

Niederschrift

über die 15. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 20.10.2015

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Böhm, Ernst Dr. Stadtrat
Carpus, Josef Stadtrat
Einhellig, Christian Stadtrat
Frey, Franz Stadtrat
Fröhlich, Karl-Heinz Dr. Stadtrat
Goldschmitt-Behmer, Christiane Stadträtin
Graf von Rechberg, Max-Emanuel Stadtrat
Huber, Wolfgang Stadtrat
Pollinger, Josef Stadtrat
Rothmoser, Peter Stadtrat

Stellvertreter

Schlechte, Georg Stadtrat Vertretung für Frau Susanne Linhart

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

Bauer, Christian
Niedermaier, Josef
Pecher, Stefan
Weißmüller, Markus zeitweise

Gäste/Zuhörer

Singer, Roswitha Stadträtin zeitweise

Entschuldigt:

Mitglieder

Linhart, Susanne Stadträtin

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 15. 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. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes (Mehrfamilienhaus) auf dem Grundstück Fl.Nr. 661/5 der Gemarkung Grafing (Marinus-Oswald-Straße 3)
3. Bauantrag zum Abbruch eines Anbaues und der Errichtung eines Anbaues mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 777 der Gemarkung Grafing (Dichauer Weg 13)
4. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing (Gartenstraße 1b, Am Urteilbach 4)
5. Bauantrag zum Neubau eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 598 der Gemarkung Nettelkofen (Brucker Straße 2)
6. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 313/15 der Gemarkung Grafing (Lena-Christ-Straße 4)
7. Tekturplan zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 924 der Gemarkung Nettelkofen (Wasserburger Straße 41)
8. Tekturplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 924/6 der Gemarkung Nettelkofen (Wasserburger Straße 43)
9. Stadtwerke (Wasserversorgung, Abwasser);
Umlegung-, Sicherung und Erneuerung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Zuge der Ortsumgehung der St 2080 (Ostumfahrung);
Erweiterung des Maßnahmenbeschlusses
10. Bauland für ortsansässige und sozial schwache Bevölkerung;
Beratung über den Kriterienkatalog
11. Informationen
12. 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 folgende Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt gegeben (Art. 52 Abs. 3 GO):

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 7:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, die Architekten/Ingenieurleistungen für die Neuerrichtung der Platzfläche/Gehweg und für die Straßenaufweitung mit Linksabbiegespur an der Rotter Straße an folgende Büros zu vergeben:

- a) Ingenieurbüro INFRA, 83024 Rosenheim, für die technische Bearbeitung und
- b) Architekturbüro Immich, 83703 Gmund, für die städtebauliche Gestaltung.

Die Verwaltung wurde mit dem Abschluss der Ingenieurverträge beauftragt.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 8:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Erarbeitung eines informellen Entwicklungsplans für Wiesham auf der Grundlage der vorliegenden Entwicklungsstudie des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beschlossen.

Die Einleitung von möglichen städtebaulichen Satzungsverfahren wird bis dahin zurückgestellt.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 10:

Aufgrund der erfolgten Zahlung des Ablösungsbetrags an den Baugrundstücken im Baugebiet „Wolfschlucht“ (Fl.Nrn. 348/7 bis 348/28 der Gemarkung Grafing) wurde gemäß vertraglicher Verpflichtung (Ziffer 2.3.2.1 Abs. 6 des städtebaulichen Vertrags URNr. H 124/2014 vom 23.04.2013 des Notars Walter Hilscher in Ebersberg) die Löschung der Auflassungsvormerkung (Ankaufsrecht) für die Stadt Grafing b.M. samt etwaigen Nebeneinträgen und Löschungsvormerkungen und allen etwaigen weiteren Mitbelastungsstellen auf Kosten des Eigentümers bewilligt.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 11:

Für das Grundstück Fl.Nr. 769/1 der Gemarkung Grafing wurde die mit Vertrag vom 16.03.1998, URNr. 497/1998 W, des Notars Franz Wich in Ebersberg geregelte Einheimischenbindung vorzeitig (vor Ablauf der Bindungsfrist) aufgehoben.

Die Löschung der Auflassungsvormerkung für die Stadt Grafing b.M. (Ankaufsrecht, Abteilung II, Lfd.Nr. 3) samt etwaigen Nebeneinträgen und Löschungsvormerkungen und allen etwaigen weiteren Mitbelastungsstellen wird bewilligt.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 12:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Oberflächenbehandlungen mit Spritzdecken einschließlich Vorprofilierung der Gemeindestraßen an die Bayerische Bitumen-Chemie GmbH (Fa. BABIC), 86859 Igling, gemäß deren Angebot vom 15.05.2015 zum wirtschaftlich günstigsten Einheitspreis zu vergeben. Aufgrund des ermittelten Flächenbedarfs errechnet sich eine Auftragssumme von vorläufig 89.224,01 € brutto.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 13:

