich von der Einmündung in die Staatsstraße bis zur Westgrenze Fl.Nr. 59/4 der Gemarkung Straußdorf erfolgt die Aufstufung zur Ortsstraße als Folgewirkung des darüber erschlossenen Yogazentrums.

Durch die wesentliche Vergrößerung der Tierhaltung ist mit einer weiteren Verkehrszunahme zu rechnen und es werden zusätzliche Stellplätze erforderlich. Die bestehenden 7 Stellplätze sind jedenfalls für das Vorhaben, das grob eine Verdoppelung der bestehenden Betriebsgröße zur Folge hat, nicht mehr ausreichend. Angaben über die Anordnung und deren Zufahrt fehlen aber in den Unterlagen.

Anhand dieser ergänzenden Unterlagen und in Kenntnis des endgültigen Standortes der Vorhaben kann dann erst die gesicherte Erschließung geprüft werden. Bisher wurde der südliche des bestehenden Stalles geradlinig verlaufende Feldweg bogenförmig im Norden um den Stall verlegt. Da auch Acker-/ Wiesenflächen anderer Landwirte über diesen öffentlichen Weg erschlossen werden, kann anhand der vorliegenden Unterlagen noch keine abschließende Beurteilung erfolgen, ob diese Wegführung und die bisherige gesicherte Wegebreite noch den verkehrlichen Ansprüchen genügen. Durch die Erweiterung des Vorhabens bestehen keine Zweifel mehr an der Dauerhaftigkeit, weshalb auch die Eigentumsverhältnisse der Wegeflächen dann zwingend anzupassen sind.

Da es sich um kein abgelegenes Anwesen gem. Art. 41 Abs. 2 BayBO handelt, ist der Anschluss an die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation erforderlich, was aber auch schon im Zuge der laufenden Kanalbauarbeiten vorgesehen war. Das Vorhaben ist durch den Abwasserkanal erschlossen.

Das Grundstück ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist jedoch über die Trinkwasserleitung nicht sichergestellt.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Reithalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 132/0 der Gemarkung Straußdorf, Moosfeld, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Einschränkungen zu erteilen:

- **Bestätigung der landwirtschaftlichen Privilegierung durch die fachbehördliche Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.**

- Für die notwendige räumliche Zuordnung zur Hofstelle ist eine dem Außenbereich schonendere Lage auf dem Grundstück Fl.Nr. 93 zu prüfen.
- Die Sicherung der Erschließung kann anhand der Antragsunterlagen noch nicht abschließend beurteilt und damit nicht bestätigt werden.

TOP 4

Bauantrag zur Errichtung eines Pferdestalles mit Freilauf auf dem Grundstück Fl.Nr. 132/0 der Gemarkung Straußdorf (Moosfeld)

Die Bauanträge zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 wurden vom Vertreter der Verwaltung gemeinsam vorgestellt. Es wurde erklärt, dass die Bauanträge des Bauherrn im funktionalen Zusammenhang stehen und der Erweiterung der bestehenden Pensionspferdehaltung dienen. Innerhalb dieses Gesamtvorhabens werden folgende Errichtungen beantragt:

- a) offene Reitbahn für Pferde
- b) Reithalle
- c) Stallungsneubau

Die Vorhaben liegen am südwestlichen Ortsrand von Straußdorf, außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Zulässigkeit im planungsrechtlichen Außenbereich setzt deshalb die landwirtschaftliche Privilegierung des Vorhabens voraus (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die vom Bauherren betriebene Pensionspferdehaltung ist eine Betriebsform im Sinne des bauplanungsrechtlichen Landwirtschaftsbegriffs (Tierhaltung gemäß § 201 BauGB). Die über Generationen geführte Landwirtschaft des Betriebes verfügt auch über eine ausreichende eigene Futtergrundlage. So wurde auch bereits für die Baugenehmigung des bestehenden Pferdestalles mit Reitplätzen vom 05.10.2000 das Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen festgestellt. Bereits damals war eine Reithalle geplant, die aber dann nicht mehr weiterverfolgt wurde.

Aufgrund der mittlerweile langjährigen Ausübung der Pensionspferdehaltung ist vom Vorliegen der Privilegierungsvoraussetzungen – insbesondere auch hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit – auszugehen. Das wird unter dem Vorbehalt der fachbehördlichen Bestätigung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten anhand der konkreten Betriebsdaten als Zulassungsvoraussetzung unterstellt.

TOP 3: Reithalle:

Die beantragte Reithalle (20 x 40 Meter) soll im nordwestlichen Bereich der Fl.Nr. 132, Gemarkung Straußdorf, errichtet werden.

TOP 4: Pferdestall:

Unmittelbar östlich davon wird der Pferdestall (10,53 x 23,77 Meter) errichtet.

Reithallen dienen der artgerechten Pferdehaltung, da sie eine von Witterungsbedingungen unabhängige Bewegung der Tiere ermöglichen. Besonderes Augenmerk bei Reithallen gilt aber gemäß der gemeinsamen Ministeriumsbekanntmachung für das Bauen landwirtschaftlicher Betriebe vom 10.06.1998, Ziffer 4.1.2:

- a) der Wirtschaftlichkeit (angemessene Kosten im Verhältnis zu den zu erzielenden Einnahmen)
- b) der Größe der Halle (die beantragte Größe von 20 x 40 Meter setzt einen Vollerwerbsbetrieb und damit mindestens 25 Pensionspferde voraus)
- c) die räumliche Zuordnung und angemessene Landschaftseinbindung

Zu a) und b) rechtfertigen die der Stadt vorliegenden Betriebsdaten die Annahme, dass diese Voraussetzungen gegeben sind. Wesentliche Bedeutung kommt hier aber noch der Wirtschaftlichkeitsprüfung (zu Punkt a)) des AELF zu.

Zu c): Fragwürdig ist aber der beantragte Standort der Reithalle und auch des Pferdestalles. Hier bestehen Zweifel an der notwendigen räumlichen Zuordnung zur Hofstelle. Bei der Prüfung dieser Zulassungsvoraussetzung darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass auch das Grundstück Fl.Nr. 93 im Betriebseigentum steht und dort eine den Außenbereich schonende Realisierung möglich ist. Für diesen geänderten Standort sprechen auch die Lage zum bestehenden Reitplatz und die Anordnung der Stellplätze.

Der südliche Weg (Fl.Nr. 135) wurde bereits im Rahmen des Vorbescheids- bzw. Baugenehmigungsverfahren für den bestehenden Pferdestall in den Jahren 1998/99 als äußerste Begrenzung für die Wahrung der notwendigen räumlichen Nähe zur Hofstelle verlangt. Nichts anderes gilt auch für den Fall, dass jetzt das vorhandene Wirtschaftsgebäude beseitigt (TOP 5, Errichtung eines Mehrfamilienhauses) werden soll und der Betriebsstandort verlagert wird (Aussiedelung). Auch wenn schon fraglich sein kann, ob bei ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten am vorhandenen Standort überhaupt eine Verlagerung in den Außenbereich zulässig ist, ist zumindest ein den Außenbereich und die freie Landschaft schonender Standort zu wählen.

Sowohl der Stall, als auch die Reithalle, liegen außerdem im Bereich der in der Baugenehmigung vom 05.10.2000, Az.: B-1999-504, festgesetzten Baumpflanzungen zur Ortsrandeingußung (Ausgleichsmaßnahmen). Diese Baumpflanzungen wurden schon bewusst so gewählt, um eine Erweiterung in diese Richtung vorzubeugen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den öffentlichen Feld- und Waldweg (Fl.Nr. 135 der Gemarkung Straußdorf) zur Aßlinger Straße (St 2080). Im Bereich von der Einmündung in die Staatsstraße bis zur Westgrenze Fl.Nr. 59/4 der Gemarkung Straußdorf erfolgt die Aufstufung zur Ortsstraße als Folgewirkung des darüber erschlossenen Yogazentrums.

Durch die wesentliche Vergrößerung der Tierhaltung ist mit einer weiteren Verkehrszunahme zu rechnen und es werden zusätzliche Stellplätze erforderlich. Die bestehenden 7 Stellplätze sind jedenfalls für das Vorhaben, das grob eine Verdoppelung der bestehenden Betriebsgröße zur Folge hat, nicht mehr ausreichend. Angaben über die Anordnung und deren Zufahrt fehlen aber in den Unterlagen.

Anhand dieser ergänzenden Unterlagen und in Kenntnis des endgültigen Standortes der Vorhaben kann dann erst die gesicherte Erschließung geprüft werden. Bisher wurde der südlich des bestehenden Stalles geradlinig verlaufende Feldweg bogenförmig im Norden um den Stall verlegt. Da auch Acker-/Wiesenflächen anderer Landwirte über diesen öffentlichen Weg erschlossen werden, kann anhand der vorliegenden Unterlagen noch keine abschließende Beurteilung erfolgen, ob diese Wegführung und die bisherige gesicherte Wegebreite noch den verkehrlichen Ansprüchen genügen. Durch die Erweiterung des Vorhabens bestehen keine Zweifel mehr an der Dauerhaftigkeit, weshalb auch die Eigentumsverhältnisse der Wegeflächen dann zwingend anzupassen sind.

Da es sich um kein abgelegenes Anwesen gem. Art. 41 Abs. 2 BayBO handelt, ist der Anschluss an die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation erforderlich, was aber auch schon im Zuge der laufenden Kanalbauarbeiten vorgesehen war. Das Vorhaben ist durch den Abwasserkanal erschlossen.

Das Grundstück ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Die Löschwasserversorgung ist jedoch über die Trinkwasserleitung nicht sichergestellt.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Pferdestalles auf dem Grundstück Fl.Nr. 132/0 der Gemarkung Straußdorf, Moosfeld, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Einschränkungen zu erteilen:

- **Bestätigung der landwirtschaftlichen Privilegierung durch die fachbehördliche Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**
- **Für die notwendige räumliche Zuordnung zur Hofstelle ist eine dem Außenbereich schonendere Lage auf dem Grundstück Fl.Nr. 93 zu prüfen.**
- **Die Sicherung der Erschließung kann anhand der Antragsunterlagen noch nicht abschließend beurteilt und damit nicht bestätigt werden.**

Anwesend 12

Das Stadtratsmitglied Frau Regina Offenwanger nahm als Vertreterin für das Ausschussmitglied Herrn Dr. Ernst Böhm an der Sitzung teil.

TOP 5

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Einbau von 6 Ferienwohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 59/2 der Gemarkung Straußdorf (Aßlinger Straße 6)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Bauantrag vorgestellt und erläutert. Beantragt sind die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit 6 Wohnungen und einer Tiefgarage sowie die Errichtung von 6 Ferienwohnungen in einem als Ersatzbau für bislang landwirtschaftlich genutzte Gebäude errichteten Baukörper. Das Gebäude wird im Süden an das grenzständige Nachbargebäude auf Fl.Nr. 59/9 angebaut.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Straußdorf – westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße II“. Die Vorhabenzulässigkeit beurteilt sich nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, im Übrigen nach dem Einfügungsgebot (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Nach Beseitigung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes soll im Wesentlichen an gleicher Stelle ein Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet werden.

Im südlichen Gebäudeteil sind Werkstatt und Lagerräume untergebracht. Im Dachgeschoss sind 6 Wohnräume angeordnet, die als Ferienwohnungen bezeichnet werden. Für die Beurteilung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Werkstatt und Lagerräume dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Angaben über eine im festgesetzten Dorfgebiet nur eingeschränkt zulässige gewerbliche Werkstattnutzung fehlen.

Bebauungsplan:

Das Gesamtgrundstück Fl.Nr. 59/2 der Gemarkung Straußdorf mit insgesamt 14.790 m² ist derzeit als landwirtschaftliches Hof- und Gewerbegrundstück genutzt und reicht bis in den bauplanungsrechtlichen Außenbereich hinein. In der Vergangenheit wurden aus dem ursprünglichen Stammgrundstück bereits mehrfach Teilgrundstücke herausgemessen und für Wohnbebauung genutzt. Das Grundstück liegt nur mit einer **Fläche von ca. 5.800 m²** im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes, das übrige Grundstück ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen.

Gemäß Festsetzung A Nr. 3.1 des Bebauungsplanes ist für das innerhalb des Bebauungsplanes liegende Baugrundstück je angefangene 650 m² eine Wohneinheit zulässig. Für das Grundstück sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes somit insgesamt 9 Wohneinheiten zulässig. Gleichzeitig beschränkt der Bebauungsplan zur Erhaltung der dörflichen Nutzungsstruktur die Anzahl der Wohnungen auf maximal 6 Wohnungen. Diese Festsetzung der Obergrenze ist nicht grundstücksbezogen, sondern gebäudebezogen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Wohnung im bestehenden Hauptgebäude wird auf die Obergrenze von 6 Wohneinheiten je Wohngebäude somit nicht angerechnet. Das Vorhaben ist insoweit plankonform.

Im Dachgeschoss des Gebäudebereiches, in dem die Betriebsanlagen (Lager + Werkstatt) vorgesehen sind, ist die Errichtung von sechs 1-Zimmer-Appartements vorgesehen. Diese werden zwar als Ferienwohnungen bezeichnet, sehen aber beispielsweise keine Kochgelegenheit vor. Aufgrund der Raumfunktion ist ein eigenbestimmtes Wohnen nicht möglich, weshalb es sich – entgegen der verwendeten Bezeichnung – um Ferienzimmer handelt. Als solche stellen sie hinsichtlich der Nutzungsart einen Beherbergungsbetrieb dar, wie er in Dorfgebieten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässig ist. Als solche sind sie aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung auch von den sonstigen Wohnungen zu unterscheiden und deshalb nicht auf die Wohnungsbegrenzung anzurechnen. Etwas anderes würde aber für Ferienwohnungen gelten, da diese eine Unterart des Wohnens darstellen und damit bei der höchstzulässigen Wohnungszahl zu berücksichtigen wären. (Vgl. BVerwG 08.05.1989: Auch ein Vermieten von Appartements ist schon nach allgemeinem Sprachgebrauch keine Beherbergung. Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.)

Die Dachneigung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für die deutlich flachere Dachneigung des Treppenaufgangs kann einer Befreiung zugestimmt werden, da nur ein untergeordneter Teil der Dachfläche abweicht.

Ein wesentliches Element (und damit ein Grundzug der Planung) ist die Freihaltung einer sogenannten Sichtschneise; diese sichert die für Dorfgebiete unverzichtbaren Freiflächen und Durchblicke in seinen Mindestanforderungen ab. Auch auf dem Baugrundstück ist an der Nordgrenze ein 10 Meter breiter Streifen festgesetzt, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Mit dem Gebäude wird diese Fläche exakt freigehalten. Die geplante Tiefgaragenzufahrt liegt jedoch innerhalb dieser Fläche und ist an dieser Stelle unzulässig. Eine Befreiung scheidet aus, da es sich um einen Grundzug der Planung handelt.

Maß der baulichen Nutzung:

Die entstehenden Wand- und Firsthöhen fügen sich in die Umgebungsbebauung ein, die Dachneigung entspricht dem Bebauungsplan.

Die absoluten Gebäudelängen fügen sich ebenfalls noch ein, da das Bestandsgebäude in unmittelbarer Nachbarschaft ebenfalls bereits die Maße aufweist.

Hinweise:

Stellplatzbedarf:

2 Wohnungen unter 100 m ²	je 1,5 Stpl.	3,0 Stpl.
4 Wohnungen über 100 m ²	je 2,0 Stpl.	8,0 Stpl.
Ferienzimmer (Pension/Hotel)		
1 Stpl./3 Betten	9 Betten	3,0 Stpl.
Insgesamt		14,0 Stpl.

Nachgewiesen werden 12 Stellplätze in der Tiefgarage und 6 oberirdische Stellplätze.

Rettungswege/Belichtung:

Die Ferienzimmer im Dachgeschoss weisen nur Dachflächenfenster auf. Sie entsprechen nicht den Belichtungsanforderungen des Art. 45 Abs. 2 BayBO. Auch der zweite Rettungs-
weg ist nicht gewährleistet (Art. 31 BayBO).

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Einbau von 6 Ferienwohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 59/2 der Gemarkung Straußdorf, Aßlinger Straße 6, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Die Werkstatt und die Lagerfläche dienen dem landwirtschaftlichen Betrieb (keine gewerbliche Nutzung).**
- **Die Ferienwohnungen werden als Ferienzimmer genutzt (Beherbergung).**
- **Die Tiefgaragenabfahrt ist innerhalb der festgesetzten Sichtschneise (von Bebauung freizuhaltende Fläche) unzulässig.**

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Ernst Böhm ist erschienen und nahm anstelle seiner Vertreterin, Frau Regina Offenwanger, an der Sitzung teil. Frau Offenwanger war noch teilweise an der weiteren Sitzung als Zuhörerin anwesend.

TOP 6

Bauantrag zum Neubau eines Wohnheimes für Asylbewerber auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/62 der Gemarkung Nettelkofen (Am Schammacher Feld 17)

Von Frau Bürgermeisterin Obermayr wurden eingangs der Beratung die Entscheidungspositionen der Stadt zum vorliegenden Bauantrag und zum örtlichen Unterbringungsbedarf für Asylbegehrende und Flüchtlinge erörtert:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss stimmt heute über den Bauantrag für den Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber ab. Ein Investor möchte auf einem Grundstück, das nicht der Stadt Grafing gehört, eine Gemeinschaftsunterkunft errichten. Die geplante Unterkunft für 135 Personen liegt auf dem Grundstück im Gewerbegebiet Schammach neben der Bahnlinie München/Rosenheim; 2,2 km von der Innenstadt entfernt.

Die rechtliche Grundlage ist folgende: Im November 2014 wurde das Baugesetzbuch geändert. Danach können Unterkünfte für Asylbewerber auch in Gewerbegebieten zugelassen werden. Die Befreiungsvoraussetzungen sind insoweit gegeben, als Anlagen für soziale Zwecke (also z.B. Kitas) nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind. Diese Rechtsmeinung teilen zunächst auch die Vertreter des Landratsamtes.

Unabhängig davon hat die Regierung von Oberbayern, die das Gebäude schlussendlich anmietet, deutlich signalisiert, dass sie das negative oder auch positive Votum des Stadtrats für Einrichtungen dieser Art ernst nimmt.

Neben den Tatbestandsvoraussetzungen der Befreiung sind aber bei der zu treffenden Entscheidung auch die nachbarlichen Interessen und die sonstigen öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Es ist aufgrund der gesetzlichen Situation aber nicht möglich, auf die subjektive Einschätzung der jeweiligen Nachbarn, sprich auf die Belange der Gewerbetreibenden, einzugehen. Denn der Gesetzgeber hat ja eben durch diese Gesetzesänderung kundgetan, dass Unterkünfte für Flüchtlinge im Umfeld eines Gewerbegebiets mit Lärm, Verkehr und sonstigen Gefahren hingenommen werden.

Ein anderer Aspekt ist aber der Bahnlärm am konkreten geplanten Standort. In diesem Zusammenhang wurde aus einer E-Mail einer Betreuerin von Asylbewerbern zitiert: *„24 Stunden den Zuglärm, das ist schwer zu ertragen. Nachts ist sowieso für viele eine sehr harte Zeit, Schlafprobleme, Erinnerungen an schreckliche Situationen, das ganze Elend fährt im Kopf Karussell, und dann dazu der Geräuschpegel. Psychiatrien, selbst Tagesklinken baut man heute nicht mehr an Bahnstrecken. Lärm ist für psychisch Kranke schwer zu ertragen. Und krank oder zumindest belastet sind die meisten Flüchtlinge.“*

Die Stadtverwaltung, viele Stadträte und auch die Erste Bürgermeisterin haben sich nach langer und intensiver Prüfung dazu entschlossen, dass der hohen Lärmbelastung aus der nahegelegenen Bahnlinie im Rahmen des Befreiungsermessens ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist. Wie haben beschlossen, den Beschlussvorschlag dahingehend abzuändern, das gemeindliche Einvernehmen nicht nur unter einen entsprechenden Vorbehalt zu stellen, sondern insgesamt zu verweigern.

Auch wenn es hier NUR um einen Bauantrag geht, lassen Sie mich doch bitte etwas weiter ausholen: Wo sollen Sie denn hin die Asylbewerber?

Sind Turnhallen besser? Oder Traglufthallen? Die Zahl der Flüchtlinge ist weltweit erstmals nach dem 2. Weltkrieg auf über 50 Millionen gestiegen. All diese Diskussionen um das Thema Asyl nutzen uns vor Ort, nutzen uns bei der Frage von Baugenehmigungen natürlich gar nichts. Diese Menschen sind da und aufgrund des in unserem Grundgesetz verankerten Rechts auf Asyl haben sie ein Recht, dass hier ihr Antrag behandelt wird – und sie haben ein Recht darauf, menschlich behandelt zu werden. Wir haben momentan vor Ort 110 Asylbewerber, dezentral in Wohnungen oder auch in den Containern des Gymnasiums untergebracht, betreut von Sozialpädagogen des Landratsamtes Ebersberg und einer engagierten Truppe von Ehrenamtlichen.

Wöchentlich kommen derzeit 30 neue Asylbewerber im Landkreis an. Auch wenn bis Ende des Jahres alle anderen Gemeinden des Landkreises pro Kopf ebenso viele Flüchtlinge aufnehmen wie in der Stadt Grafing, werden wir uns spätestens zu diesem Zeitpunkt überlegen müssen, wie und wo wir neue Unterkünfte schaffen. Und zwar möglichst dezentrale.

Wir haben gestern in einer Runde von Stadträten beschlossen, dass wir das Angebot von städtischen Wohnungen (z.T. sehr marode) nochmal durchforsten. Eigentlich hatten wir ja genaue Pläne, wann wir welche Häuser leer fallen lassen wollten, um sie renovieren zu können. Aber das müssen wir jetzt korrigieren. Wir müssen dezentrale Wohnmöglichkeiten suchen: das heißt, an private Hausbesitzer appellieren und Grundstücke suchen.

Im Landratsamt Ebersberg wurden viele neue Stellen für die Betreuung von Asylbewerbern geschaffen. Ebenso eine Stelle zur Koordination von Ehrenamtlichen. Wir werden daneben den Helferkreis erweitern müssen. Wir sollten alles tun, um zu beweisen, dass Grafing eine freundliche und weltoffene Stadt ist.

Nach dieser Einführung übergab die Sitzungsleiterin das Wort an den Verwaltungsvertreter. Dieser stellte im Anschluss den Bauantrag zur Errichtung eines Asylbewerberheimes mit 135 Schlafplätzen sowie Gemeinschafts- und Büroräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/62 der Gemarkung Nettelkofen am östlichen Rand (an der Bahnlinie) im Gewerbegebiet Grafing-Schammach vor.

Wie ausgeführt wurde, erfolgte der Antrag im Genehmigungsverfahren. Die Stadt hat gemäß Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO mit Erklärung vom 08.07.2015 in das Genehmigungsverfahren übergeleitet, da der Bebauungsplan (1. Änderung) die Zulässigkeit des Freistellungsverfahrens ausschließt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ in der Fassung der „1. Änderung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Grafing-Schammach“. Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB beurteilt es sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

a) Überbaubare Grundstücksflächen:

Der Baukörper mit den Grundmaßen von 16,30 x 39,45 Meter liegt innerhalb der festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen, deren Breite von 20 Meter nicht ausgenutzt wird.

An der Ostseite setzt der Bebauungsplan eine Baulinie fest. Auf diese ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO zwingend zu bauen. Damit verfolgt der Bebauungsplan eine einheitliche Ausrichtung der östlichen Gebäudeflucht. Von dieser Planungsüberlegung, der – anders als zur EBE 13 hin – keine grundsätzliche Bedeutung (Grundzug der Planung) beigemessen wird, wurde auch bereits bei der Bebauung des nördlichen Nachbargrundstücks abgewichen. Auch im vorliegenden Baufall kann für die notwendige Befreiung für das Zurückbleiben von der Baulinie um 6,50 Meter das Einvernehmen erteilt werden. In der vorzunehmenden Abwägung sind insbesondere die jüngst geschaffenen Befreiungsbegünstigungen des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für Vorhaben zur Deckung des Unterbringungsbedarfs von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zu beachten. Bei Verlängerung des Gebäudes wären erhöhte brandschutzrechtliche Anforderungen an den Flur zu stellen.

b) Maß der baulichen Nutzung:

Die Wandhöhe beträgt 8,93 Meter und bleibt unter der zulässigen Wandhöhe von max. 12 Meter. Die 3 Vollgeschosse entsprechen ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Mit einer Grundfläche von 608 m² errechnet sich bei dem insgesamt 3.862 m² großen Baugrundstück (maßgeblich ist das Buchgrundstück) eine GRZ von 0,15 und bleibt weit unter der zulässigen GRZ von 0,8.

c) Art der baulichen Nutzung:

Die entscheidende Zulässigkeitsfrage ist die Gebietsverträglichkeit im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Bauplanungsrechtlich ist zu differenzieren zwischen der Unterbringung von Flüchtlingen/Asylbegehrenden in Gemeinschaftsunterkünften oder in herkömmlichen Wohnungen bzw. Beherbergungsbetrieben. Die Unterscheidungsmerkmale liegen in der Dauer der Unterbringung und der Selbstbestimmung des Wohnens. Unterkünfte sind gekennzeichnet durch die Zahl der Bewohner, Gemeinschaftsräume für Küche und Essen, der Unterbringungsform und der Dauer des Aufenthalts. Die bauliche Konzeption des Bauantrages mit 3-Bett-Zimmern, Gemeinschaftsräumen/Schulung und zentralem Waschraum legen die Funktion als Gemeinschaftsunterkunft nahe.

Für die Sicherstellung des entscheidenden Kriteriums der kurzen Aufenthaltsdauer ist aber durch eine entsprechende Nebenbestimmung (§ 36 Abs. 1 BayVwVfG) sicherzustellen, dass die Verwendung auf die bestimmungsgemäße Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft beschränkt ist. Die Nutzungsbezeichnung „Wohnheim“ für Asylbewerber ist zu weit gefasst und schließt begrifflich die Unterbringung für längere Zeit nicht aus.

Nur diese Unterkünfte (anders Pensionen oder Beherbergungsbetriebe) sind auch in der Lage, in Gewerbegebieten zugelassen zu werden. In dieser Funktion stellen sie (hinsichtlich ihrer typisierenden Nutzungsart) **Anlagen für soziale Zwecke** dar, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgrund der gesetzlichen Gebietsklassenregelung **in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können**. Ungeachtet dieser typisierenden Einordnung sind Unterkünfte dieser Art aber aufgrund ihres **wohnähnlichen Nutzungszwecks** mit dem Charakter eines Gewerbegebietes unvereinbar und können deshalb nicht als Ausnahme zugelassen werden. Nicht zuletzt aus diesem Grunde erfolgte mit Wirkung vom 25.11.2014 eine gesetzliche Neuregelung. Die Sonderregelung des § 246 Abs. 10 BauGB sieht vor:

*Bis zum 31.12.2019 kann in Gewerbegebieten für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort **Anlagen für soziale Zwecke** als Ausnahme zugelassen werden können oder **allgemein zulässig sind** und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sind.*

Gleichzeitig wurde (als Dauerrecht) der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbegehrende und Flüchtlinge in § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausdrücklich als öffentlicher Gemeinwohlbelang ergänzt.

Im Gewerbegebiet Grafing-Schammach kommt die Sonderregelung des § 246 Abs. 10 BauGB zur Anwendung, da Anlagen für soziale Zwecke gemäß den gesetzlichen Gebietsregelungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) ausnahmsweise zulässig sind. Einen individuellen Ausschluss für Nutzungen regelt der Bebauungsplan nur für kirchliche Anlagen, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten, nicht aber für Anlagen für soziale Zwecke.

Bei der Entscheidung über die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 36 BauGB handelt es sich zwar um eine Ermessensentscheidung – das Ermessen ist aber dem Zweck der Ermächtigung entsprechend auszuüben (pflichtgemäßes Ermessen, Art. 40 BayVwVfG). Aufgrund der unmittelbaren Anwendbarkeit des § 246 Abs. 10 BauGB auch für das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB), des Vorliegens der dortigen Tatbestandsvoraussetzungen und der notwendigen Würdigung des Unterbringungsbedarfs von Asylbegehrenden/Flüchtlingen als Befreiungsgrund (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.d.F. vom 25.11.2014) reduziert sich das Befreiungsermessen insoweit auf null. Anzumerken ist, dass die Stadt (und die Baugenehmigungsbehörde) allein nach bodenrechtlichen (also städtebaulichen) Gesichtspunkten das Ermessen ausüben darf. Allgemeine sozialpolitische oder gesellschaftliche Erwägungen sind hier Fehl am Platz.

Gleiches gilt hinsichtlich der Würdigung der nachbarlichen Interessen und der sonstigen öffentlichen Belange. Auch hier sind nur spezifische baurechtliche Aspekte berücksichtigungsfähig. Der Befreiung entgegenstehende (geschützte oder nicht geschützte) Nachbarrechte sind nicht erkennbar. Erforderlich wäre eine **konkrete** Betroffenheit, etwa durch verschärfte Betreiberpflichten im Hinblick auf die wohnähnliche Nutzung der Gemeinschaftsunterkunft. Es werden jedoch im Nahbereich keine konkreten Gewerbenutzungen ausgeübt (Büronutzungen, Spenglerei, Schlosserei, Lager, Großhandel mit Baustoffen), denen durch eine wohnartige Anlage im Hinblick auf ihre Störintensität (Emissionen) höhere Obliegenheiten zugemutet werden. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der im Bebauungsplan festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP), der das Emissionsverhalten beschränkt.

Insbesondere der (nachbarschützende) Gebietserhaltungsanspruch kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden. Denn mit der gesetzlichen Neuregelung (§ 246 Abs. 10 BauGB) sind auch insoweit die nachbarlichen Schutzinteressen bis zum 31.12.2019 beschränkt.

d) Gebot der Rücksichtnahme:

Ein dem Grunde nach gebietsverträgliches Vorhaben kann dennoch unzulässig sein, wenn es an seinem konkreten Standort unzumutbare Störungen auslöst **oder sich aussetzt** (§ 15 BauNVO). Dieses Gebot der Rücksichtnahme ist, wie bereits zum Befreiungsermessen ausgeführt wurde, hinsichtlich gewerblicher Emissionen nicht verletzt. Die Beeinträchtigungen durch die nahegelegene Bahnstrecke sind jedoch für das gegenständliche Baugrundstück eine Besonderheit und hier näher zu betrachten.

Aufgrund der Lärmkartierung 2007 zum Lärmaktionsplan für die Bahnstrecke besteht in der besonders schutzwürdigen Nachtzeit eine Lärmbelastung von 65–70 dB(A) im Bereich des Baugrundstückes. Bei der Beurteilung der Grenze dessen, was nach § 15 BauNVO an Lärmeinwirkungen zugemutet werden kann, ist auf die Anforderungen des Immissionschutzrechtes für diese Anlagen abzustellen. Die für den Verkehrswegebau maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Gewerbegebiete betragen danach in der besonders schutzwürdigen Nachtzeit 59 dB(A). Diese werden hier in beträchtlicher Weise überschritten.

Mit der Entscheidung des Gesetzgebers, diese Gemeinschaftsunterkünfte trotz ihrer Wohnartigkeit in Gewerbegebieten zuzulassen, wird man letztendlich auch ein hohes Maß an Verkehrslärm noch als zumutbar ansehen müssen. Das gilt vor allem auch deshalb, da ja der Anlagenzweck schon voraussetzt, dass der Aufenthalt der Personen nur von kurzer Dauer ist. Aber selbst wenn man unter diesen Gründen eine erhöhte Zumutbarkeitsschwelle bezüglich von Verkehrslärm annimmt, sind auch hier der Lärmbelastung Grenzen gesetzt, der man dort Asylbewerber/Flüchtlinge aussetzt.

Eine Orientierung bietet die Rechtsprechung zu den Lärmbelastungsgrenzen an verkehrslärmbelasteten Innenbereichslagen. Die Obergrenze wird dann erreicht, wenn die Nachtrichtwerte der 16. BImSchV für regelmäßig dem Wohnen dienenden Gebieten (Mischgebiet: 54 dB(A)) um rund 10 dB(A)) überschritten sind. Diese Beurteilungspegel werden hier erreicht oder sogar überschritten.

Zwingend zu beachten sind außerdem auch die im Bebauungsplan festgesetzten Innenschallpegel (§ 1.1 lit. b des Bebauungsplanes, Erstfassung).

Das Vorhaben ist zwar so geplant, dass an der am stärksten lärmbelasteten Gebäudeostseite keine Schlafräume angeordnet sind. Angaben über die Beurteilungspegel an den Fenstern der Schlafräume und den Innenschallpegel enthält der Bauantrag aber nicht. Aufgrund der geringen Entfernung zur Bahn und der bekannten Schalleistung ist deshalb mit Lärmbelastungen zu rechnen, die am beantragten Standort einer Vorhabenszulassung entgegenstehen.

Aufgrund der Vielzahl an Personen (135 Schlafplätze) sind auch verträgliche Außenwohnbereiche für die Tagzeit unumgänglich. Gerade hier erscheint das Grundstück aber nur bedingt tauglich zu sein, da diese Flächen wohl nur an den zur Bahn liegenden Grundstücksteilen möglich sind. Angaben darüber enthält der Bauantrag aber ebenfalls nicht.

e) Freiflächen:

Der Bebauungsplan setzte entlang der Südseite (in einem Abstand von 1 Meter zur Gebäudewand) einen Grünstreifen vor. In den Antragsunterlagen fehlen jedoch die Außenanlagenpläne, weshalb die Prüfung der Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grünordnung und zu den Freiflächen nicht möglich ist. Das gilt auch für die Anordnung der notwendigen Stellplätze (Büros).

Hinweis:

Stellplätze: Die örtliche Stellplatzsatzung (StpS) enthält keine Richtzahlen für diese Nutzungsart. Gemäß § 2 Abs. 3 StpS ist der Bedarf dann unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für vergleichbare Verkehrsquellen zu ermitteln. Hier ist auf die Garagen- und Stellplatzverordnung zurückzugreifen, die nach Nr. 1.12 der Anlage zu § 20 GaStellV 1 Stellplatz je 30 Betten verlangt. Damit besteht ein Bedarf von 5 Stellplätzen.

Das Ergebnis der rechtlichen Prüfung wurde wie folgt zusammengefasst:

Auf Grundlage der Antragsunterlagen ist davon auszugehen, dass sich das Vorhaben unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen aus der nahegelegenen Bahnstrecke aussetzt und damit dem Rücksichtnahmegebot (§ 15 BauNVO) widerspricht. Jedenfalls ist diese massive Lärmbelastung ein sonstiger öffentlicher Belang, der ungeachtet der o.g. Ausführungen beim Befreiungsermessen Berücksichtigung findet und die Ablehnung einer Befreiung am konkreten Standort (Bahnnähe) rechtfertigt.

Vom Vertreter der Verwaltung wurde in der anschließenden Diskussion deutlich gemacht, dass Asylbewerberunterkünfte im Gewerbegebiet Grafing-Schammach nicht allgemein unzulässig sind, sondern eben am konkreten Standort aufgrund der dortigen besonderen Lärmsituation.

Hierzu wurde auch aus dem Gremium deutlich zum Ausdruck gebracht, dass man sich als Behörde durchaus der Verantwortung hinsichtlich des massiven Bedarfs an Unterkunftsmöglichkeiten bewusst ist. Dennoch können auch die gesetzlichen Schutzinteressen der künftigen Bewohner nicht ignoriert werden. Auch diese Menschen haben Anspruch darauf, vor nicht mehr zumutbaren Emissionen geschützt zu werden. Dennoch muss weiter intensiv nach weiteren Standorten in Grafing Ausschau gehalten werden. Die Haltung der Nachbarn und Anwohner wird hier leider hinter den sehr gewichtigen Interessen an der Flüchtlingsunterbringung zurückgestellt werden müssen. Um die Wichtigkeit dieses Themas nach außen zu vermitteln, wurde angeregt, diese Thematik in die geplante Stadtratsklausur im Herbst mit aufzunehmen.

Abschließend wurde auf Anfrage über die Möglichkeiten einer Steuerung durch Bauleitplanung unterrichtet. Hier wurde deutlich gemacht, dass der differenzierte Ausschluss von Asylunterkünften nicht möglich ist und ungeachtet dessen dieser Belang auch in den Planungsleitzielen des § 1 Abs. 6 BauGB Aufnahme gefunden hat. Ein rechtmäßiges Abwägungsergebnis für den Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke wird nur aus anderen Gründen möglich sein, keinesfalls zur konkreten Verhinderung dieser Vorhabenart.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Wohnheimes für Asylbewerber auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/62 der Gemarkung Nettelkofen, Am Schammacher Feld 17, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, da das Vorhaben unzumutbaren Lärmeinwirkungen aus der nahegelegenen Bahnlinie ausgesetzt ist.

Es wird anhand der Antragsunterlagen nicht sichergestellt, dass die grünordnerischen Festsetzungen eingehalten werden. Danach ist an der Südgrenze ein 4 Meter breiter und bepflanzter Grünstreifen anzulegen. Ein Befreiungsantrag liegt nicht bei.

TOP 7

Bauantrag zur Sanierung des Baudenkmals auf dem Grundstück Fl.Nr. 58/3 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 25)

Die Antragsunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Beantragt wird die Sanierung und Nutzungsänderung des Gebäudes Marktplatz 25, einem denkmalgeschützten Bauwerk. Das Erdgeschoss (genehmigte und ausgeübte Nutzung: Apotheke) soll als Ladenfläche (Verkaufsladen) genutzt werden. Im Obergeschoss und Dachgeschoss ist die Unterbringung von 2 Wohnungen über 100 m² geplant.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem (nicht überwiegend gewerblich geprägten) Mischgebiet. Die beantragten Nutzungsarten sind im faktischen Mischgebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nrn. 1, 3 BauNVO allgemein zulässig.

Gleichzeitig soll das Gebäude aber auch baulich verändert werden. Im Rahmen des Umbaus ist im Bereich des westlichen Gebäudeteils (Durchgang) ein Turmaufbau geplant. Auch dieser Gebäudeteil fügt sich hinsichtlich seiner Höhe und Geschossigkeit in den Rahmen der Umgebungsbebauung ein, der durch deutlich größere Bauhöhen geprägt ist.

Die Errichtung des Turmaufbaus ist aufgrund der prägenden Bauweise auch an der Grundstücksgrenze zulässig. So ist das Gebäude Teil des historischen Marktplatzes, an dem die Gebäude überwiegend ohne seitlichen Grenzabstand errichtet sind. Aufgrund der Prägung der Bauweise durch die Gebäude mit und ohne seitliche Gebäudeabstände (gemischte Bauweise) ist eine grenzständige Bebauung bauplanungsrechtlich uneingeschränkt zulässig. In der Folge sind auch keine Abstandsflächen einzuhalten (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

In diesen Bebauungssituationen (geschlossene Bauweise) kommt dem Gebot der Rücksichtnahme regulierende Wirkung zu. Die Grenzen der Rücksichtnahme werden regelmäßig durch die Situationsgebundenheit der nachbarlichen Bebauungsverhältnisse beschränkt, also regelmäßig durch die vorhandene Bebauung der **unmittelbar angrenzenden** Gebäude.

Hier soll aber ein Gebäude durch einen Turmaufbau um ca. 1 Meter erhöht werden, also einseitig über die vorhandene Bauhöhe hinaus. Hinzu kommt ein steiler (63° Dachneigung), turmähnlicher Dachaufbau. Die Wandhöhe des Turmes beträgt ca. 8,50 Meter und die Firsthöhe ca. 12 Meter.

Auch wenn hier die Grenzen des vorhandenen Baubestandes überschritten sind, ist dieser Aufbau nicht rücksichtslos. So erfolgt dieser Anbau nur auf einer Länge von 4 Meter und bleibt damit innerhalb der Grenzen für untergeordnete Gebäudeteile. In diesem Umfang verhält sich – angesichts der umliegenden und teilweise deutlich größeren Bauhöhen (das Gebäude Marktplatz 27 hat eine Wandhöhe von 10 Meter und eine Firsthöhe von 14,50 Meter) – die einseitige Grenzwanderhöhung noch nicht rücksichtslos. Der Turmaufbau ist zudem im Norden des Grundstücks und führt deshalb zu keiner nennenswerten Verschattung des Nachbargebäudes.

Die Errichtung einer Dachterrasse ist insoweit unproblematisch, da sie innerhalb der vorhandenen Bauhöhen bleibt und insoweit hinsichtlich der Bauweise/Abstandsflächenrecht betroffenen nachbarlichen Belange durch die vorhandene Bebauungssituation (geschlossene Bauweise) belastet ist.

Hinweise:

Das Anwesen liegt im Bereich des historischen Marktplatzes (Ensemble) und stellt ein Einzeldenkmal dar. Bei der notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 DSchG ist zu prüfen, ob die baulichen Veränderungen (Schaufenster im Erdgeschoss, Turmaufbau) zu einer Beeinträchtigung des Wesens und des Erscheinungsbildes führen werden.

Das Grundstück liegt teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Die wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 3 WHG vom Bauverbot im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (§§ 78 Abs. 6, 76 Abs. 3 WHG) ist nicht beantragt und wird auch nicht durch die bauaufsichtliche Genehmigung ersetzt. Hierfür ist ein gesonderter Antrag erforderlich. Da offensichtlich eine Absenkung des Erdgeschosses gegenüber dem jetzigen Gebäudebestand vorgesehen ist, ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise in besonderer Weise zu achten.

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

Bestand:

Apotheke im EG rd. 32 m ² Verkaufsraum zzgl.		
Nebenträume im DG (betriebsnotwendig)	1 Stpl./40 m ² mind. 2 Stpl.	2,00 Stpl.
Bürräume im OG 113,72 m ² HNF	1/Stpl. 40 m ²	2,84 Stpl.
Summe	4,84 Stpl. gerundet	5,00 Stpl.

Neu:

Verkaufsraum im EG 75,80 m ² Verkaufsfläche	1 Stpl./ 40 m ² mind. 2 Stpl.	2,00 Stpl.
2 Wohnungen über 100 m ² zu je 2,0 Stpl. in OG + DG		4,00 Stpl.
Summe		6,00 Stpl.

Nach dieser Vergleichsberechnung ist 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Dem Abschluss von Ablösungsvereinbarungen ist in der zentralen Lage des Baugrundstückes im historischen Altstadtbereich und der dort fehlenden Möglichkeiten zur Realherstellung zusätzlicher Stellplätze zuzustimmen. Diese entspricht auch der bisherigen Ablösungspraxis und damit dem Grundsatz der Gleichbehandlung im öffentlichen Vertragsrecht.

Zur Vergleichsberechnung:

Ermittelt wird der durch eine Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Anlage (Sollbedarf) und des genehmigten Altbestandes. Maßgeblich für die rechnerische Ermittlung ist – auch für den Altbestand – der Zeitpunkt der Baugenehmigungsentscheidung (VG München, 22.04.2013).

Genehmigt sind im historischen Gebäude gem. Genehmigung vom 16.06.1976, Az.: 1361/76, im Erdgeschoss: eine Apotheke mit Nebenräumen und im Obergeschoss: Büroräume
Mit Genehmigung vom 24.03.1992, Az.: A0405/90, wurde der Ausbau des Dachgeschosses als Neben- bzw. Zusatzräume im Zusammenhang mit der Nutzung der im EG untergebrachten Apothekennutzung genehmigt.

Die im Obergeschoss derzeit ausgeübte Praxisnutzung wurde baurechtlich zu keiner Zeit genehmigt. Die bloße Darstellung der ausgeübten Nutzung „Arztpraxis“ in den Antragsunterlagen der Baugenehmigung vom 24.03.1990 ändert daran nichts. Da es sich bei den Flächen für die „Arztpraxis“ nicht um das in diesem Genehmigungsverfahren antragsgegenständliche Vorhaben gehandelt hat, bewirkt deren bloße Darstellung in den Bauvorlagen nicht, dass diese an der Wirkung der Baugenehmigung teilnimmt (BayVGH 13.12.1972).

Zumindest aus Sicht des Bauordnungsrechtes unterfällt die Nutzung als „Arztpraxis“ nicht dem Bestandschutz. Die Änderung zur Apotheke wäre auch 1990 schon in Bezug auf das Stellplatzrecht nur mit Nachweis **zusätzlicher** Stellplätze zulässig gewesen. Zumindest seit der Stellplatzrichtlinie (IMBek) vom 12.02.1978 wurde für Apotheken ein höherer Stellplatzbedarf als für Büroräume verlangt. Aus diesem Grunde ist die materielle Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung zur Apotheke nicht in der Lage, hier eine fiktive Anrechnungsmöglichkeit der Stellplätze zu begründen. Dieser materielle Bestandschutz wäre ausreichend, kommt aber nur dann in Betracht, wenn eine zeitlich frühere Baugenehmigung einen gleichen/höheren Stellplatzbedarf aufgewiesen hat und damit die fiktiven Stellplätze an die (ungenehmigte) Nachfolgenutzung weitergereicht werden konnten (vgl. BayVGH, 22.04.2004). So verhält es sich hier gerade nicht.

Aus diesem Grund wird dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfohlen, einer Stellplatzablösung für insgesamt 1 Stellplatz zu 10.200,-- € zuzustimmen, sofern kein anderweitiger Nachweis für den fehlenden Stellplatz (z.B. dingliche Sicherung auf einem nahegelegenen Grundstück) erfolgt.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Sanierung des Baudenkmals auf dem Grundstück Fl.Nr. 58/3 der Gemarkung Grafing, Marktplatz 25, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass der zusätzlich notwendige Stellplatz nachgewiesen wird.

Dem Abschluss eines Stellplatzablösungsvertrages (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) für den zusätzlich erforderlichen Stellplatz wird vorsorglich zugestimmt.

TOP 8

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Altenheimes in ein Gebäude mit Praxis-/Wohnnutzung und studentischem Wohnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 221/0 der Gemarkung Grafing (Bahnhofsplatz 2)

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

Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die beantragte Umnutzung des früheren Altenwohnheims zum Wohnheim für Studenten und Arztpraxen ist allgemein zulässig. So unterfallen Wohnheime für Studenten der Nutzungsart „Wohngebäude“ gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, da sie auf eine selbstbestimmte und eigenständige Haushaltsführung ausgerichtet sind. Räume für Arztpraxen sind wiederum gemäß § 13 BauNVO allgemein zulässig, da sie in Bezug auf die Gesamtnutzung nicht überwiegen (460 m² Gesamtnutzfläche / ca. 275 m² Praxisfläche).

Die notwendigen Stellplätze sollen im Baugrundstück untergebracht werden. Hier wird nahezu die gesamte Grundstücksfläche als Stellplätze bzw. Fahrflächen beansprucht. Das Verhältnis der überbauten Flächen zu den verbleibenden Freiflächen bleibt jedoch gewahrt.

Die Stellplätze sowie die Fahrflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (§ 3 Abs. 4 Stellplatzsatzung).

Hinweis:

Nach der Stellplatzberechnung errechnet sich kein Stellplatzdefizit.

Grundsätzlich sind gemäß Art. 47 Abs. 1 BayBO Stellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit für die Errichtung von baulichen Anlagen herzustellen. Bei Nutzungsänderungen sind lediglich die zusätzlich entstehenden Stellplätze nachzuweisen; hier erfolgt also eine Vergleichsberechnung der bisherigen und der künftigen Nutzung auf der heutigen Rechtslage.

Nach untenstehender Berechnung sind 11 Stellplätze notwendig, die auf dem Grundstück errichtet werden. Der Stellplatzbedarf kann damit auf dem Grundstück erfüllt werden.

Im Ist-Bestand sind für das Anwesen nur 2 Garagen + 2 Stauraumstellplätze vorhanden.

Der Stellplatzbedarf für die im Bestand genehmigten Nutzungen errechnet sich wie folgt:

Altenheim (genehmigt 28 Zimmer – da in der Genehmigung keine Anzahl der Betten festgelegt ist, wird von einer Belegung von 1-Bett/Zimmer ausgegangen).

28 Betten 1 Stpl./8 Betten 3,5 Stpl. gerundet **4,0 Stpl.**

Neu:

Wohnung unter 100 m² 1,50 Stpl.

1 Praxis EG 1 Stpl./30 m² HNF – 111,50 m² HNF 3,72 Stpl.

1 Praxis OG 1 Stpl./30 m² HNF – 73,80 m² HNF – mind. 3 Stpl. 3,00 Stpl.

OG + EG studentisches Wohnen

Da für diese Nutzungsart in der Stellplatzsatzung keine Richtzahlen geregelt sind, erfolgt die Bedarfsermittlung gemäß GaStellV, Anlage 1, Nr. 1.6: 1 Stpl./5 Betten

13 Betten 1 Stpl./5 Betten 2,60 Stpl.

Summe 10,82 Stpl.

gerundet **11 Stellplätze**

Nachgewiesen werden 11 Stellplätze. Die Stellplätze an der Ostgrenze sind aufgrund der Widmung des dortigen Eigentümerweges befahrbar. Ein bestandsgeschütztes Stellplatzdefizit besteht nicht, da für die genehmigten Nutzungen die notwendigen 4 historischen Stellplätze auch über die genehmigten Garagen- und Stauraumstellplätze nachgewiesen werden.

In einem Redebeitrag wurde nachgefragt, ob das studentische Wohnen verpflichtend ist. Es wurde befürchtet, dass das Gebäude auch für andere Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden könnte.

Der Verwaltungsvertreter erklärte daraufhin, dass eine Nutzung für studentisches Wohnen der durch den Antrag bestimmte und damit für die Zulässigkeitsbeurteilung maßgebliche Nutzungszweck ist. Eine spätere Änderung der Nutzung, etwa durch das allgemeine Wohnen (die sich nach außen nur schwer unterscheiden lässt), führt zu einer Änderung des Verwendungszwecks und ist als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung anzusehen. Das gilt wegen der sich ändernden öffentlich-rechtlichen Anforderungen hinsichtlich des Stellplatzbedarfes. Aber auch für den Fall der Genehmigungsfreiheit ist der Bauherr nicht von der Einhaltung der materiell-rechtlichen Anforderungen (hier Stellplatzbedarf) entbunden. Einen anderen als den tatsächlich beabsichtigten Nutzungszweck nur vorzugeben, um den Stellplatznachweis zu reduzieren, würde also nicht gelingen.

Beschluss:**Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Altenheimes in ein Gebäude mit Praxis-/Wohnnutzung und studentischen Wohnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 221/0 der Gemarkung Grafing, Bahnhofsplatz 2, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

TOP 9

Bauantrag zur Erweiterung einer Tiefgarage sowie dem Ersatzneubau von Einzelgaragen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 187/0 und 535/0 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 6, Gartenstraße 2)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Planunterlagen vorgestellt und erläutert. Beantragt wird die Erweiterung der Tiefgarage, die Umnutzung von einzelnen Lagerflächen in der Tiefgarage zu Stellplätzen sowie die Beseitigung und anschließende Neuerrichtung von oberirdischen Garagen. Dadurch entstehen 17 neue Stellplätze.

(Anmerkung: In den Planvorlagen wird die aktuelle Nutzung des Hauptgebäudes dargestellt. Hier ergeben sich im 1. Obergeschoss Differenzen zum genehmigten Bestand. Diese Änderungen der Nutzungen sind aber ausweislich der anderslautenden Vorhabensbezeichnung „Erweiterung Tiefgarage, Ersatzneubau Kleingarage“ nicht Teil des Bauantrages.)

Das Vorhaben liegt mit Teilflächen im Geltungsbereich des (einfachen) Straßenführungsplanes „Neue Gartenstraße“, der jedoch für das Baugrundstück nur Festsetzungen für Verkehrsflächen und Lärmschutzmaßnahmen trifft. Im Bereich des Bauvorhabens beurteilt es sich abschließend nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB.

Die Eigenart der Umgebungsbebauung entspricht keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung. Hier finden sich sowohl erheblich störende Gewerbebetriebe (Kraftwerk, Autohaus) im unmittelbaren Nebeneinander zur Wohnnutzung, eine Tagespflegeeinrichtung und eine Heilpädagogischen Tagesstätte und Büros. (Hinweis: Eine ausführliche Darstellung findet sich in der Stellungnahme für die Nutzungsänderung von Teilflächen des Ladengeschäftes zur Tagespflege, vgl. Bau-, Werk- und Umweltausschuss 20.11.2012.)

In der vorgefundenen Gemengelage beurteilt sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Da Garagen und Stellplätze aber gemäß § 12 BauNVO in allen Baugebiete zulässig sind, bedarf es hier keiner näheren Prüfung.

Dass durch die Vergrößerung der Garage und deren Auswirkungen (Lärm, Abgase) die Grenzen des Rücksichtnahmegebots berührt werden, sind keine Anhaltspunkte ersichtlich. Insbesondere fehlt es an mechanischen Entlüftungen und die TG-Ein-/Ausfahrt ist nicht an einer immissionsschutzfachlich kritischen Stelle im Nahbereich zu schutzwürdigen Wohnräumen. Auch die oberirdischen Garagenplätze sind insoweit unbedenklich.

Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Tiefgarage – also bei unterirdischen Gebäudeteilen – bleibt beim Einfügungsgebot unberücksichtigt. Anders als in § 19 Abs. 4 BauNVO ist hier nur die äußere Vorhabenswirkung entscheidend.

Die Wiedererrichtung der grenzständigen Anlagen (Mauer, Garagen und Carport) auf einer Länge von 23 Metern entspricht bauplanungsrechtlich dem Einfügungsgebot. Hier kommt den bestehenden Anlagen (Grenzmauer, grenznahe Garage, Carport) auf dem Baugrundstück (und auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 537) eine prägende Wirkung zu, wonach diese „Nebenanlagen“ – auch über die Länge von Art. 6 Abs. 9 BayBO von 9 Meter hinaus – an der Grenze errichtet werden können.

Es handelt sich hierbei aber um keine bauplanungsrechtliche Bauweise, die dem Abstandsflächenrecht vorgeht (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Das gilt schon deshalb, da die bestehende Garage mit einem reduzierten Grenzabstand (1 Meter) errichtet ist, und damit keine Grenzbebauung im Sinne dieser Vorschrift vermitteln kann.

Mit der Beseitigung der vorhandenen grenzständigen-/grenznahen Anlagen endet der Bestandschutz für diese baulichen Anlagen mit der Folge, dass bei der Neuerrichtung das aktuelle Abstandsflächenrecht zu beachten ist. Aufgrund der Grenzlänge über 9 Meter widerspricht das Vorhaben aber dem Abstandsflächenrecht und ist auf eine Abweichung angewiesen, über die von der Genehmigungsbehörde zu entscheiden ist.

Hinweise:

Überschwemmungsgebiet: Die Tiefgarage und auch die oberirdischen Garagen liegen noch geringfügig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Auch wenn der Eingriff hinsichtlich § 78 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 WHG wegen Geringfügigkeit außer Acht gelassen werden kann (unwesentlich), ist auf eine hochwasserangepasste Ausführung zu achten. Das gilt für die Fluchttreppe im Nordosten, die hochwassersicher auszuführen ist und ist auch für die Lüftungsschächte zu empfehlen.

Stellplätze: In der bestehenden Tiefgarage werden zwei Stellplätze nur mit einer Stellplatzbreite von 2,195 Meter ausgewiesen, die den Anforderungen des § 4 der GaStellV nicht genügt. In den Bestandsgenehmigungen (2. Ergänzungsbescheid vom 04.11.1987, Az.: A312/85) sind die Stellplatzbreiten von mindestens 2,30 Meter eingehalten. **Die Stellplätze 12 und 18 können daher nicht anerkannt werden.**

Die Fahrgassenbreite im Neubaubereich beträgt (zwischen den Stützen) ebenfalls nur 6,12 Meter und entspricht damit nicht den Mindestanforderungen gemäß § 4 Abs. 2 GaStellV. Die Fahrgassenbreite von 5,72 Meter im „Altbau“ wurde bereits mit der Bestandsgenehmigung genehmigt.

Beschluss:**Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1**

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Erweiterung einer Tiefgarage sowie dem Ersatzneubau von Einzelgaragen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 187/0 und 535/0 der Gemarkung Grafing, Glonner Straße 6/Gartenstraße 2, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Herr Rothmoser Peter, Ausschussmitglied, hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als persönlich Beteiligter an der Beratung und Abstimmung nicht mitgewirkt.

TOP 10

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 195/0 der Gemarkung Grafing (Gartenstraße 1b, Am Urtelbach 4)

Die Erste Bürgermeisterin führte aus, dass der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 195/0 der Gemarkung Grafing, Gartenstraße 1b/Am Urtelbach 4, am 28.07.2015 schriftlich zurückgenommen wurde. Damit hat sich eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen erledigt.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich hat den Sitzungssaal verlassen.

TOP 11

Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben und eines Wintergartens sowie zur energetischen Ertüchtigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 190/18 der Gemarkung Öxing (Birkenholz 29)

Der Vertreter der Verwaltung stellte den Bauantrag vor. Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Birkenholz“. Mit dem geplanten Vorhaben soll Richtung Westen ein Wintergarten mit einer Tiefe von 2,50 Metern (2,34 Meter + 0,16 Meter Wärmedämmung) angebaut werden. Das Dach soll im Rahmen der energetischen Ertüchtigung um 0,23 Meter erhöht werden (bedingt durch Wärmedämmung) und es sollen zwei je 2,10 Meter breite Schleppdachgauben eingebaut werden. Am Gebäude ist eine 0,16 Meter dicke Vollwärmedämmung vorgesehen.

Der Wintergarten soll vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und wird aufgrund der Tiefe von 2,50 Meter nicht mehr von den definitorischen Bandbreiten des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO erfasst. Hierfür bedarf es einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Die Stadt Grafing b.M. hat für das Baugebiet „Bebauungsplan Birkenholz, 1969“ im Rahmen einer einheitlichen Befreiungspraxis aber die Errichtung von ebenerdigen Anbauten (Wintergärten) zugelassen, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten bleibt. Diese Abweichungen sind städtebaulich vertretbar, da die festgesetzten Bauflächen deutlich hinter der zulässigen Grundstücksausnutzung zurückbleiben und deshalb eine erdgeschossige Erweiterung auch im Rahmen einer Abänderung des vorhandenen Planungskonzeptes abwägungsfehlerfrei planbar wäre. Das beantragte Vorhaben hält sich innerhalb des Rahmens dieser Abweichungspraxis, weshalb im Rahmen der Gleichbehandlung im Befreiungsermessens das Vorhaben zuzulassen ist.

Im Hinblick auf die aufeinander abgestimmte Bauweise sind in diesem Umfang auch keine seitlichen Abstandsflächen erforderlich. Nachbarliche Interessen sind aufgrund der nur erdgeschossigen Bebauung und der Tiefe von 2,50 Meter nicht in einer Weise berührt, die einer Abweichung entgegenstehen. Zwar ist davon auszugehen, dass in dieser Festsetzungskonstellation (Doppelhäuser/Hausgruppen) den Baugrenzen auch nachbarschützende Wirkung zukommt (sie begrenzen einen ansonsten zulässigen seitlichen Versatz). Aufgrund des beschriebenen Vorhabenumfanges können die nachbarlichen Auswirkungen aber in der Ermessensentscheidung zurückgestellt werden.

Die Errichtung von Dachgauben ist im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und damit innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes zulässig. Soweit die Gaube mit einem Schleppdach von der festgesetzten Dachform abweicht, wird die notwendige Befreiung erteilt. Diese Entscheidung erfolgt vorsorglich, da sich die Festsetzung der Dachform regelmäßig auf das Hauptdach beschränkt.

Die durch die Vollwärmedämmung resultierende geringfügige Überschreitung des Bauraums ist gem. § 248 Satz 1 BauGB zulässig.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben und eines Wintergartens sowie zur energetischen Ertüchtigung auf dem Grundstück Fl.Nr. 190/18 der Gemarkung Öxing, Birkenholz 29, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 12

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 540/2 der Gemarkung Nettelkofen (Fichtenweg 2)

Die Antragsunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erläutert. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach den Zulässigkeitsanforderungen des § 34 BauGB. Die Umgebungsbebauung entspricht einem faktischen reinen Wohngebiet, in dem das Einfamilienhaus mit Garagen zulässig ist.

Vorgesehen ist ein Baukörper mit den Grundmaßen von 14 x 19 Meter (zzgl. Wintergarten) für das Einfamilienhaus sowie von 9 x 9,50 Meter für das angebaute Garagengebäude.

Die absolute Grundfläche des Haupthauses von 266 m² (ohne Garage) entspricht der Grundfläche des Nachbargebäudes und fügt sich trotz seiner Größe noch ein. Die in der Umgebung vorgefundenen absoluten Grundmaße werden mit einer Gebäudebreite von 14 Meter zwar überschritten. Durch die Ausführung durch 2 Parallelhäuser tritt aber diese Gebäudebreite (Schmalseite) als Traufseite in Erscheinung. Als Breitseite werden in der äußeren Wirkung die südlichen Giebelseiten wahrgenommen. Im Rahmen des facettenreichen Einfüggungsgebotes ist deshalb nicht zu erkennen, dass der Umgebungsrahmen überschritten ist bzw. planungsbedürftige Spannungen begründet.

Eine mathematische Verhältnisbetrachtung zwischen der überbauten Grundfläche und der Grundstücksfläche, wie es die GRZ (§ 19 BauNVO) ausdrückt, ist im Rahmen des Einfügungsgebotes nicht möglich. Hier hat eine Betrachtung nach äußeren Maßstäben unter Außerachtlassung der Grundstücksgrenzen zu erfolgen. Das Verhältnis der verbleibenden Freiflächen zur Umgebungsbebauung bleibt hier noch gewahrt. Auch eine Berücksichtigung der übermäßigen Versiegelung der Freiflächen, wie sie sich durch auffällig große Zufahrts- und Terrassenflächen ergeben, ist im Rahmen des Einfügungsgebotes nicht möglich.

Der Rahmen der faktischen Baugrenzen wird auch eingehalten.

Beantragt werden weiterhin eine Wandhöhe von 6,23 Meter und eine Firsthöhe von 9,39 Meter. In der prägenden (näheren) Umgebungsbebauung ist ein einziges Gebäude mit Wandhöhen von 6,20 Meter und Firsthöhen von 9,18 Meter vorzufinden: Fichtenweg 1 + 3. Da es sich um keinen Fremdkörper innerhalb einer ansonsten niedrigeren Umgebungsbebauung handelt, ist es als Einfügerahmen maßgebend. Gerade deshalb, da sich dieses Gebäude bereits von der umliegenden Bebauung in der Höhe abhebt, ist eine weitere Überschreitung des Rahmens nicht zulässig. Der Ausnahmefall, dass eine Rahmenüberschreitung nicht zu planungsbedürftigen Spannungen führt, ist hier nicht gegeben. Die Firsthöhe ist deshalb auf max. 9,18 Meter zu reduzieren.

Hinweis:

Die Garage mit Nebenräumen ist an der östlichen Grundstücksgrenze geplant und überschreitet mit der Länge von 11 Meter die zulässige Länge für Grenzanbauten. Für die Abstandsflächenübernahme wurden Kopien von Urkunden (Abstandsflächensicherungen) vorgelegt.

Für das Einfamilienhaus sind zwei Stellplätze notwendig, die in der Garage nachgewiesen werden können.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 540/2 der Gemarkung Nettelkofen, Fichtenweg 2, das gemeindliche Einvernehmen unter der Einschränkung zu erteilen, dass die Firsthöhe um ca. 20 cm auf max. 9,18 Meter zu reduzieren ist.

TOP 13

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;

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsvertreter führte aus, dass die Antragsteller am 22.07.2015 überraschend mitgeteilt haben, dass eine Bebauung des Grundstücks mit 2 getrennten Gebäuden (1 Doppelhaus und 1 Doppelhaushälfte an der Südgrenze) anstelle des ursprünglich angestrebten Reihenhauses (3-Spänner), wie es vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen wurde, nicht gewünscht wird.

Nach dem Gesprächsstand können die Grundstückseigentümer jetzt einer Bebauung mit nur einem Gebäude (Mehrfamilienhaus, 3 Wohnungen, Länge 16 Meter) zustimmen, wie es von der Stadt Grafing b.M. als städtebauliche Ideallösung stets vorgeschlagen wurde. Damit können die städtebaulichen Problemstellungen deutlich einfacher gelöst werden.

Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens mit der überarbeiteten Version auf der Grundlage der Beschlussfassung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2014, TOP 3, soll deshalb zurückgestellt werden.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ von der Tagesordnung abzusetzen und zu vertagen.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich nahm an der Sitzung wieder teil.

TOP 14

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet: Gartenhausgebiet Bachhäusl" für die Grundstücke Fl.Nrn. 715/3 und 738/3 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nrn. 113/T, 163/13, 163/10, 163/16, 163/17, 163/1/T, 163/14, 163/12, 163/11, 163/15, 163/19, 163/20, 163/9, 163/8, 163/7, 163/6, 163/5, 163/4, 163/3, 163/2, 20/2 und 162/2/T der Gemarkung Elkofen;
Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und ggf. Billigungsbeschluss

Der Verwaltungsvertreter verwies eingangs auf die mit der Ladung am 20.07.2015 an die Stadtratsmitglieder ausgehändigte Beschlussvorlage und führte anschließend den Tagesordnungspunkt aus.

1. Grundlagen:

Im Bereich der Gemarkungen Nettelkofen und Elkofen zwischen dem Weiler (Splittersiedlung) „Bachhäusl“ und der Bahnlinie besteht eine Ansiedlung von Wochenendhäusern und Kleingärten. Es handelt sich in der Gemarkung Nettelkofen um die Grundstücke Fl.Nrn. 738/3 und 715/3 und in der Gemarkung Elkofen um die Fl.Nrn. 113/T, 163/13, 163/10, 163/16, 163/17, 163/1/T, 163/14, 163/12, 163/11, 163/15, 163/19, 163/20, 163/9, 163/8, 163/7, 163/6, 163/5, 163/4, 163/3, 163/2, 20/2 und 162/2/T.

Diese Anlage ist nach Aktenlage im Jahr 1959 ohne baurechtliche Genehmigung entstanden. Nur über die nachträgliche Schaffung baurechtlicher Zulassungsvoraussetzungen durch gemeindliche Bauleitplanung ist es möglich, die Beseitigung der gesamten „Kleingartenanlage“ abzuwenden.

Im Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 23.09.2014 und im Stadtrat vom 07.10.2014 (TOP 10) wurde die Sach- und Rechtslage dargestellt. Dort wurde entschieden, das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Ausweisung als „Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“ einzuleiten.

Planungsziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die gärtnerische Nutzung der bezeichneten Außenbereichsgrundstücke mit einer Bebauung in untergeordnetem Umfang durch Gartenhäuser (Gartengerätehütten mit Gartenlauben in einfacher Ausführung). Eine wohnmäßige Nutzung, wie sie teilweise schon in Wochenendhäusern erfolgt, ist ebenso zwingend auszuschließen, wie eine bauliche Erweiterung der Gartenhaussiedlung. Nur unter diesen Einschränkungen kann die städtebauliche Rechtfertigung (Planungserfordernis, § 1 Abs. 3 BauGB) am dortigen Standort begründet werden.

Die Ausweisung als Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ setzt also voraus, dass den künftigen Planinhalten widersprechende Nutzungen beseitigt werden. So weisen einzelne Bauten aufgrund ihrer Größe, Ausführung und Ausstattung den Charakter von Wochenendhäusern auf. Diese Nutzungsform ist weiterhin ortsplanerisch indiskutabel, da sie zu einer unerwünschten Zersiedelung führen würde. Anders als „Gartenhäuser/Gartenlauben“ sind Wochenendhäuser zum (vorübergehenden) Aufenthalt von Personen geeignet und sind damit relevante bauliche Anlagen, die eine unerwünschte Ortsteilbildung auslösen können (BVerwG, Urteil vom 17.02.1984). Eine Siedlungsentwicklung (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) mit allen städtebaulichen Folgen ist im Nahbereich zur Bahnstrecke, zur Staatsstraße und zum Gewerbegebiet aber unvertretbar (§ 50 BImSchG) und widerspricht den Grundsätzen einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Eine Bauleitplanung, die auf ein von vornherein unzulässiges Planungsziel und damit der unerlaubten Legalisierung von ungenehmigten Bauvorhaben ausgerichtet ist, wäre bereits aus diesen Gründen unwirksam. Ebenso sind Bauleitpläne unzulässig und damit rechtswidrig (nichtig), wenn sie aus rechtlichen Gründen nicht verwirklicht werden können. Das ergibt sich nicht nur aus dem Erforderlichkeitsgebot (§ 1 Abs. 3 BauGB), sondern auch aus dem Verhältnismäßigkeitsgebot, das nur umsetzbare (geeignete) Festsetzungen erlaubt.

2. Verfahrensablauf:

Aufgrund dieser gesetzlichen Gebote sind besondere Anforderungen an die verfahrensrechtliche Herangehensweise zu stellen. Wie der Stadtrat bereits bei der Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss festgestellt hat (vgl. StR 07.10.2014, Beschlussteil Nr. 3), setzt **„die planerische Rechtfertigung für die Ausweisung als „Gartenhausgebiet“ voraus, dass den künftigen Planinhalten widersprechende Nutzungen beseitigt werden. Hierfür ist vorab der Baubestand detailliert zu erfassen und ein Zielbindungsvertrag für den Rückbau unzulässiger baulicher Anlagen (städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) mit allen Grundstückseigentümern abzuschließen. Diese vertraglich gesicherte Umsetzung der Planungsziele ist Voraussetzung für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens“**.

Bevor jetzt mit den Vertragsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern begonnen wird, ist der Entwurf des geplanten Bebauungsplans durch den Bau-, Werk- und Umweltausschuss als dem zuständigen Entscheidungsorgan zu bestimmen (Billigungsbeschluss). Es stellt die maßgebliche Grundlage für die Verhandlungsgespräche und die Vertragsvorbereitung dar und bedarf deshalb eindeutiger Festlegungen. Ein Bekenntnis über die städtebaulichen Inhalte und Grenzen ist hier unverzichtbar, um Diskussionen über mögliche „Spielräume“ in den anstehenden Verhandlungen von vornherein zu verhindern.

3. Planungskonzept und Inhalte:

Das Planungskonzept beruht auf der Grundüberlegung eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB). Dadurch gehört die geplante Nutzung und Bebauung weiterhin zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die im Rahmen eines abgewogenen Planungsprozesses entstehenden Bebauungsplaninhalte sind aber dennoch in der Lage, den öffentlichen Belangen ihre gegen ein Außenbereichsvorhaben sprechende Wirkung zu nehmen, soweit sie hierzu (positive) Aussagen treffen (BVerwG 21.06.1983). Mit dieser Vorgehensweise wird verhindert, dass mögliche unerlaubte Nutzungen nicht „nur“ im Widerspruch zu einzelnen Bebauungsplanfestsetzungen stehen, sondern dann weiterhin systemwidrig zum bundesgesetzlichen Außenbereichsschutz bleiben. Es wird damit vorgesorgt, dass spätere rechtswidrige Nutzungen/Bauten nicht etwa durch eine bloße Befreiung vom Bebauungsplan aus legalisiert werden können, sondern das Vorhaben dann insgesamt und dem Grunde nach unzulässig bleibt.

Daneben steht einem qualifizierten Bebauungsplan auch entgegen, dass dafür Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden müssten (§ 30 Abs. 1 BauGB). Die vorhandene Bebauung ist aber ungeordnet und ohne jedes planerische Konzept entstanden. Eine städtebauliche Ordnung kann damit nachträglich nicht mehr hergestellt werden, ohne dass ein wesentlicher Teil der Gebäude „versetzt“ werden müsste. Mangels Geeignetheit ist eine entsprechende Regelung nicht zulässig, in jedem Fall aber auch unzweckmäßig.

Der Bebauungsplan setzt als allgemeine Zweckbestimmung das Baugebiet als Sondergebiet „Gartenhausgebiet“ nach § 11 BauNVO fest und grenzt es damit von den Sondergebieten mit Erholungszwecken (§ 10 BauNVO) ab. Nutzungszweck ist die gärtnerische Freizeitnutzung, die im Gegensatz zu den der Erholung dienenden Sondergebieten keinem (erhöhten) Lärmschutzanspruch unterliegt (BVerwG 17.03.1992) und damit auch im Nahbereich zur Bahnlinie angeordnet werden kann.

Der Bebauungsplan legt im Weiteren dann innerhalb dieses „allgemeinen Gebietszwecks“ auch die „Art der baulichen Nutzung“ konkret fest. Geregelt werden hier auch die Anforderungen an die Beschaffenheit der Gebäude und eben die zulässigen und unzulässigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung.

Besondere Bedeutung kommt dem Maß der baulichen Nutzung zu, das im Hinblick auf die Höhe und die Geschossigkeit zwingend festzusetzen ist. Werden Festsetzungen zum Nutzungsmaß getroffen, dann ist auch stets die Grundflächenzahl/absolute Grundfläche festzusetzen (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Hier enthält der Bebauungsplanentwurf eine maximale Grundfläche von 30 m². Dabei handelt es sich um ein Summenmaß für das Baugrundstück, das ggf. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden kann. In diesem Zusammenhang ist aber festzustellen, dass die Gartenhäuser hier keine Nebenanlagen in diesem Sinne sind. Garagen sind nach der Festsetzung der zulässigen Nutzungsart schon nicht zulässig.

Auf Grundlage der Bestandserfassung wurde festgestellt, dass die bestehenden Gebäude im Plangebiet durchwegs größer sind als die ursprünglich in Erwägung gezogene Grundfläche von 24 m² (einschließlich Freisitz). Die ursprüngliche Grundflächenbegrenzung von max. 24 m² hat Bezug genommen auf § 3 Abs. 2 BKleinG, der in Kleingartenanlagen die gesetzliche Größe und Beschaffenheit regelt. Diese Regelung gilt aber nicht unmittelbar, da die betreffende Gartenhaussiedlung nicht dem Anwendungsbereich des Bundeskleingartengesetzes unterliegt. Sie ist aber Ausdruck einer gesetzlichen Wertung und deshalb auch für die ähnlichen Einrichtungen hier ein beachtlicher Maßstab. Das gilt umso mehr, als Kleingartenanlagen i.S. des BKleinG auch Erholungsfunktion haben und daraus sogar ein höherer Flächenanspruch hergeleitet werden kann.

Vorgeschlagen wird jetzt eine absolute Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 2. Alt. BauNVO) mit 30 m², wobei gleichzeitig alle weiteren baulichen Anlagen konsequent ausgeschlossen werden. Es handelt sich hier (30 m²) um eine Größenordnung, die im Hinblick auf die Wesensart des Außenbereiches durchaus schon eine kritische Grenze erreicht. Angesichts der Tatsache, dass bei der Gartenhausanlage in Bachhäusl die Grundstücke durchwegs deutlich größer sind (ca. 600 m²) als in Kleingartenanlagen (§ 3 Abs. 1 BKleinG: max. 400 m²), kann aber ein erhöhter Unterbringungsbedarf noch begründet werden.

Mit diesem durchaus großzügigen Flächenansatz sind im Wesentlichen noch 4 Gartenhaus-Gebäude betroffen, für die ein Rückbau unvermeidbar ist.

Kernproblem des Bebauungsplans ist es, eine künftige Ausweitung der Bebauung zu verhindern. Planungsziel muss deshalb sein, nur den vorhandenen Bestand als Gartenhaussiedlung dauerhaft zu sichern. Eine einschränkende Regelung über städtebauliche Verträge (und Duldungsdienstbarkeiten) wäre sicher eine Möglichkeit, ist aber bei Verstößen kompliziert und nur aufwändig durchsetzbar (Leistungsklage). Dieses Ziel steht in der Konkurrenz mit dem Umstand, dass die festgesetzte Grundfläche (30 m²) immer auf das jeweilige Baugrundstück Bezug nimmt. Es bleibt damit die Möglichkeit, größere Grundstücke weiter zu teilen (in selbstständige Buchgrundstücke) und dann weitere Gartenhäuser zu errichten. Der Planungszweck wäre damit klar verfehlt. Eine häufig versuchte Festsetzungskombination, wonach nur immer 1 Gartenhaus pro „Parzelle“ errichtet werden darf, ist nicht rechtmäßig. Die hier allein maßgebliche Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen schlägt aus den bereits erwähnten Gründen fehl, wonach es an jeder städtebaulichen Ordnung fehlt.

Es wurde deshalb von der Festsetzungsbefugnis des § 19 Abs. 3 Satz 2 Alt. 2 BauNVO Gebrauch gemacht und das sog. Bauland festgesetzt. Das erfolgt durch zeichnerische Festlegung und einer Mindestbaulandfläche. Diese Mindestbaulandfläche erscheint unverzichtbar, um wiederum die Möglichkeit auszuschließen, mehrere 30 m² Gebäude in größeren Grundstücken zu errichten.

Mit dieser Vorgehensweise ist es erreicht, dass der Bau von Gartenhäusern nur in konkret bezeichneten Baulandflächen zulässig ist, die kleingärtnerische Flächennutzung aber auf den ganzen Grundstücken.

Außerdem wurden Flächen außerhalb des Baulands gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als „von Bebauung freizuhalten Fläche“ festgesetzt, soweit diese im Nahbereich zum dortigen Gewässer (Schwarzgraben) liegen. Damit können ausreichende Gewässerschutzzonen von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Es wurde von einem Ausschussmitglied kritisiert, dass künftig in den Gartenhäusern nicht mehr übernachtet werden darf. Laut Auffassung des Redners entfällt mit der Einschränkung der Sinn und Zweck der Wochenendhaussiedlung in Bachhäusl. Für die Eigentümer war es von großer Bedeutung, in ihren Häusern am Wochenende zu übernachten.

Der Verwaltungsvertreter erklärte daraufhin nochmals in aller Deutlichkeit, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans versucht wird, den Betroffenen im Rahmen der rechtlich vertretbaren Möglichkeiten zu helfen und sogar einen wesentlichen Teil der rechtswidrig errichteten Gebäude zu legalisieren. Jedoch ist das Instrument der Bauleitplanung nicht schrankenlos möglich und darf nicht rechtsmissbräuchlich eingesetzt werden. Sie muss gerade in der hier vorliegenden Fallgestaltung, bei der Schwarzbauten zur Rechtmäßigkeit verholfen werden, in besonderer Weise den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Hier ist stets die Rechtmäßigkeit im Hinblick auf die Gefälligkeitsplanung in Frage gestellt. Wochenendhäuser sind aber aus den bereits genannten Gründen nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung zu bringen. Sie wirken u.a. ortsteilbildend und sind schutzbedürftig gegen Umwelteinwirkungen; das ist an der Bahnlinie schlichtweg nicht vertretbar.

Die Stadt unternimmt hier den fast aussichtslosen Versuch, eine illegale Wochenendhaus-siedlung zumindest als Gartenhaussiedlung erhalten zu können. Damit können die Grundstücke dauerhaft für diesen höherwertigen Zweck Verwendung finden. Mehr ist nicht erreichbar. Wenn diese Einsicht fehlt, dann wird man die betreffenden Häuser der bereits mit dem Landratsamt Ebersberg vereinbarten Beseitigung überlassen müssen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:

- 1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet: Gartenhausgebiet Bachhäusl“ in der Fassung vom 06.07.2015 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wird gebilligt.**
- 2. Die Verwaltung hat die städtebaulichen Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) vorzubereiten, die den Rückbau derjenigen Gebäude und sonstigen Einrichtungen regeln, die dem gebilligten Bebauungsplanentwurf widersprechen. Diese vertraglich gesicherte Umsetzung der Planungsziele ist Voraussetzung für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens.**

TOP 15

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 504, 503/3, 503/1, 500/2, 498, 486, 487, 489, 490, 488, 485, 484/2 der Gemarkung Nettelkofen sowie Fl.Nr. 403/26 der Gemarkung Grafing im Gebiet westlich der Elisabethstraße sowie am Ortseingang südlich der Nettelkofener Straße (Bebauungsplan Elisabethstraße/Nettelkofener Straße);

Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und ggf. Billigungsbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde mit der Ladung zur heutigen Sitzung versandt. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt vorgetragen.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 11.03.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) beschlossen:

- a) Im Teilraum südlich der Nettelkofener Straße am westlichen Ortseingang für ein „Wohnheim für behinderte Menschen“ und – zur ortsplanerischen Einbindung dieses Solitärbauwerks – einer den Siedlungsrand abschließenden Gebäudegruppe von Wohnhäusern. Die Erschließung erfolgt mit einer Stichstraße mit Wendefläche zur Nettelkofener Straße.
- b) Für eine Gebäudereihe entlang der Westseite der Elisabethstraße nördlich und südlich der Kindertageseinrichtung. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Elisabethstraße und die dortigen leitungsgebundenen Einrichtungen.

Die beiden Teilräume bilden die abschließende Ortsrandbebauung und stehen auch im Übrigen in einem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang, insbesondere durch den Fuß- und Radweg zwischen der Nettelkofener Straße und der Elisabethstraße sowie der gliedernden Grünfläche zwischen den Teilräumen.

2. Chronologie; städtebauliches Strukturkonzept

Auf die ausführlichen Darstellungen zum Aufstellungsbeschluss (Stadtrat 11.03.2014, TOP 2) wurde verwiesen. Es wurde nochmals kurz die lange Vorgeschichte zusammengefasst: Ausgelöst durch die dringliche Errichtung der Kindertageseinrichtung „St. Elisabeth“ konnte hierfür das Bebauungsrecht im ursprünglichen Außenbereich durch eine Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) geschaffen werden. Der Widerspruch zum Flächennutzungsplan und damit der Verstoß gegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. hier § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) konnte nur durch eine informelle Entwicklungsplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) ausgeräumt werden. Damit war die Stadt angehalten, die städtebauliche Entwicklung des dortigen großräumigen Umfelds zumindest auf dieser vorgezogenen Planungsebene zu untersuchen und festzulegen.

Auf Grundlage der städtebaulichen Untersuchungen konnten dann gezielt Bodenuntersuchungen durchgeführt werden, die die bekannte Untergrundproblematik bestätigt haben. Aufgrund der Erkenntnisse der Baugrunduntersuchungen hat die Stadt Grafing b.M. dann die Entwicklungsplanung fast vollständig revidiert und nur eine Teilbebauung mit einer Baureihe entlang der Elisabethstraße noch für gerechtfertigt angesehen. Ungeachtet dessen, wird jetzt seit 2009 (also seit 6 Jahren!) mit einer Vielzahl an betroffenen Eigentümern über die Möglichkeiten und den Umfang einer Bebauung beraten, obwohl die Stadt Grafing b.M. wiederholt und deutlich erklärt hat, dass nur eine eingeschränkte Bebauung für gerechtfertigt angesehen wird.

3. Entwicklungsgebot

Die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht abgeschlossene Änderung des Flächennutzungsplans (13. Änderung) ist seit 24.04.2015 in Kraft getreten. Damit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) und bedarf nicht mehr der Durchführung im Parallelverfahren. Der Beschlussteil Nr. 3 (Stadtrat 11.03.2014, TOP 2) ist damit hinfällig.

4. Bodenordnung/Planvorbereitung/Grundsatzbeschluss/Realisierbarkeit

Die Vorbereitung ist vor allem deshalb sehr aufwändig, da das Plangebiet im Eigentum mehrerer unterschiedlicher Personen steht. Die Grundstücksbetroffenen im Plangebiet mit ihren individuellen Vorstellungen und die Eigentümer außerhalb des Plangebiets, die weiterhin auf eine Einbeziehung drängen, machen schon die Vorbereitungsphase dieses sehr kleinen Baugebietes sehr kompliziert. Hinzu kommen die abwägungsrelevanten Interessen der Eigentümer am vorhandenen Siedlungsrand. In Erinnerung zu rufen ist vor allem die Unterschriftenliste von Anwohnern der Elisabethstraße vom 12.12.2014: Die Unterzeichner weisen auf die beschränkt leistungsfähigen Erschließungswege, die Vorbelastung durch die Kindertageseinrichtung und den Erhalt des (ungenehmigten) „Bolzplatzes“ hin und sprechen sich gegen eine verdichtete Bebauung aus.

Ausführungen zu den öffentlichen Belangen, denen besonderes Gewicht zukommt, werden hier noch nicht einmal erwähnt. In diesem Geflecht privater Interessen ist auch der „Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik“ umzusetzen. Der Vollzug erfolgt durch den Abschluss städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), also im kooperativen Verwaltungshandeln. Das setzt also – und zwar aufgrund des zu beachtenden Grundsatzes der Gleichbehandlung auch im Verwaltungsvertragsrecht – Vertragsabschlüsse mit allen Grundstückseigentümern voraus. Ist nur ein Eigentümer nicht mitwirkungsbereit, wird damit das gesamte Plangebiet blockiert. Auf diesen Umstand hat der Vertreter der Verwaltung nochmals mit Nachdruck hingewiesen, um die Erwartungen hinsichtlich Dauer und Erfolgsaussichten des anstehenden Bebauungsplanverfahrens realistisch einschätzen zu können

Abgeschlossen ist mittlerweile aber ein zentraler Grunderwerb, der Grundvoraussetzung für die Realisierbarkeit des nördlichen Teilraums ist. Hier konnte das zwischenliegende Grundstück zur Nettelkofener Straße erworben werden, das ansonsten das Grundstück für das Wohnheim ausgesperrt hätte.

5. Planungskostenübernahme

Wie bei allen anderen Bauleitplanverfahren wird die Verfahrensführung vom Abschluss der Planungskostenübernahmeverträge abhängig gemacht. Um die Fortführung des Bauleitplanverfahrens nicht zu blockieren, soll die Kostenübernahme jetzt aber zurückgestellt und erst zusammen mit der „Sozialverwendung“ (vormals Einheimischensicherung) vereinbart werden. Dann besteht Klarheit über die entstandenen Kosten, wegen deren Ungewissheit einzelne Planbetroffene (ohne Bebauungsabsicht) eine Kostenübernahme schon im Voraus ablehnen. Das kann (und wird) aber auch dazu führen, dass ein Teil der Planungskosten von der Stadt getragen werden muss. So darf die Weigerung Einzelner nicht zu einer Vollkostenübernahme der Übrigen führen (Angemessenheit, § 11 Abs. 2 BauGB). Vergleichbare Fallgestaltungen sind aber nicht unüblich.

6. Entwässerung/überstauendes Niederschlagswasser

Die Richtigkeit der Entscheidung, eine weitergehende bauliche Entwicklung aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse auszuschließen (nur erste Baureihe an der Elisabethstraße), hat sich spätestens im Juni 2013 bestätigt. Anhaltende Regenfälle haben dazu geführt, dass sich der torfhaltige Unterboden gesättigt und sich dann an der Oberfläche aufgestaut hat. Das aufstauende Wasser ist dann in das Bauwerk des neu errichteten Kindergartens eingedrungen und hat dort Bauschäden verursacht.

Die hydrogeologischen Untersuchungen über mögliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen waren leider ernüchternd (Bericht des beauftragten Instituts vom 05.05.2015). Die Möglichkeit einer Tiefenentwässerung (bei einer bestimmten Aufstauhöhe) musste aufgrund der geologischen Gegebenheiten wieder verworfen werden. Es bliebe allein ein nachträglicher Wannenbau (!) an dem nicht unterkellerten Kindergarten. Die abstützenden Bohrpfähle des Gebäudes aber vor allem die Konsequenzen für den dann nicht mehr barrierefreien Garten sprechen dagegen. Festinstallierte Pumpen könnten das Problem zwar relativ einfach lösen, jedoch fehlt es an tauglichen Vorflutern oder Entlassungskanälen. Die Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist allenfalls eine Notlösung.

Aus Anlass eines privaten Bauvorhabens hat die Stadt jetzt aber davon Kenntnis erlangt, dass ein historischer Regenwasserkanal existiert. Dieser Kanal ist aber teilweise in einen technisch unzureichenden Zustand und verläuft mitunter quer durch Privatgrundstücke (und unter Gebäuden). Eine rechtliche Sicherung dieser Leitungsabschnitte in Privatgrundstücken ist aussichtslos (vgl. Lageplan).

Die wirksamste Maßnahme wäre die Ertüchtigung dieses Kanals. Hierfür müsste als Ersatz für das schadhafte Teilstück von der Marienstraße bis zur Giselastraße zumindest eine neue Kanalleitung von der Elisabethstraße bis zum Kanalende in der Giselastraße errichtet werden (ca. 170 Meter). In diesen Kanal könnte dann bei außergewöhnlichen Regenereignissen das aufstauende Regenwasser westlich des Kindergartens frei ablaufen, bevor die kritische Einstauhöhe (Bodenplatte Kindergarten) erreicht wird. Die Umsetzbarkeit wäre jetzt unter Ermittlung der Höhenverhältnisse und Leistungsfähigkeit zu untersuchen.

Diese Maßnahme hat deshalb unmittelbare Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren, da die mögliche Aufstauhöhe im Plangebiet (Senke westlich der Elisabethstraße) auch die künftige Höhenlage der Gebäude definieren wird. Bisher wird hierfür ein Maximum von 528,90 müNN angenommen. Nach dem Untersuchungsbericht vom 05.05.2015 ist ab dieser Höhe ein Abfluss am Tiefpunkt Elisabethstraße/Marienstraße möglich. Das führt aber wieder zu einer Höhenlage, die eine unerwünschte Bauhöhe zur Folge hat. Das könnte durch eine Entwässerungsalternative besser gelöst werden.

Durch die Neubebauung geht eine Verringerung des Ausbreitungsvolumens für aufstauendes Niederschlagswasser einher. Auch die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist sicherzustellen. Die Bewältigung dieses zentralen Konflikts ist innerhalb des Bebauungsplans zu lösen und bedarf jetzt leider zusätzlicher Ermittlungen.

7. Bebauungsplaninhalt

7.1 Planteil Nord (südlich der Nettelkofener Straße)

Im Zentrum steht das „Wohnheim für behinderte Menschen“. Für diesen funktionalen Solitärbau wird eine Baumasse (GR 710 m²) und Bauhöhe (Wandhöhe 8,35 Meter) noch als ortplanerisch gerechtfertigt angesehen, obwohl sie sich deutlich vom Umfeld abheben (vgl. hierzu Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 18.12.2012). Den Überlegungen, den südlichen Gebäudeteil zur Minimierung der Auswirkungen gegenüber den tieferliegenden östlichen Grundstücken nach Ost-West auszurichten, wurde aufgrund von Zwängen der Gebäudeorganisation wieder abgesehen.

Hierüber wird dann noch im Zuge der weiteren Beteiligungen abschließend zu entscheiden sein. Für die betreffenden Bauflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt, dass nur Wohngebäude für Personen mit besonderem Wohnbedarf (behinderte Menschen) errichtet werden dürfen. Damit ist ausgeschlossen, dass dieses Grundstück für allgemeine Wohnzwecke genutzt wird.

Nach Westen hin folgt dann eine Einzelhausbebauung, die mit Wandhöhen von 5,80 Meter den verträglichen Übergang zur freien Landschaft und der umliegenden Bebauungssituation schafft.

Die Erschließung erfolgt mittels einer Stichstraße, die aufgrund ihrer begrenzten Länge ggf. noch ohne Wendefläche für Feuerwehrfahrzeuge angelegt werden kann. Dennoch ist aufgrund der Fahrzeugfrequenzen und der eingesetzten Fahrzeuge auf die Besonderheit der Nutzungsform „Wohnheim für behinderte Menschen“ Rücksicht zu nehmen. Hierfür ist eine Wendefläche vorzusehen, die das Wenden (ohne Rangieren) auch für größere Fahrzeuge ungehindert ermöglicht.

Rad-/Fußwege führen im Bereich des bestehenden „Trampelpfades“ nach Westen (zum Gindlkofener Weg) und von der Nettelkofener Straße zur Marienstraße. Der Weg nach Westen ist in seiner Lage noch an die Grundstücksgrenzen anzupassen und im Bereich der Wendefläche mit einem geradlinigen Verlauf abzuändern.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden zur Schaffung eines naturnahen Übergangs zur freien Landschaft im unmittelbaren Anschluss an die Hausgärten auf den Baugrundstücken selbst (§ 9 Abs. 1a Alt. 1 BauGB) angeordnet. Soweit dies nicht möglich ist, (Wohnheim) werden zusätzliche Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebiets angeordnet und dem Eingriffsgrundstück zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Alt. 2, Satz 2 BauGB). Damit sind auch die Refinanzierungsvoraussetzungen für Sammelausgleichsmaßnahmen nach § 135a Abs. 1, 2 BauGB) geschaffen.

7.2 Planteil Süd (westlich der Elisabethstraße)

Hier wird der Versuch unternommen, auch das Grundstück Fl.Nr. 486 noch erweitert in das Plangebiet einzubeziehen. In den Geltungsbereich wird aus Gründen der planerischen Klarheit und Einheitlichkeit auch die Kindertageseinrichtung einbezogen und damit die dortige Einbeziehungssatzung ersetzt.

Besondere Anforderungen stellen die Grundstücke südlich des Kinderhauses „St. Elisabeth“, die ca. 2 Meter tiefer liegen als die Elisabethstraße. Hier wird unter Ausnutzung des Geländes ein Untergeschoss zugelassen, was eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen ermöglicht, ohne in einen ortsplanerischen Widerspruch zu den umgebenden Bauhöhen zu geraten. Die Erdgeschosse werden dann über außenliegende Laubengänge erschlossen. Zu bauen ist hier ohne Keller, weshalb Kellerersatzräume im Kellergeschoss der Garagen und Stellplätze ermöglicht werden. Das Dachgeschoss ist mit Pultdach und Dachterrasse festgesetzt. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 5 Wohnungen/Haus beschränkt, um eine Überlastung des Verkehrsraums der Elisabethstraße auszuschließen.

Auch hier sind die Ausgleichsflächen auf den Eingriffsgrundstücken bzw. als Sammelausgleichsmaßnahmen unmittelbar im Anschluss festgesetzt.

7.3 Öffentliche Grünflächen

Zwischen den südlichen und nördlichen Quartier ist eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) angeordnet. Diese Grünfläche gliedert die beiden Gebietsteile, wie es auch schon der Flächennutzungsplan zum Inhalt hat. Auf dieser Grünfläche kann eine zentrale Spiel- und Begegnungsfläche entstehen, die bestmöglich auch den Bewohnern des Wohnheims als Außenfläche und soziale Begegnungsfläche dienen kann.

Der bestehende „Bolzplatz“ im Süden des Baugebiets wird durch die geplante Wohnbebauung verdrängt. Der Bolzplatz wird aktuell ohne die notwendige Baugenehmigung betrieben, die aufgrund der Überschreitung der Lärmrichtwerte zum anliegenden Reinen Wohngebiet dort auch nicht erteilt werden kann. Selbst die mit dem Gesetz über Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG, 2011) geschaffenen Begünstigungen waren hier nicht ausreichend, um die Genehmigungsvoraussetzungen zu schaffen. Mit der Verlegung nach Nordwesten und der Abtrennung durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird versucht, die rechtlichen Grundlagen für eine dauerhafte Zulassung des Bolzplatzes zu schaffen. Ob das gelingt, insbesondere aufgrund der Bodenbeschaffenheit und auch der Beschaffung der Grundstücke, ist noch abzuwarten.

In der Diskussion wurde die Möglichkeit beraten, den vorhandenen Regenwasserkanal für die Niederschlagswassersicherung des Geländes westlich der Elisabethstraße nutzbar zu machen. Hier muss aber auch berücksichtigt werden, dass dadurch keine Verschärfung an anderer Stelle erfolgt, etwa dann am Einleitungsgewässer (Fehlbach, Urtel). Dennoch muss die Stadt zwingend diese Lösungsalternative zügig untersuchen, allein schon für den Schutz des bestehenden Kindergartens.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:

1. **Der Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet „westlich der Elisabethstraße/südlich der Nettelkofener Straße“ vom 01.07.2015, gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, wird gebilligt. Die Wegeführung des Fuß-/Radweges nach Westen (zum Gindlkofener Weg) ist in seiner Linienführung noch an die Grundstücksgrenzen anzupassen.**
2. **Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist durch öffentliche Unterrichtung in der Bauverwaltung auf der Grundlage des gebilligten Bebauungsplanentwurfs und der noch zu fertigenden Begründung mit Umweltbericht durchzuführen.**
3. **Die Verfahrensdurchführung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) entfällt.**
4. **Die städtebaulichen Verträge zur Planungskostenübernahme (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) sind erst im Zusammenhang mit den Sicherungsverträgen zur Umsetzung des „Grundsatzbeschlusses zur sozialen Wohnungsbaupolitik“ zum Abschluss zu bringen.**
5. **Für die Sicherstellung der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers sind die ingenieurtechnischen Untersuchungen für die Erneuerung/Sanierung des bestehenden Niederschlagswasserkanales durchzuführen (Ermittlungspflicht).**

TOP 16

Vollzug der Baugesetze und der Gemeindeordnung;

Bebauungsplan "Aiblinger Straße";

Eingabe von Anwohnern der Aiblinger Straße vom 15.05.2015 und Vorstellung der Schalltechnischen Untersuchung vom 13.07.2015

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor. Der Tagesordnungspunkt wurde vom Verwaltungsvertreter ausgeführt.

Grundlagen

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 24.03.2015 den Bebauungsvorschlag des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 18.03.2015 als Bebauungsplanentwurf für die Grundstücke Fl.Nrn. 551 und 549 der Gemarkung Grafing (Baugebiet „Aiblinger Straße“) gebilligt. Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurde dann bereits die schalltechnische Untersuchung beauftragt, um frühzeitig den offenkundigen Lärmkonflikt (Gewerbelärm ALDI-Markt und Verkehrslärm aus der Aiblinger Straße, St 2089) zu bewerten und ggf. durch Anpassung des Bebauungsplaninhalts reagieren zu können.

Der Bebauungsplanentwurf des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München hat neben anderen städtebaulichen Vorzügen vor allem deshalb überzeugt, da er den bestmöglichen Umgang mit den gebietsbetreffenden Immissionen ermöglicht. So folgt bereits die Gebäudeausrichtung dem Ansatz, die schutzwürdigen Wohnräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen und mittels einer möglichst durchgehenden Bebauung eine Selbstabschirmung zum Gebietsinneren zu schaffen. Das wird auch im Lärmgutachten bestätigt (Nr. 3.3, Abs. 2). Aufgrund der bekannten Verkehrsbelastung wurde bei allen Bebauungsentwürfen aber unterstellt, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen (Schutzwand/-wand) zur Konfliktbewältigung des Straßenlärms unverzichtbar sind.

Ausgelöst durch die bereits bei der Beurteilung der Planungssituation und der städtebaulichen Bebauungsentwürfe seitens der Bauverwaltung ergangenen Hinweise auf die Notwendigkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen haben sich dann die Anwohner der Aiblinger Straße mit Schreiben vom 15.05.2015 an die Stadt Grafing b.M. gewandt (vgl. Anlage). In der Eingabe spricht man sich gegen eine überhöhte Bebauung aus, wobei auf die Varianten der städtebaulichen Entwürfe des Architekturbüros Feierer-Kornprobst verwiesen wird. Diese sind zwar mittlerweile hinfällig, jedoch sieht auch der gebilligte Bebauungsplanentwurf (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) eine 3-geschossige Bebauung im Randbereich vor. Weiter sprechen sich die Anwohner gegen die Errichtung von Lärmschutzwänden aus, da Reflexionen des Schalls und damit eine Verschlechterung der vorhandenen Lärmbelastung befürchtet werden. Auch die negative städtebauliche Wirkung (Stadtbild) wird angeführt. In Anbetracht der Gegenargumente wird in der Eingabe darum gebeten, bei der weiteren Bauleitplanung auf die Errichtung einer Lärmschutzwand zu verzichten und die bestehende Einfriedungssatzung zur Anwendung zu bringen.

Schließlich wird eine Verlegung der Aiblinger Straße vor der Baulandausweisung vorgeschlagen, die sich nicht nur für das Neubaugebiet, sondern auch für den Baubestand positiv auswirken wird. Die ersparten Kosten für den aktiven Lärmschutz werden als Argument angeführt.

Beurteilung

Es handelt sich bei der Eingabe um keine Äußerung in der förmlichen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1, 2 BauGB), sondern um eine allgemeine Petition an die Stadt gemäß Art. 56 GO. Ungeachtet der Adressatenbezeichnung hat sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als zuständiges Entscheidungsorgan mit der Eingabe zu befassen.

Inhaltliche Voraussetzung für eine sachgerechte Behandlung der Eingabe war das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung, die seit 13.07.2015 jetzt vorliegt (vgl. Anlage).

Auch wenn eine Verlagerung der Aiblinger Straße nach Westen erklärtes Ziel der Stadt Grafing b.M. ist (Stadtrat 11.12.2012, TOP 2), ist für die Rechtmäßigkeit der Abwägung der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandene Sach- und Rechtsstand maßgeblich (§ 214 Abs. 3 BauGB). Eine künftige Entwicklung, die dem Grunde nach und auch zeitlich noch nicht hinreichend exakt gesichert und bestimmbar ist, kann eine Bewältigung des Lärmkonflikts nicht in einer rechtmäßigen Weise stützen. Ein Verzicht auf Lärmschutzmaßnahmen aufgrund einer prognostizierten Abnahme der Verkehrsbelastung, die auf den beabsichtigten Bau einer rechtlich noch nicht abgesicherten Straßenbaumaßnahme (Art. 36 Abs. 1 BayStrWG) beruht, wird den Anforderungen der Konfliktbewältigung keinesfalls gerecht.

Die Stadt hat sich zwar für die Verlegung der Aiblinger Straße – der Staatsstraße St 2089 – ausgesprochen. Für die Planungen gibt es lediglich einen internen Vorentwurf vom 06.12.2013 (vgl. Anlage). Die Umsetzung, die nur bei vertraglicher Aufgabenübertragung in kommunaler Baulast (also durch die Stadt und nicht durch den Freistaat Bayern) Erfolgsaussichten hat, setzt aber vor allem die Verfügbarkeit der Grundstücke voraus. Da die Umsetzung mittels einer zwangsweisen Grundstücksentziehung (Enteignung) beim gemeindlichen Straßenbau bisher vom Stadtrat ausgeschlossen wurde, bedarf es also eines freihändigen Erwerbs der Grundstücke für den Straßenbau. Hier versucht die Stadt Grafing b.M. derzeit, Ersatzland für Grundstückstausche zu beschaffen. Wie in nicht öffentlicher Sitzung bereits öfter berichtet, ist die Grundstücksbeschaffung kurzfristig nicht lösbar und es war deshalb eine Zurückstellung der Baulandausweisung angesichts des dringenden Baulandbedarfs nicht zu rechtfertigen.

Der Bericht zur schalltechnischen Untersuchung unterstellt eine 4 Meter hohe Lärmschutzeinrichtung als Wall-Wand-Kombination. Vorgesehen wäre ein 2 Meter hoher Wall mit einer 2 Meter hohen mittig aufgesetzten Wand. Der Wall bietet auf einer Wallbreite von beidseits fast 1,50 Meter die Möglichkeit, an beiden Seiten die Schutzwand zu bepflanzen. Damit können die Belange an das Orts- und Straßenbild durchaus in verträglicher Weise berücksichtigt werden. Hinzu kommt, dass die Anlage hinter dem an der dem Neubaugebiet zugewandten Straßenseite verlaufenden Geh- und Radweg ausgeführt wird und damit eine unzumutbare Störung oder bedrängende Wirkung der vorhandenen Bebauung, die gegenüber liegt, nicht zu erkennen ist. Der gewohnte Ausblick wird größtenteils durch die geplante dichte Bebauung versperrt, und nicht erst durch die Schallschutzwand.

Bei einer späteren Verlegung der Aiblinger Straße wäre die Lärmschutzwand gegebenenfalls wieder zurückzubauen, wenn sie hinsichtlich der reduzierten Lärmbelastung dann verzichtbar ist. Aufgrund des frühen Planungsstadiums für die Verlegung der Aiblinger Straße, bei der die eigentumsrechtliche Umsetzung und auch die Finanzierbarkeitsfragen noch nicht geklärt sind, wurden aber noch keine Verkehrsgutachten für die sich dadurch ergebenden Verkehrsverlagerungen beauftragt. Es liegen keine Kenntnisse vor, die insoweit eine gesicherte Abschätzung erlauben. Für den Fall aber, dass später auf diese Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann, ist jedenfalls auch die rechtliche Möglichkeit zum Rückbau zu klären. Hier sollte sich die Stadt das Eigentum oder ein eigentumsgleiches Recht für die Lärmschutzanlage verschaffen. Das gilt aber auch für den Unterhalt und die sachgerechte Pflege.

Die Wand ist natürlich hoch schallabsorbierend auszuführen, um die befürchteten Lärmreflexionen auszuschließen. Eine Verschlechterung der Lärmsituation, wie die Anwohner es befürchten, kann deshalb ausgeschlossen werden.

Der Verzicht auf die Lärmschutzwand ist im Rahmen einer rechtmäßigen Planabwägung nicht darstellbar. Aufgrund der Intensität der Lärmbelastung ist die Stadt, wenn sie sich für eine bauliche Nutzung unmittelbar an der stark befahrenden St 2089 entscheidet, auf aktive Schutzmaßnahmen zwingend angewiesen. Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 können selbst mit aktiven Schutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Gebäudeseiten nur in den Erdgeschoss erreicht werden. In den Dachgeschossen werden an den lärmzugewandten Seiten selbst die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV noch massiv (um 6 dB(A)) überschritten.

Nur mit einer Kombination verschiedener Schutzmaßnahmen, wie der nach Lärmaspekten ausgerichteten Gebäudelage, aktiven Schutzmaßnahmen und Festlegung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenwandteile und schalldämpfende Lüftungseinrichtungen) kann hier das Gebot der gerechten Abwägung noch beachtet werden. Schon hier muss die Rechtfertigung für dieses Abwägungsergebnis darauf gestützt werden, dass sich mittelfristig durch die Verlegung der Aiblinger Straße eine Reduzierung der Verkehrslärmbelastung ergibt und deshalb unter Zurückstellung des Optimierungsgebotes (§ 50 BImSchG) von einer räumlichen Trennung der Wohnbebauung zur Aiblinger Straße abgesehen werden kann.

Das vorausgeschickt, ist in Abwägung mit dem Schutz gesunder Wohn- und Schlafverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) die geplante Bebauung nicht ohne aktiven Lärmschutz rechtmäßig möglich (vgl. BVerwG 22.03.2007). Je weiter die Orientierungswerte überschritten sind, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden Gründe sein und umso mehr sind die baulichen und technischen Gründe auszuschöpfen, die zur Verfügung stehen, um die Auswirkungen zu verhindern. Das gilt zuvorderst durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes.

Aus Anlass der schalltechnischen Untersuchung sind aber auch die gewerblichen Lärmeinwirkungen näher zu betrachten. Gegenüber dem ALDI-Markt wurden bei der dortigen Bauleitplanung bereits aktive Schutzmaßnahmen (3,50 Meter hoch) an der Südseite verlangt. Durch diese baulichen Vorkehrungen wurde ein ausreichender Schutz gegenüber einer künftigen Wohnbebauung erwartet, wobei aber dort eine Bebauung mit 2 Geschossen und Dachraum unterstellt wurde. Mit einer 4-geschossigen Bebauung, wie sie jetzt vorgesehen ist, wird aber in der Tagzeit eine Richtwertüberschreitung im 2. OG und 3. OG von über 8 dB(A) entstehen. Aufgrund der Betriebszeiten sind in der Nachtzeit keine Lärmbeeinträchtigungen gegeben.

Zur sachgerechten Lösung dieses Lärmkonflikts, der nicht nur die Belange der künftigen Bewohner sondern auch die Schutzinteressen des Gewerbebetriebes berücksichtigen muss, muss hier die Planung ggf. nochmals überdacht werden. Möglicherweise wird eine Reduzierung der Bauhöhe um 1 Geschoss nicht zu vermeiden sein. Stattdessen könnte die verdichtete Bebauung in der Gebietsmitte bzw. Westseite erfolgen, da dort keine Lärmbelastungen mehr bestehen. Dort könnte die Bebauung immissionsschutzrechtlich unbedenklich auf 4 Vollgeschosse erweitert werden, was aber wiederum eine Vergrößerung der Gebäudeabstände erfordert. Ob das innerhalb des bisherigen Planungskonzeptes möglich ist, wird zu prüfen sein. Bleibt es beim bisherigen Bebauungsentwurf mit einer 4-geschossigen Bebauung, dann sind (öffnenbare) Fenster für schutzbedürftige Räume an den lärmbelasteten Nordfassaden (und ggf. auch der Giebelseiten zwischen den beiden Baukörper) auszuschließen (vgl. BVerwG, 07.06.2012 Rn. 7; 29.11.2012 Rn. 20). Schutzwürdige Räume sind alle Wohn- und Schlafräume. Aufgrund des Schutzanspruches für den ausgeübten Gewerbebetrieb (ALDI-Markt) und der Planung eines Neubaugebietes fehlt die Rechtfertigung von Überschreitungen der ermittelten Richtwerte der TA-Lärm. Auch wenn die TA-Lärm nicht unmittelbar gilt, ist sie im Hinblick auf ihre strikte Anwendungspflicht für Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) für die Konfliktbewältigung der entscheidende Maßstab.

Die Bebauung an der Nordwestseite (am Beginn der Zufahrtsstraße) sollte nach den Erläuterungen des Verwaltungsvertreters ganz entfallen. Dort sind durchgängig an allen Geschossebenen die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte deutlich überschritten. Der ersatzlose Wegfall trifft ohnehin zum Teil das Grundstück Fl.Nr. 557/4 außerhalb des Plangebietes. Der innerhalb des Plangebiets befindliche Grundstücksteil sollte für andere Zwecke genutzt werden, etwa als zentraler Kinderspielplatz bzw. als Bedarfsfläche (Kindergarten). Das wurde in der Beratung unterstützt mit dem Vorschlag, dafür den verbleibenden Baukörper zu verlängern oder ggf. hierfür in 2 Baukörper aufzuteilen.

Ein Ausschussmitglied fragte nach, was gegen eine Beschleunigung der Straßenverlegung der Aiblinger Straße spricht. Der Verwaltungsvertreter hat insoweit auf die Grunderwerbsfrage hingewiesen, deren nähere Erläuterung aber aufgrund berechtigter Schutzansprüche Einzelner nicht in öffentlicher Sitzung möglich ist. Es wurde angeboten, diese Frage im nicht öffentlichen Sitzungsteil unter dem Tagesordnungspunkt 32 (Informationen) zu erläutern.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:

Der Bebauungsplanentwurf des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München vom 18.03.2015 wird beibehalten und das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage einer notwendigen aktiven Lärmschutzanlage (4 Meter hohe Wall-/Wandkombination) fortgesetzt. Der beantragten Zurückstellung der Baulandausweisung bis zum Zeitpunkt der geplanten Verlegung der Aiblinger Straße wird nicht entsprochen.

An der Nordseite des Plangebietes (1. Baureihe zum ALDI-Markt) sind eine Reduzierung um ein Vollgeschoss und der Ausgleich des reduzierten Bauvolumens an anderer Stelle zu untersuchen, soweit das zur Sicherstellung des Lärmschutzes notwendig ist.

Auf die Bebauung an der Nordwestseite wird verzichtet. Innerhalb des Plangebiets ist eine Baufläche als öffentliche Bedarfsfläche (Spielplatz/Baufläche für Kindergarten) festzusetzen.

Herr Peter Rothmoser, Ausschussmitglied, hat gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO als persönlicher Beteiligter an der Abstimmung nicht mitgewirkt.

TOP 17

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 400, 402, 406, 407 und 408 der Gemarkung Elkofen, zur Änderung und Erweiterung der Realschule mit Internat ("Landschulheim"), Leitenstraße 2, Oberelkofen; Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Verwaltungsvertreter verwies auf die an die Stadtratsmitglieder versandte Beschlussvorlage und erläuterte den Tagesordnungspunkt.

Ausgangssituation

Die UniVersa Krankenversicherungs a.G., Nürnberg, ist Eigentümerin der zusammen fast 35.000 m² großen Grundstücke Fl.Nrn. 70/5, 70/10, 400, 402, 406, 407 und 408 der Gemarkung Elkofen, Leitenstraße 2. Das an der Nordseite bebaute Grundstück wurde historisch als „Lungensanatorium“ genutzt, dann als „Landschulheim“ und jetzt (vgl. Nutzungsänderung vom 14.02.2013, B-2012-2066) als Realschule (Internat). Der weitläufige südliche Grundstücksbereich ist als Park angelegt (Wandelgarten, Rasenspielfeld) und ist auch teilweise mit Baumgruppen bestockt.

Die Eigentümerin hat sich jetzt dazu entschlossen, die Schulanlage zu erweitern. Das bisherige Gebäude (bisher Schul- und Wohnräume) soll allein als Wohnheim der Schüler (Internat) genutzt werden. Die Schulräume (Lehrräume) sollen in einen Neubau entlang der Leitenstraße verlagert werden. Dieser Neubau wird größtenteils innerhalb des bereits bauakzessorisch genutzten Bereichs (Wandelhalle) liegen. Optional ist auch noch eine Erweiterung um eine Schulturnhalle geplant. Darauf hinzuweisen ist, dass es sich allein um eine bauliche Erweiterung handelt. **Die Schülerzahl wird nicht erweitert**, sondern lediglich die Unterbringung (bisher in Doppelzimmer) verändert durch Auslagerung der Schulräume, um dann alle Schülerunterkünfte als Einzelzimmer nutzen zu können.

Das Grundstück – auch die bebauten Teilflächen – liegt räumlich von der Bebauung des Ortsteils Oberelkofen abgesetzt und vermittelt nicht mehr den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der Bebauung. Dieser Befund des fehlenden Bebauungszusammenhangs ist leider so eindeutig, dass die Bereichszuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) außer Zweifel steht.

Mangels Privilegierung ist der geplante Schulneubau (ggf. mit Turnhalle) als sonstiges Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) nur dann genehmigungsfähig, wenn keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. Hier steht der Zulässigkeit aber in jedem Fall der öffentliche Belang des Planungserfordernisses entgegen.

Bauvorhaben dieser Dimension und innerhalb der vorgefundenen Situation bedürfen zwingend einer planerischen Koordination in einem förmlichen Abwägungsprozess. Ein planungsnotwendiger Konflikt ist insbesondere auch die Lärmbelastung aus der östlich angrenzenden Bahnlinie München-Rosenheim (vgl. auch § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unter Rückgriff auf die Lärmkartierung des Lärmaktionsplans liegt die Verkehrslärmbelastung bei ca. 65 dB(A) tagsüber bzw. noch ca. 60 dB(A) in der Nachtzeit. Da es sich bei einer Schule (vor allem einem Schulinternat) um eine schutzwürdige Nutzungsart handelt, werden die hierfür maßgeblichen Orientierungswerte für Lärmimmissionen nicht nur unwesentlich überschritten (vgl. Anlage 2, lit. g der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau). Allein deshalb bedarf es einer abgewogenen Konfliktlösung (vgl. § 50 BImSchG; Trennungsgebot) in einem Planungsverfahren und scheidet eine Einzelbaugenehmigung aus.

Bauleitplanung

Die Stadt beabsichtigt jetzt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Schulinternat“. Die notwendige städtebauliche Besonderheit und deren Abgrenzung zu den gesetzlichen Baugebietsarten (als Anlage für schulische Zwecke wäre das Vorhaben auch in Wohn- und Dorfgebieten zulässig) ist die solitäre Lage des Grundstücks außerhalb eines baulich geprägten Umfeldes, für das alleine und ausschließlich eine schulische Nutzung – also ein thematisch selbständiges Nutzungsziel – gerechtfertigt ist.

Aufgrund des im Jahr 2016 anstehenden Anschlusses von Oberelkofen an die zentrale gemeindliche Abwasserkanalisation steht einer planerischen baulichen Weiterentwicklung das Erfordernis einer geordneten Beseitigung des Siedlungsabwassers nicht mehr entgegen.

Entwicklungsgebot

Für die Verfahrensabwicklung ist entscheidend, ob ein Bebauungsplan für das o.g. Sondergebiet innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche noch dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) entspricht oder hierfür der Flächennutzungsplan geändert werden muss. Problematisch ist dieser Punkt vor allem deshalb, weil ein Baubeginn innerhalb 1 Jahres beabsichtigt ist und dieser Zeitplan mit einer Flächennutzungsplanänderung (im Parallelverfahren) kaum mehr eingehalten werden kann.

Ungeachtet dessen sieht die Stadt Grafing b.M. aber das Entwicklungsgebot ohnehin als beachtet:

Das Planungssystem des BauGB unterstellt eine stufenweise Konkretisierung der Raumnutzung durch den Flächennutzungsplan (Gesamtgebiet) und den Bebauungsplan (Teilgebiet). Der Flächennutzungsplan bestimmt dabei die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung, aus dem dann der konkrete Bebauungsplan zu „entwickeln“ ist. Unter Entwicklung ist aber kein strenges nachvollziehen zu verstehen, sondern ein inhaltliches und konzeptionelles ableiten. Aus diesem Grunde sind die Grenzen des Entwicklungsgebotes nicht schon bei jeder räumlichen/inhaltlichen Veränderung missachtet, sondern erst dann, wenn die Grundkonzeption verlassen wird, die der Flächennutzungsplan für die Raumnutzung festlegt.

Die Frage über das „Entwickeln“ ist aus Sicht des Flächennutzungsplans zu entscheiden (BVerwG vom 26.01.1979), also das darin städtebaulich Gewollte! Hier ist festzustellen, dass der Flächennutzungsplan mit der gewählten Darstellung als Grünfläche nicht die Absicht verfolgte, das Grundstück von einer baulichen Nutzung auszuschließen. Auch rechtsbegrifflich wird mit der Darstellung von Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) eine Bebauung nicht ausgeschlossen.

Jedenfalls war es erkennbare Absicht des Flächennutzungsplans (vgl. auch Erläuterungsbericht S. 59 des Flächennutzungsplanes 1986: Park am Landschulheim), dass die Schulnutzung innerhalb der „Grünfläche“ möglich ist. Die bauliche Nutzung für schulische Zwecke ist also kein Widerspruch zu den Planungszielen des Flächennutzungsplanes, sondern entspricht sogar konkret der dort gewollten Nutzungsform. Es mögen zwar gewisse Zweifel angebracht sein, ob der Flächennutzungsplan mit der Darstellung als „Grünfläche“ hier die zweckmäßigste Darstellungsform gewählt hat. Das ist jedoch unerheblich hinsichtlich der hier zu beantwortenden Frage des „entwickelt seins“, bei der allein die konzeptionelle Grundübereinstimmung mit den planerischen Absichten eine Rolle spielt.

Wichtig wird sein, auch künftig den „Parkcharakter“ im südlichen Bereich zu erhalten. Das wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen dann auch geschehen. Zumindest dominiert dieser auch mit dem geplanten Schulgebäude weiterhin das Areal.

Die für den Verfahrensverlauf entscheidende Rechtsfrage hinsichtlich der Beachtung des Entwicklungsgebotes bzw. die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit dem Landratsamt Ebersberg noch abzustimmen.

Planungskonzept

Nach einem ersten Bebauungsentwurf des vom Grundstückseigentümer/Vorhabensträger beauftragten Architekturbüros ist ein größtenteils 2-geschossiger Neubau mit 90 Meter Länge westlich des bestehenden Schulgebäudes vorgesehen. Das Gebäude liegt im Bereich des hierfür zu beseitigenden Wandelganges. Lagepläne und Schemaschnitte zum Bebauungsentwurf liegen als Anlage bei. Diese Pläne sollen ohne Bindung für das weitere Verfahren eine erste Vorstellung über die Größenverhältnisse vermitteln.

Besondere Rücksichtnahme erfordert aber der vorhandene Baumbestand, der zu einem wesentlichen Teil aus ortsbildprägenden Großbäumen besteht. Hier ist der Versuch zu unternehmen, im Rahmen der Standortfestsetzung den Eingriff in den Baumbestand so gering wie möglich zu halten. Veränderungen in der Gebäudelage sind deshalb zu erwarten.

Beschluss vorberaten:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Stadtrat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

- 1. Die Stadt beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Schulinternat“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 70/5/T, 70/10, 400, 402, 406, 407 und 408 der Gemarkung Elkofen (Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Soweit nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg für die Beachtung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) erforderlich, wird die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Bebauungsplanänderung hat dann im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu erfolgen.**
- 3. Planungsziel ist die bauliche Erweiterung des Realschulinternats durch Errichtung eines neuen Schulgebäudes an der Grundstückswestseite.**

4. **Aufgrund der Lage an der Bahnlinie sind schalltechnische Untersuchungen und aufgrund des Naturzustands des Planungsfelds eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) einzuleiten. Im Übrigen erfolgt die Feststellung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlungen der erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltbericht; § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB) nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung.**
5. **Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung findet keine Anwendung, da die Baulandausweisung keinen wohnwirtschaftlichen Zwecken dient.**
6. **Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens haben die Antragsteller/Grundstückseigentümer zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) abzuschließen.**

TOP 18

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Antrag vom 11.02.2015 zur Änderung des Bebauungsplanes "Gärtneriegelände" (Pfarrer-Klug-Straße) vom 21.01.2006 und des 1. Änderungsbebauungsplanes vom 13.09.2010 für die Zulassung von Terrassen- und Balkonüberdachungen auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/10 der Gemarkung Grafing

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor. Der Tagesordnungspunkt wurde vom Verwaltungsvertreter ausgeführt.

1. Antrag

Mit Antrag vom 11.02.2015 beantragen Herr Dieter Schröppel und Frau Marlies Froneberg-Schröppel die Änderung des Bebauungsplans „Gärtneriegelände“ (Pfarrer-Klug-Straße) für den Anbau von Glas-Vordächern. Der Antrag wird von 7 weiteren Wohnungseigentümern unterstützt (das Plangebiet betrifft die Gebäude Pfarrer-Klug-Straße 2, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 mit insgesamt 41 Wohnungen). Die Antragsfertigung erfolgt durch das Architekturbüro Beslmüller.

2. Begründung

Anlass ist die Ergänzung der bestehenden Bebauung durch gartenseitige Vordächer bzw. Balkonüberdeckungen. Diese sind entweder bereits ausgeführt (Antragsteller) oder sind derzeit noch Wunsch mehrerer Eigentümer (Unterstützer).

Vorausgegangen sind mehrere gerichtliche Verfahren, die in einer Rückbauforderung des bereits ausgeführten Vordachs mündeten. Tatsächlich widerspricht dieses Vordach den Vorgaben des Bebauungsplans.

Nach Meinung des Verfassers (AB Beslmüller) sind aber unter bestimmten Voraussetzungen Zusammenhänge gegeben, die nicht der textlichen Begründung des Bebauungsplans widersprechen. Es soll mit diesem Verfahren der Weg gefunden werden, die beschriebenen Maßnahmen über eine Bebauungsplanänderung genehmigungsfähig werden zu lassen. Der Antrag mit Begründung und Regelungsvorschlag liegt als Anlage bei.

3. Beurteilung

3.1 Ausgangssituation

Die Stadt Grafing b.M. hat mit dem Bebauungsplan „Gärtneriegelände“ die Nachfolgenutzung der Gärtnerei Köstler geregelt. In das Bebauungsplanverfahren wurde 2003 eingetreten; der Bebauungsplan ist dann am 28.01.2006 in Kraft getreten. Ortsplanerischer Ansatz war, erstmals den Gebäudetyp des Pultdaches mit Dachterrasse plankonzipiert (qualifizierter Bebauungsplan) umzusetzen. Von Anfang an wurde – damals noch mit erheblichen Bedenken in der Bevölkerung – der Planungsansatz vertreten, durch ein strenges Festsetzungsgefüge auf der Ebene des Bebauungsplans für eine klare architektonische Linie bei der Objektplanung zu sorgen. Bekanntlich ist es nur beschränkt möglich, mit dem gesetzlich reglementierten Festsetzungsinstrumentarium des Bebauungsplans (§ 9 BauGB, Art. 81 BayBO) auf die spätere Gebäudegestaltung (Architektur) den gebührenden Einfluss zu nehmen.

Planerische Überlegung und Zielsetzung war, die Geschosswohnungsbauten in strenger Form beidseitig der Erschließungsstraße anzuordnen. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in offener Bauweise zulässig, Carports oder Garagen sind nicht zulässig, um die Überbauungen zu minimieren und das Grundkonzept nicht zu durchbrechen. Die notwendigen Stellplätze werden überwiegend in der Tiefgarage nachgewiesen. Für Nebengebäude besteht die Regelung, dass sie nur an ganz bestimmten, im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen errichtet werden können. Angesichts der gesetzlich angelegten „definitiven Bandbreiten“ konnte diese Lenkungsfunction alleine mit der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Baugrenzen/Baulinien) nicht erreicht werden. Um dennoch eine eng am Grundkonzept des Bebauungsplans ausgerichtete Planung zu erreichen, wurde die Festsetzung der Grundflächenzahl detailgenau auf die sonstigen Festsetzungsinhalte, insbesondere der überbaubaren Grundstücksfläche, abgestimmt. Es sollte damit bewusst ein strenges planerisches „Korsett“ entstehen, um die gewünschte städtebauliche Zielsetzung einer strengen Form und einheitlichen Bebauung zu erreichen sowie eine diesem Planungskonzept zuwiderlaufende „Sekundärarchitektur“ mit An- und Erweiterungsbauten und einer Vielzahl von Nebengebäuden auszuschließen.

Schon im Bebauungsplanverfahren hat sich der Bauherr (Bauträger und anwaltliche Vertreter) vergeblich für eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten eingesetzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde das zulässige Baurecht dann vollumfänglich ausgenutzt. Die Möglichkeit, solche Anbauten innerhalb der getroffenen Festsetzungen (also innerhalb der Baugrenzen bzw. deren definitiven Bandbreiten und der festgesetzten GRZ) war natürlich gegeben, wurde aber nicht genutzt. Hier hat man sich für die größtmögliche bauliche Ausnutzung entschieden – und auf die Anbauten dafür verzichtet!

Auch hier mussten viele Versuche des Bauherrn (bzw. Käufer/Kaufinteressierten) für Befreiungen zugunsten zusätzlicher Anbauten stets mit dem klaren Bekenntnis zum Bebauungsplan abgewehrt werden. Die Ablehnung von Abweichungen vom Bebauungsplan hat auch dazu geführt, dass mancher aus diesem Grund vom Erwerb einer Wohnung Abstand genommen hat.

An der Wohnung Schröppel/Froneberg-Schröppel wurde aber dennoch ohne die erforderliche behördliche Genehmigung (isolierte Abweichung) eine Terrassenüberdachung errichtet. Dieses baurechtswidrige Vorhaben wurde von der Bauaufsichtsbehörde aufgegriffen und die Planvorlage (Abweichungsantrag) gefordert.

3.2 Antrag auf isolierte Abweichung (Befreiung)

Für das ungenehmigte Vorhaben und den Bebauungsplanfestsetzungen widersprechende Vorhaben (Terrassenüberdachung) wurde dann versucht, eine nachträgliche Zulassung zu erreichen. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss war am 20.10.2009 (TOP 4) mit dem Antrag der RAe Labbé & Partner (Herr RA Dr. Leitner) auf eine Isolierte Abweichung (Art. 63 Abs. 2, 3 BayBO) für die Errichtung einer Terrassenüberdachung an dem Anwesen Pfarrer-Klug-Straße 16 (= Wohnung Schröppel/Froneburg-Schröppel) befasst. **Der Antrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss aber abgelehnt.** Dieses für sich gesehen unbedeutende Vorhaben kann, so die Haltung der Stadt, aufgrund seiner Vorbildwirkung weitgehende Veränderungen im Plangebiet zur Folge haben.

Damit entsteht die sehr konkrete Gefahr eines unkontrollierbaren Wildwuchses an Anbauten („Sekundärarchitektur“). Die Stadt hat mit dem Bebauungsplan „Gärtneriegelände“ die Planungsvorstellung verfolgt, dort Wohngebäude in strenger Form und Anordnung beidseits der Pfarrer-Klug-Straße entstehen zu lassen. Um diese strenge Form zu wahren, ist eine Einheitlichkeit für Freiflächen und Gebäudegestalt unabdingbar. Bauliche Veränderungen durch Anbauten verschiedenster Arten widersprechen dieser planerischen Grundüberlegung.

3.3 Nachbesserung des Bebauungsplans (Bau-, Werk- und Umweltausschuss 20.10.2009, Stadtrat 10.11.2009)

Anlässlich einer Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2009 wurde dann erneut das Problem erörtert, wie mit dem Wunsch nach Anbauten (Terrassenüberdachungen, Erker, Wintergärten, Dachterrassen, Balkonverglasungen, etc.) umzugehen ist. Die Verwaltung hat auf die vielfältigen Forderungen hingewiesen und den Stadtrat um Entscheidung gebeten, ob es diese planerische Grundkonzeption zu erhalten gilt.

Will man dieser Fehlentwicklung wirksam entgegenzutreten, dann war eine Anpassung des Bebauungsplans empfohlen, da sich in der Rechtsprechung (VG München, 14.04.2000) eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich der Beurteilung von Terrassenüberdachungen als Hauptgebäude(teil) oder Nebengebäude abzeichnete. Danach war nicht mehr gesichert ausgeschlossen, dass Terrassenüberdachungen oder vergleichbare Gebäudeanbauten als Teil der Hauptgebäude angesehen werden, sondern ggf. als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Als solche werden sie zwar weiterhin bei der Ermittlung der GRZ angerechnet (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO), könnten aber dann die zulässige Grundflächenzahl bis zu 50 v.H. (max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) überschreiten (gesetzliche Anrechnungs- und Überschreitungsregelung). Wären sie Hauptanlagen, ist die GRZ uneingeschränkt zu beachten.

Um auf diese rechtliche Unsicherheit zu reagieren, wurde gemäß Art. 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch Bebauungsplan abweichende Festsetzungen zu der Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu treffen. Damit könnten Anbauten auch künftig eingeschränkt werden.

Der Stadtrat hat dann am 10.11.2009 gemäß Empfehlung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.10.2009 die Anpassung (Änderung) des Bebauungsplans „Gärtneriegelände“ (Pfarrer-Klug-Straße) beschlossen, um die geordnete Umsetzung des Planungskonzeptes einer einheitlichen Bebauung zu erreichen und eine unerwünschte bauliche Verdichtung sowie eine störende Vielfalt durch Nebenanlagen bzw. sonstigen Gebäudeanbauten zu vermeiden.

In gleicher Sitzung (TOP 3) wurde dann zur Absicherung dieser Planungsziele sogar eine Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB erlassen. Der Stadt war es also sehr wichtig, sein Planungskonzept durchzusetzen und das Baugebiet vor entsprechenden Vorhaben (Anbauten) freizuhalten.

Die Stadt hat also im Jahr 2009 eindeutig zu erkennen gegeben, weiterhin an ihrem Planungsgrundsatz festzuhalten, Anbauten jeglicher Art auszuschließen. Hierfür wurde sogar noch der Bebauungsplan zusätzlich geändert (verschärft) und eine Veränderungssperre erlassen. Diese Vorgehensweise bei einem für sich gesehen unbedeutenden Bauvorhaben lässt die Wichtigkeit dieser Planungsgrundsätze und die Ernsthaftigkeit erkennen.

3.4 Klageverfahren 1

Gegen den Bescheid der Stadt Grafing b.M. vom 24.09.2009 zur Ablehnung der (nachträglichen) isolierten Abweichung im Vollzug des Beschlusses des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.10.2009 (Art. 36 GO) wurde durch den Bevollmächtigten (RAe Labbé Partner) mit Schriftsatz vom 10.12.2009 Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage vor dem Verwaltungsgericht München erhoben. Das VG München hat dann mit Urteil vom 21.09.2011 nach mündlicher Verhandlung die Klage abgewiesen.

Die Ablehnung der isolierten Abweichung durch die Stadt Grafing b.M. war rechtmäßig. Das Verwaltungsgericht hat in dem bestandskräftigen Urteil auch ausdrücklich die Rechtsauffassung bestätigt, dass es sich bei den getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von Gebäudeanbauten um einen **Grundzug der Planung** handelt (§ 31 Abs. 2 BauGB) und somit eine Befreiung schon dem Grunde nach unzulässig ist. Unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Begründung und der Verfahrensakten wurde deutlich gemacht, dass die Zulassung von Terrassenüberdachungen also im Widerspruch zur Grundkonzeption des dortigen Bebauungsplans steht.

Weiter wurde in der Urteilsbegründung ausgeführt, dass ungeachtet dessen (Grundzug der Planung) die **beantragte Abweichung auch in Anbetracht der nachbarlichen Interessen rechtmäßig abgelehnt wurde**. Bei der vorhandenen dichten Reihenbebauung und den schmalen Grundstücken, so das Verwaltungsgericht, entstehen bei Anbauten dieser Art regelmäßig Konflikte mit der Nachbarschaft, deren berechnete Interessen mit zu berücksichtigen sind.

3.5 Klageverfahren 2

Mit der Bestandskraft der abgelehnten isolierten Abweichung wurde dann vom Landratsamt Ebersberg als der zuständigen Bauaufsichtsbehörde mit Bescheid vom 06.06.2012 die Beseitigung der illegal errichteten Terrassenüberdachung angeordnet. Auch gegen diese Entscheidung wurde Klage (Anfechtungsklage) erhoben. Auch diese Klage wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 13.03.2013 zurückgewiesen und die Beseitigungsanordnung für rechtmäßig erklärt.

3.6 Umsetzungsmöglichkeiten

Da die Rechtmäßigkeit des Handelns der Stadt Grafing gerichtlich bestätigt wurde, wird jetzt die Vorgehensweise geändert. Jetzt wird beantragt, die Festsetzung des Bebauungsplans zu entfernen, die das Vorhaben unzulässig macht.

Die Stadt soll also die eigenen Regeln ändern und den Bebauungsplan an das Vorhaben anpassen. Die Stadt, die sich jahrelang gegen das Vorhaben ausgesprochen hat, soll also künftig das Vorhaben – ggf. auch gegen nachbarliche Interessen – nachträglich zulassen.

Gerne wird hier übersehen, dass Bebauungspläne das Ergebnis eines aufwändigen Planungsprozesses unter Abwägung von unterschiedlichen privaten und auch öffentlichen Belangen und Interessen sind. Bebauungspläne haben auch Schutzwirkung für Dritte und sind auf Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit angewiesen. Der qualifizierte Bebauungsplan regelt schließlich abschließend (§ 30 Abs. 1 BauGB) die Bebaubarkeit eines Grundstücks. Dessen Inhalt bestimmt also die Möglichkeiten und Grenzen (also auch den Wert) des Grundeigentums und schafft einen Interessenausgleich zwischen den Nachbarn.

Es soll auch nochmals festgestellt werden, dass der Bebauungsplan „Gärtnergelände“ kein absolutes Verbot von Anbauten beinhaltet. Es findet sich dort keine spezifische Regelung, wonach etwa Terrassenüberdachungen unzulässig sind. Das „Problem“ ist vielmehr selbst verursacht. So wurde vom Bauträger das zulässige Baurecht (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) schon vollständig ausgeschöpft, so dass kein Raum mehr für zusätzliche Anbauten bleibt. Es geht also um eine Vermehrung von Baurecht, dies jetzt durch einzelne Wohnungseigentümer durchgesetzt werden soll.

Eine Anmerkung: Die Glasvorbauten für den Lärmschutz, die der Bebauungsplan selbst fordert, sind ebenfalls (wie auch bisher alle anderen Anbauten) nur innerhalb der Festsetzungen zulässig, müssen also innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder deren zulässiger Abweichungsbreite errichtet werden. In diesem Umfang waren ursprünglich auch Terrassenüberdachungen zulässig, wenn nicht der Bauträger sich zur Ausnutzung der GRZ für den Hauptbaukörper entschieden hätte.

Der Versuch, jetzt durch eine Bebauungsplanänderung mit einer „detailgenauen Planung“ für Terrassenüberdachungen doch noch zum Ziel zu kommen, kann kaum überzeugen. Hierfür wird einfach unterstellt, dass künftig (rechtstechnisch komplizierte) die maßgeschneiderte Gestaltungsfestsetzung (Gestaltungssatzung, Art. 81 BayBO) für Terrassenüberdachungen auch rechtstreu von allen Bauherrn umgesetzt wird. Offen ausgesprochen: Wenn schon das Verbot von erweiternden Anbauten (bisherige Festsetzung) manche Bauherrn nicht davon abhält, solche Vorhaben rechtswidrig zu errichten, dann wird das für Gestaltungsdetails erst recht nicht erwartet werden können.

Wenn sich die Stadt Grafing b.M. paradoxer Weise entscheiden würde, zur Durchsetzung eines illegalen Vorhabens sogar Grundüberlegungen (Grundzüge) des Bebauungsplans aufzugeben, dann wird man dafür nicht ernsthaft als (glaubwürdiges) Argument anführen können, dass dann aber die „detaillierten Gestaltungslösungen“ konsequent und mit aller Härte durchgesetzt werden müssen. Das wird von vornweg scheitern. Eine einheitliche Baugestaltung (also Gestaltungsvorschriften) durchzusetzen, wird nicht gelingen. Das Argument, mit Gestaltungsvorschriften die Einheitlichkeit sicherzustellen, ist unbrauchbar.

Hier muss man einfach konstatieren, dass dann bauliche Erweiterungen durch Anbauten vielfältiger Art und Funktion nicht mehr wirksam zu verhindern sind. Denn auch Terrassenüberdachungen sind schon rechtsbegrifflich „Gebäude“ (vgl. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO: folgende Gebäude: g) Terrassenüberdachungen).

Interessant wäre auch die Frage, wenn nun andere Bauherrn abweichende Gestaltungsvorstellungen oder andere Anbauwünsche haben und wiederum eine weitere Bebauungsplanänderung beantragen. Es wird auch dann der Stadt kaum mehr gelingen, sich wirksam dagegen auszusprechen, wenn man sich schon einmal auf Rechtsanpassungen (Bebauungsplanänderung) nach individuellen Bauwünschen in Geschosswohnungsanlagen eingelassen hat.

Jetzt zurück zur praktischen Umsetzbarkeit: Nähere Aussagen, wie die „detaillierten Gestaltungslösungen“ bauplanungsrechtlich umgesetzt werden, enthält der Antrag nicht.

Ermächtigungsgrundlage für die vorgeschlagenen Gestaltungslösungen finden sich allein in Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (den als sog. Gestaltungssatzungen bekannten örtlichen Bauvorschriften). Es handelt sich also dabei nicht um bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, sondern um örtliche Bauvorschriften innerhalb eines Bebauungsplanes. Als solches können sie nicht den Rang eines Planungsgrundzuges erlangen, wie es (die Stadt und auch die Verwaltungsgerichtsbarkeit) dem bisherige Regelungsgefüge beigemessen hat. Die Rechtsfolgen: Anders als bisher sind Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB gilt dann gemäß Art. 81 Abs. 2 Satz 2 BayBO entsprechend) dann zulässig.

Somit ist das Tor endgültig und unwiderruflich für Befreiungsmöglichkeiten geöffnet. Jedoch nicht nur für unproblematische und unbedeutende Terrassenüberdachungen, wie man es auf den ersten Blick vermuten könnte. So ist es fern jeder Realität, dass Bauherrn, die dann künftig Anbauten abweichend zu den vorgeschlagenen „detaillierten Gestaltungsregelungen“ (also nicht mehr filigran und lichtdurchlässig, sondern auch mit geschlossenen und massiven Außenwänden) errichten, nachträglich zur Beseitigung gezwungen werden könnten. Die Hoffnung auf eine bauaufsichtliche Durchsetzung von Abweichungen von diesen Gestaltungsregelungen bleibt aufgrund deren naturgemäß geringen Bedeutung nur ein sehr theoretischer Ansatz. Spätestens hier sollte man die Spätfolgen für die Nachbarn bedenken (neben jedem Bauherrn steht auch ein Nachbar), die dann vergeblich auf behördliche Hilfe gegen Einschränkungen der Belichtung, Besonnung und der bedrängenden Wirkung massiver Wände hofft.

Die Schemaschnitte der Konstruktionszeichnungen des Antrags können jedenfalls nicht einfach zum Festsetzungsinhalt gemacht werden. Schon schwierig genug ist es, den Werkstoff und die Farbgebung für das Dach eines Vorbaus festzulegen, ohne den Rahmen der Ermächtigungsnorm (Gestaltung des Ortsbildes) zu verlassen.

Es handelt sich bei allen zeichnerischen Darstellungen des Antrags um Anbauten, die die Grenzen der definitorischen Bandbreiten (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauGB) überschreiten. Da es sich also schon in der Tiefe, als auch in der Summenbreite nicht mehr um untergeordnete Bauteile handelt, müssten für die Schaffung verbindlicher Zulässigkeitsvoraussetzungen zusätzlich so genannte Anbauzonen durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 2 BauGB) festgesetzt werden. **Es entstehen dann also zusätzliche Bauräume.** Und zwar dann nur an bestimmten (zur einheitlichen Gliederung) Wandteilen. (Hinweis: Ein Bebauungsplan schafft Baurechte; diese werden nicht zwingend von allen genutzt, weshalb die Einheitlichkeit nur auf dem Plan entsteht). Diese Bauräume wiederum gegen geschlossene (Glas-)Vorbauten (Wintergärten) oder andere Vorbauten abzuwehren, wird ebenfalls nicht mehr kontrollierbar. Gleiches gilt auch für die Grundflächenzahl, in die ja überdachte Terrassen einzurechnen sind. Die Vergrößerung der Grundflächenzahl kann aber wiederum nicht nur für Anbauten festgesetzt werden, sondern gilt für alle Teile der Hauptanlagen. Die Folge wäre auch hier, dass andere als die im Blickfeld stehende Vordächer (also auch Gebäudeerweiterungen) zulässig wären.

Textliche Festsetzungen über die unmittelbare Zulässigkeit von Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen und Grundflächenzahlen (ggf. auch Geschossflächenzahlen bei den Dachterrassen) sind wiederum nicht zulässig (BayVGH 28.05.1993).

Es wären also allenfalls wiederum nur Ausnahmeregelungen denkbar (§ 23 Abs. 2 Satz 3, § 16 Abs. 6 BauNVO). Auf die Erteilung einer Ausnahme besteht aber wiederum kein Rechtsanspruch. Und vor allem: Die nachbarlichen Interessen sind dann wieder individuell im Rahmen der späteren Ausnahmeentscheidung zu bewerten. Ein weiteres Problem hierbei: Aufgrund der Aufteilung in Wohnungsteileigentum bestehen keine Grundstücksgrenzen und damit kein gesetzliches Abstandsflächenrecht, das als subjektiv schützendes Nachbarrecht dem Wohnungsnachbarn eine Abwehrposition vermittelt.

Die Auseinandersetzung mit den nachbarlichen Belangen erfolgt dann also nicht in einem abgewogenen Bebauungsplanprozess auf der Grundlage konkreter Festsetzungen, sondern wiederum erst im nachfolgenden isolierten Abweichungsverfahren zur Ausnahmeentscheidung. Da die Ausnahme aber nicht dem subjektiven Nachbarschutz dient, besteht kein Anspruch auf eine rechtmäßige Ausnahmeentscheidung und auch kein Anspruch auf behördliches einschreiten.

3.7 Folgewirkung

Zum einen ist festzustellen, dass aufgrund der immensen Verfahrensfülle schon jetzt die vielen Bebauungsplanverfahren zur Neuausweisung von Siedlungsflächen (Gewerbegebiet, Aiblinger Straße, Nettelkofener Straße, Elisabethstraße, BayWa) nur mit Zeitverzögerung umgesetzt werden können. Wenn jetzt Bebauungspläne aufgrund individueller Vorstellungen Einzelner abgeändert werden sollen, dann muss natürlich auch mit Verfahrenslaufzeiten auch für bedeutsamere Projekte gerechnet werden.

Interessant ist zuletzt noch eines: Die Stadt hat gerade vor wenigen Monaten den Bebauungsplan für das „Brauereigelände an der Rotter Straße“ aufgestellt. Auch dort wurde mit aller Sorgfalt und planerischen Prinzipien ein Bebauungsplan konstruiert, der eine Einheitlichkeit der Gebäudegestaltung verlangt. Wie die Haustypen, so gleichen sich auch die Festsetzungen in den maßgeblichen Punkten vollständig mit dem Bebauungsplan „Gärtneriegelände“. Auch dort wird vom Bauträger das verfügbare Baurecht vollständig ausgeschöpft mit der Folge, dass weitere Anbauten eben die zugelassenen Bebauungsgrenzen überschreiten. Was wird hier passieren?

Es geht aber auch um die Verlässlichkeit der Bauleitplanung. Eine positive Entscheidung für die beantragte Bebauungsplanänderung würde die Glaubwürdigkeit einer Verwaltung auslösen, die fast 10 Jahre lang eine **Entscheidung des Stadtrates** (der sich sogar 2009 nochmals ausdrücklich für die Beibehaltung der Planungsgrundzüge und gegen erweiternde Anbauten ausgesprochen hat) vollzieht und auch aufwändig in gerichtlichen Verfahren durchsetzt. Das gilt nicht nur gegenüber dem jetzigen Antragsteller, sondern auch gegenüber dem Bauträger und auch den vielen anderen Wohnungseigentümern und deren individuellen Vorstellungen.

Innerhalb des Gremiums sprachen sich einige Ausschussmitglieder gegen die Haltung der Verwaltung und für eine Änderung des Bebauungsplanes zum Anbau von Glas-Vordächern aus. Laut Auffassung der Redner handelt es sich nur um kleine Anbauten, die in keiner Weise störend sind.

Vom Verwaltungsvertreter wurde daraufhin erklärt, dass durchaus Nachbarn bei der Verwaltung vorgesprochen haben und gegen eine Änderung des Bebauungsplanes plädierten. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass eine Bebauungsplanänderung eine Reihe an Bezugsfällen mit sich bringen wird. Bebauungsplanänderungen nach persönlichen Gefälligkeiten machen auch die Beratungsgespräche nicht mehr glaubwürdig. Man vermittelt den Eindruck, dass Bebauungspläne – also Baurecht – ja offenbar nach belieben geändert werden können, wenn man nur hartnäckig bleibt.

Im Anschluss merkte die Sitzungsleiterin nochmals an, dass die bestehenden Vordächer in unzulässiger Weise errichtet wurden. Den Eigentümern war durchaus bewusst, dass die Baugrenzen bereits ausgenutzt sind.

Einige weitere Ausschussmitglieder konnten die Befürchtungen der Verwaltung durchaus nachvollziehen und sprachen sich gegen eine Bebauungsplanänderung aus.

Beschluss vorberaten:**Ja: 8 Nein: 4**

Nach Sachvortrag und ausgiebiger Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 4 Stimmen, dem Stadtrat zu empfehlen, den Antrag vom 11.02.2015 von Herrn Dieter Schröppel und Frau Marlies Froneberg-Schröppel auf Änderung des Bebauungsplans „Gärtnergelände (Pfarrer-Klug-Straße)“ abzulehnen.

TOP 19

Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);

Abwasserkanalisation für die Siedlungsbereiche Oberelkofen und Eisendorf;

Teilweise Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen für die Bereiche Oberelkofen und Eisendorf;

Billigung des Bauentwurfes und Durchführungsbeschluss

Der Tagesordnungspunkt wurde vom Verwaltungsvertreter ausgeführt.

Allgemeines

Gemäß dem Gesamtkanalplan für die Stadt Grafing b.M. sind nach den Ortsteilen Burgholz, Straußdorf, Dichau und Neudichau jetzt noch die Ortsteile Oberelkofen, Eisendorf, Haidling und Wiesham an die zentrale Abwasserkanalisation anzuschließen. Damit einher geht regelmäßig auch die Erneuerung des Wasserleitungsnetzes.

Die Abwasserbeseitigung ist eine gemeindliche Pflichtaufgabe (§ 56 Abs. 1 WHG, Art. 34 Abs. 1 BayWG, Art. 57 GO). Diese jeweiligen Baumaßnahmen waren nach dem Generalentwässerungsplan 2008, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 29.11.2011, erst bis zum Jahr 2023 vorgesehen. Aufgrund der überraschenden Beendigung der staatlichen Förderung für Kanalbaumaßnahmen (Erstkanalisation) durch die RZWas 2013 (Zuwendungsbescheide können nur noch bis zum 31.12.2015 ergehen) ist die Stadt gezwungen, die über lange Jahre hinausgeschobenen Maßnahmen jetzt komprimiert abzuwickeln. Die Maßnahmen wurden bereits zur Aufnahme in das Förderprogramm angemeldet und sind in den Dringlichkeitslisten aufgenommen (RZWas Nr. 7, 7.3).

Folgende Umsetzungsreihenfolge ist geplant:

Nach Burgholz und Straußdorf (2013/2014/2015) und Dichau/Neudichau (2015) sind jetzt Oberelkofen (2016) und dann Eisendorf (2017) geplant. Mit Haidling und Wiesham kann – abhängig von den tatsächlich bewilligten Umsetzungsfristen – dann 2018/2019 diese Gewaltaufgabe abgeschlossen werden.

Für die fristgerechte Bewilligung sind jetzt die nächsten Kanalbaumaßnahmen vorzubereiten. Die Planungen wurden vom Ingenieurbüro Dippold & Gerold aus Germering erarbeitet. Die baufachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim und der Antrag auf Fördermittel sowie auf vorzeitigen Baubeginn werden nach Billigung der Planung gestellt. Für die Maßnahme sind jetzt für das Zuwendungsverfahren die Billigung des Bauentwurfes sowie der Durchführungsbeschluss notwendig.

Bauentwurf

Vorgesehen ist die Kanalisierung der Ortsteile Oberelkofen und Eisendorf mit einer reinen Schmutzwasserkanalisation (§ 55 Abs. 2 WHG). In Eisendorf ist zusätzlich in Teilbereichen ein bestehender Straßenentwässerungs-/Regenwasserkanal (Trennsystem) zu erneuern.

Nach den Erkenntnissen der Bestandsuntersuchung ist der bestehende Straßenentwässerungs-/Regenwasserkanal in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Die Erneuerung ist notwendig, da in Eisendorf eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers überwiegend nicht möglich ist und der Niederschlagswasserkanal deshalb – neben der Sicherstellung der Straßenentwässerung – für die gesicherte und ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung der Anwesen notwendig ist.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist vorgesehen, die Trinkwasserleitungen in Oberelkofen und Eisendorf zu erneuern, sowie eine Verbindungsleitung zur Trinkwasserversorgung in Eisendorf parallel zur Abwasserdruckleitung zu verlegen. Für den Ortsteil Eisendorf wird damit gleichzeitig mit der Ortskanalisation auch die erstmalige Trinkwasserversorgung zum Abschluss gebracht. Kurz zur Erinnerung: Die vormals private Trinkwasserversorgung für Eisendorf musste mangels Sicherbarkeit des Schutzgebietes mit der Beendigung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Grundwasserentnahme zum 31.12.2009 von der Stadt Grafing b.M. übernommen werden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt für Eisendorf über einen Wasserverbund mit der Gemeinde Aßling durch einen Anschluss an Pfadendorf. Bei der Übernahme der Trinkwasserversorgung und des örtlichen Versorgungsnetzes wurde versucht, das sehr marode örtliche Wasserleitungsnetz so weit als möglich noch zu erhalten, um es dann gemeinsam mit der zentralen Abwasserkanalisation zu erneuern (vgl. Stadtratssitzung vom 21.07.2009, TOP 6). Dann soll auch zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der Trinkwasserverbund zur Wasserversorgung Elkofen erfolgen, welcher seit dem Verbund mit dem Ortsnetz Grafing (Verbindungsleitung Neuhäusl–Unterekofen) jetzt Teil der Gesamteinrichtung ist.

Die Ortskanalisation in Oberelkofen erfolgt überwiegend durch einen Freispiegel-Schmutzwasserkanal. Aufgrund der topographischen Situation ist aber von Eisendorf nach Oberelkofen sowie von Oberelkofen nach Unterekofen eine Druckleitung notwendig. Gleichzeitig werden einzelne Anwesen in ungünstiger topographischer Lage mit einer Druckleitung entwässert, soweit eine Leitungsführung im Freispiegel nicht möglich ist.

Das Abwasser von Oberelkofen und Eisendorf wird gesammelt und nach Durchleitung unter der Bahnbrücke (die Querung wurde im Zuge der Brückenerneuerung vor 2 Jahren bereits errichtet), mit einer Pumpstation nach Unterekofen befördert und in die dort bereits bestehende Schmutzwasserkanalisation eingeleitet. Von Unterekofen wird das Abwasser dann zur zentralen Kläranlage in der Mühlenstraße befördert.

Die Verlegung der Verbindungsleitung von Eisendorf nach Oberelkofen ist nicht in der Staatsstraße St 2089 vorgesehen, sondern innerhalb bestehender Feld- und Waldwege, in landwirtschaftlichen Flächen bzw. in einem Teilstück in der Verbindungsstraße von Oberelkofen nach Eichhofen. Der Feld- und Waldweg von Eisendorf (Seeweg) zur Verbindungsstraße Oberelkofen–Eichhofen wird nach Einlegung der Leitungen im Zuge der Maßnahme dann ausgebaut und asphaltiert, um eine attraktive, verkehrsfähige Radwegeverbindung zwischen Eisendorf und Oberelkofen zu schaffen.

Durch die Führung abseits der Staatsstraße entstehen zwar größere Leitungslängen, aufgrund der Verlegung in unbefestigten Feld- und Waldwegen bzw. über landwirtschaftliche Flächen sind aber deutlich geringere Gestehungskosten zu erwarten (bei einer Verlegung in der Staatsstraße fallen erhebliche Entsorgungskosten für belastete Asphaltschichten – „Teer“ also PAK-belasteter Untergrund – sowie die Kosten für die insgesamt Erneuerung mindestens einer Richtungsfahrbahn der Staatsstraße an). Eine Verlegung im Seitenstreifen (Bankett St 2089) ist aufgrund dort vorhandener Leitungen (u.a. auch Gasfernleitung) nur mit einem deutlichen erhöhten Aufwand möglich.

In Oberelkofen liegt ebenfalls nahezu das gesamte Trinkwasserversorgungsnetz ohne die notwendige dingliche Sicherung in Privatgrund. Die Leitungen wurden in den 1970er Jahren verlegt und sind sowohl kaufmännisch abgeschrieben, als auch am Rande der regulären Lebensdauer. Obwohl die Leitungen derzeit grundsätzlich noch funktionsfähig sind, ist künftig aufgrund des Alters vermehrt mit Leitungsschäden zu rechnen. Das gilt erst recht nach den unvermeidbaren Beeinträchtigungen im Zuge des anstehenden Kanalbaus. Hinzu kommt auch die fehlende rechtliche Sicherung (Leistungsrechte) in Privatgrundstücken. Im Zuge des Kanalbaus ist damit auch in Oberelkofen eine vollständige Erneuerung der Trinkwasserleitungen erforderlich.

In Eisendorf sollen die Leitungen in den Seitenstraßen erneuert werden (St.-Anna-Straße, Am Weiher). Die Leitung in der Eisendorfer Straße und im Seeweg wurde bereits im Rahmen der Übernahme der Versorgung von Eisendorf durch die zentrale Wasserversorgung von Grafing erneuert.

Der vom Ingenieurbüro Dippold & Gerold erarbeitete Bauentwurf (Planstand 23.07.2015) geht von Gesamtkosten für die Kanalisation von Oberelkofen und Eisendorf – einschl. der technischen Einrichtungen (Pumpwerke) – von rund 3.081.500 Euro brutto aus. Dabei entfallen rd. 1.956.000 Euro auf die Kanalisation des Ortsteiles Oberelkofen, rd. 470.000 Euro auf die Kanalisation in Eisendorf und der Restbetrag von rd. 655.500 Euro auf die Pumpwerke und Verbindungsleitungen zwischen Eisendorf und Oberelkofen und zwischen Oberelkofen und Unterekofen.

Für die Erneuerung der Wasserversorgungsleitungen in Eisendorf und Oberelkofen, einschließlich der Verbindungsleitung zwischen den beiden Ortsteilen werden Kosten von rund 1.270.000 Euro veranschlagt. Dabei entfallen rd. 850.000 Euro auf die Leitungserneuerungen in den Ortsteilen und rd. 420.000 Euro auf die Verbindungsleitung und notwendigen technischen Einrichtungen.

Für die Erneuerung der Regenwasserkanalisation in Eisendorf werden Kosten in Höhe von rund 454.000 Euro brutto berechnet.

An Zuwendungen sind voraussichtlich etwa 30 % der Kosten für die Kanalisation zu erwarten, wobei die Regenwasserkanalisation in Eisendorf voraussichtlich nicht zuwendungsfähig sein wird.

Es ist vorgesehen, die Ausschreibung und Vergabe zeitnah noch in diesem Jahr durchzuführen (vorzeitiger Baubeginn wird mit der baufachlichen Stellungnahme beantragt), um möglichst frühzeitig im Jahr 2016 in Oberelkofen mit den Bauarbeiten beginnen zu können.

Für das Vergabeverfahren und das Zuwendungsverfahren ist der umzusetzende Bauentwurf zu billigen und die Durchführung zu beschließen.

Ein Ausschussmitglied ging kurz auf die vorgestellte Planung für die Abwasserkanalisation in Eisendorf ein und forderte die Verwaltung auf, den bestehenden „Stollen“ auf seinen Zustand hin zu überprüfen. Der Redner befürchtete, dass der Stollen baufällig ist und nicht zur Durchleitung des Regenwassers genutzt werden kann.

In der weiteren Beratung hinterfragte ein Ausschussmitglied die vom Verwaltungsvertreter vorgestellten Kosten sowie die in Aussicht gestellten Zuwendungen. Der Verwaltungsvertreter erläuterte die Kosten nochmals näher.

Von der Sitzungsleiterin wurde abschließend zugesichert, entgegen der Beschlussvorlage die Kosten sowie die Zuwendungen im Protokoll detaillierter aufzuführen.

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss der Stadt Grafing b.M. billigt einstimmig die Planung des Ingenieurbüros Dippold & Gerold aus Germering mit Planstand vom 23.07.2015 für

- a) die Schmutzwasserkanalisation des Ortsteils Oberelkofen,
- b) die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanalisation des Ortsteils Eisendorf,
- c) die teilweise Erneuerung der Wasserleitungen in Oberelkofen und Eisendorf sowie der Errichtung einer Verbindungsleitung von der Wasserversorgung Oberelkofen nach Eisendorf und
- d) die Deckenerneuerung im Bereich der Kanaltrasse (Oberelkofen–Eisendorf) auf der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße nach Obereichhofen und dem öffentlichen Feldweg nach Eisendorf. Der dann ausgebaute öffentliche Feldweg geht in die Straßenbaulast der Stadt Grafing b.M. über.

Der Durchführungsbeschluss erfolgt unter dem Vorbehalt der Bewilligung der staatlichen Zuwendungen bzw. der Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn.

Hinsichtlich der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn wird zur Kenntnis genommen, dass

- daraus kein Rechtsanspruch auf eine Förderung abgeleitet werden kann,
- die Zustimmung keine Zusicherung im Sinne des Art. 38 BayVwVfG auf Erlass eines Zuwendungsbescheides darstellt,
- eine etwaige spätere Förderung nach den dann geltenden Zuwendungsrichtlinien und Bemessungsgrundsätzen erfolgen wird,
- die Dringlichkeit des Vorhabens durch den vorgezogenen Baubeginn nicht geändert wird,
- der Antragsteller das Finanzierungsrisiko zu tragen hat und
- die Kosten der Vorfinanzierung nicht zuwendungsfähig sind.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschließt nach Bewilligung der staatlichen Zuwendungen bzw. des vorzeitigen Maßnahmenbeginns die Durchführung der Maßnahme der Kanalisierung der Ortsteile Oberelkofen für das Jahr 2016 und für Eisendorf zum Jahr 2017.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Planung ggf. aufgrund baufachlicher Erfordernisse noch geringfügig abzuändern.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Gestattungen und Bauvereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim vorzubereiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendige Zweckvereinbarung mit der Gemeinde Aßling über die Mitbenutzung und der Kostenbeteiligung des Niederschlagswasserkanals im Seeweg vorzubereiten.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter ist vorzubereiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwässerungssatzung (EWS) und Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches (Ver-/Entsorgungsgebiet) vorzubereiten.

Es wird beschlossen, eine Vorauszahlung auf die Herstellungsbeiträge für den erstmaligen Anschluss an die zentrale Entwässerungsanlage für die Ortsteile Oberelkofen und Eisendorf in Höhe von 80 % der voraussichtlichen endgültigen Herstellungsbeiträge, jeweils mit dem Beginn der Arbeiten für die Ortskanalisation, zu erheben.

TOP 20

Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);
Erweiterung des Trinkwasser- und Abwassernetzes der Stadtwerke Grafing;
Anschluss des Anwesens "Köstler" und Verbindung nach Schammach;
Billigung des Bauentwurfes und Durchführungsbeschluss

Eingangs wurde vom Verwaltungsvertreter auf die Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 18.11.2014 verwiesen, in der unter Tagesordnungspunkt 9 beschlossen wurde, das Abwassernetz durch die Errichtung eines Schmutzwasserkanals von der Glonner Straße/Abzweig Hammerschmiede über den Schammacher Weg bis zum Gärtneiregelände Köstler (Glonner Straße 41) zu erweitern.

Gleichzeitig mit der Kanalbaumaßnahme soll zur Verbesserung der Versorgungssituation ein Ringschluss durch Verbindung der Trinkwasserleitungen zwischen Grafing und Schammach hergestellt werden (Glonner Straße – Abzweig Pienzenauer Straße bis zur bestehenden Trinkwasserleitung im Schammacher Weg auf Höhe der Gärtnerei Köstler).

Mit der Untersuchung und Planung wurde das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker aus Ebersberg beauftragt. Im Rahmen der Planungsarbeiten für die Kanalisierung und den Ringschluss der Trinkwasserleitung liegt jetzt der Bauentwurf (Entwurfsplanung) vor. Im Zuge der Planung wurde festgestellt, dass die Abwasser-Pumpstation, mit der das Abwasser aus dem Gewerbegebiet-Schammach und aus Schammach (Ortskanalisation) in die Kanalleitung bei Grafing-Bahnhof (Ebersberger Straße) befördert wird, erneuerungsbedürftig ist. Die Kosten für die anstehende Gesamterneuerung werden auf mindestens 40.000,- € brutto geschätzt.

Es wurde deshalb untersucht, alternativ zur Pumpstation (Ableitung nach Grafing-Bahnhof, Schmutzwasserkanal) einen frei ablaufenden Abwasserkanal (Freispiegelkanal) zur Glonner Straße (Mischwasserkanal) zu errichten. Damit könnte nicht nur auf die Erneuerung der Pumpstation verzichtet werden, sondern auch dauerhaft die Betriebskosten reduziert werden.

Da es sich in Schammach (Ort und Gewerbegebiet) um einen reinen Schmutzwasserkanal handelt, wurden zuerst die notwendigen Leistungsfähigkeit- und Schmutzfrachtberechnungen (Regenüberläufe) durchgeführt. Danach ist der Mischwasserkanal in der Glonner Straße in der Lage, die Abwässer qualitativ und quantitativ aufzunehmen, und zwar auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets. Für die Abwasserbeseitigung sollte der Schmutzwasserkanal DN 250 ausgehend von der Glonner Straße (Ende des Mischwasserkanals am Abzweig Hammerschmiede) über den Schammacher Weg bis zum Gärtneiregelände Köstler (Glonner Straße 41) und von dort dann bis zur bestehenden Pumpstation (an der Bahnüberführung Schammach) verlängert werden. Die Kostenschätzung für diese Maßnahme wurde mit rund 508.000,- € ermittelt.

Damit rechnet sich die Errichtung dieser Freispiegelleitung, auch unter Berücksichtigung der anstehenden Kosten der Erneuerung der Pumpstation und der Betriebskosten (auch bei Ansatz der kapitalisierten Betriebskosten) wirtschaftlich nicht. Eine Amortisierung der Baukosten wäre nicht innerhalb der Lebensdauer der neu erstellten Freispiegelleitung zu erreichen. Der Anschlusskanal des Anwesens Köstler sollte jedoch, so der Vorschlag im Bauentwurf, eine Verlegetiefe erhalten, um optional die Verlegungen bis zum Pumpwerk Schammach zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen.

Der jetzt vorliegende Planentwurf vom 15.06.2015 sieht bezüglich der Trinkwasserversorgung – gemäß Beschluss vom 18.11.2014 – den Neubau von der Glonner Straße (Einmündung Pienzenauer Straße) bis zur bestehenden Trinkwasserleitung (Ringschluss) im Schammacher Weg (Gärtnerei Köstler) mit einer Nennweite von DN 150 vor.

In der Glonner Straße ist es notwendig, den Knoten relativ aufwändig umzubauen und die bislang ungesichert auf Privatgrund verlaufenden Leitungen stillzulegen. Aus technischer Sicht und auch im Hinblick auf die Versorgungssicherheit der geplanten Gewerbegebietserweiterung wäre es vorteilhaft, im weiteren Verlauf von der Gärtnerei Köstler bis zum Wiesenweg in Schammach die dort bestehende Leitung DN 80 (wurde mit der Ansiedlung der Gärtnerei vor knapp 10 Jahren erst neu errichtet und die Straßendecke in diesem Abschnitt erneuert) auf einer Länge von 280 Meter ebenfalls aufzuweiten auf eine einheitliche Nennweite von DN 150. Soweit aber auf den Kanalbau in diesem Streckenabschnitt verzichtet wird, kann auch der Wasserleitungsausbau (Aufweitung) zurückgestellt werden. Damit kann auch auf eine Erneuerung der in diesem Abschnitt ebenfalls erst 10 Jahre alten Straßendecke verzichtet werden.

Der Schammacher Weg soll nach Beendigung der Baumaßnahmen bis auf Höhe des Anschlusspunktes der bestehenden Wasserleitung (Gärtnerei Köstler, Westseite) mit einer neuen Deckschicht überzogen werden (Deckenverstärkung). Damit wird gleichzeitig der in diesem Abschnitt bereits schlechte Straßenzustand dauerhaft ertüchtigt. Eine Abrechenbarkeit dieser Maßnahme (Straßenausbaubeiträge) besteht nicht, da die Strecke außerhalb der geschlossenen Ortslage verläuft.

Alternativ bestünde die Möglichkeit, die Straße im sog. „Vollausbau“ insgesamt neu aufzubauen, was jedoch mehr als doppelt so hohe Kosten verursachen würde (nach Kostenschätzung rd. 81.000 € brutto zu 40.000 € brutto) und die Lebensdauer gegenüber der Deckenverstärkung nicht wesentlich verbessern würde. Bei der Deckenverstärkung kann der vorhandene, standfeste Unterbau verwendet werden, Entsorgungskosten für ggf. vorhandene belastete Asphalte fallen nicht an, da sie im Straßenkörper verbleiben. Es wird daher empfohlen, die Variante „Deckenverstärkung“ als wirtschaftlichere Lösung zu wählen.

Die Kostenschätzung für die Maßnahme ist mit Unsicherheiten hinsichtlich der Entsorgung von belastetem Material im Bereich der Rohrgräben sowie einer ggf. notwendigen Wasserhaltung während des Baus in den Rohrgräben behaftet.

Die Kostenschätzung ergibt folgendes Ergebnis:

1. SW-Kanal bis Anschluss Köstler (Schacht S76)	ca.	310.000,- € brutto
2. SW-Kanal von Anschluss Köstler bis Pumpwerk Schammach	ca.	508.000,- € brutto
3. Wasserleitung bis Anschluss an Bestand (Hydrant Westgrenze Grundstück Fl.Nr. 567)	ca.	410.000,- € brutto
4. Aufweitung Wasserleitung von DN 80 auf DN 150 bis Anschluss Bestand „Wiesenweg“	ca.	215.000,- € brutto
5. Straßenbauarbeiten „Deckenverstärkung“ im Teilabschnitt des Leitungsbaus (Nrn. 1, 3)	ca.	40.000,- € brutto
Gesamt (1–5)	ca.	1.483.000,- € brutto
Gesamt (1, 3, 5)	ca.	760.000,- € brutto

Von einem Ausschussmitglied wurde nach Ausführung des Tagesordnungspunktes nachgefragt, weshalb die Firma Köstler seitens der Verwaltung im Vorfeld nicht über die anfallenden Herstellungsbeiträge informiert wurde. Die Verwaltung wurde darum gebeten, künftig die Bürger besser zu informieren.

Aufgrund der doch sehr hohen Baukosten wurde in einem Redebeitrag bezweifelt, ob die Planung seitens der Verwaltung gut durchdacht ist und Alternativen überprüft wurden. Der Verwaltungsvertreter erklärte daraufhin, dass es durchaus günstigere Möglichkeiten gibt. Hier muss aber beachtet werden, dass diese für die weiteren Erschließungen von Schammach nicht zukunftsfähig sind.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

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

Der Erweiterung des Abwassernetzes durch die Errichtung eines Schmutzwasserkanals im Freispiegel von der Glonner Straße/Abzweig Hammerschmiede über den Schammacher Weg bis zum Gärtnereigelände Köstler (Glonner Straße 41) auf dem Grundstück Fl.Nr. 567 der Gemarkung Nettelkofen mit einer Länge von 400 Meter wird zugestimmt.

Gleichzeitig mit der Kanalbaumaßnahme wird der Errichtung einer Trinkwasser-Ringleitung zugestimmt. Hierfür ist der Bau einer Wasserleitung DN 150 von der Glonner Straße (Abzweig Pienzenauer Straße) bis zur bestehenden Trinkwasserleitung am westlichen Ende des Grundstücks der Gärtnerei Köstler vorgesehen (Ringschluss).

Nach Fertigstellung der Maßnahme ist die Straßenoberfläche des Schammacher Weges im Bereich der Baumaßnahmen im Zuge einer „Deckenverstärkung“ mit einer neuen Deckschicht zu ertüchtigen.

Auf die Teilmaßnahmen Nr. 2 (Errichtung der Freispiegelleitung von der Pumpstation in Schammach bis zum geplanten Endschacht des Freispiegelkanals zum Anwesen Köstler) und Nr. 4 (Aufweitung der Wasserleitung vom Wiesenweg bis zum Anwesen Köstler) wird verzichtet.

Die Planung mit Planungsstand vom 15.06.2015 des Ingenieurbüros Gruber-Buchecker aus Ebersberg wird gebilligt und die Durchführung der Maßnahme beschlossen (Maßnahmenbeschluss).

TOP 21

Informationen

Für folgende Anträge wurde das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 24.06.–28.07.2015 auf dem Verwaltungsweg entschieden:

1. Isolierte Befreiung zur Erstellung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Fl.Nr. 726/97 der Gemarkung Grafing (Sudetenstraße 124)
2. Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 5/0 der Gemarkung Grafing (Münchener Straße 5)
3. Tekturplan zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 254/11 der Gemarkung Öxing (Am Buchet 4)
4. Tekturplan zum Neubau einer Tiefgarage mit Split-Level auf den Grundstücken Fl.Nrn. 8/0, 8/2, 9/2, 10/0 und 19/2 der Gemarkung Öxing (Rotter Straße/Kellerstraße)

5. Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Pkw-Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 710/2 der Gemarkung Grafing (Dobelweg 11)
6. Isolierte Befreiung zur Aufstellung eines Gartenhauses/Geräteschuppens in Form eines Blockbohlenhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 270/35 der Gemarkung Grafing (Goethering 2)
7. Bauantrag zum Neubau von zwei Schleppdachgauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 726/93 der Gemarkung Grafing (Sudetenstraße 118)
8. Tekturplan zur Erweiterung und zum Umbau des Wohnhauses sowie Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 899/2 der Gemarkung Elkofen (Graf-Ernst-Straße 24)
9. Tekturplan zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 223/0 der Gemarkung Grafing (Lagerhausstraße 16 und 18)
10. Bauantrag zum Einbau eines Quergiebels in das bestehende Reihenmittelhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 498/18 der Gemarkung Grafing (Rieperdingerstraße 13)
11. Tekturplan zur Errichtung eines Doppelhauses mit je einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 924 der Gemarkung Nettelkofen (Wasserburger Straße 41, 41a)
12. Tekturplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 924 der Gemarkung Nettelkofen (Wasserburger Straße 43)

TOP 22

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Es erfolgten keine Anfragen aus dem Gremium.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 09.11.2015
Stadt Grafing b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann
Schriftführer/in

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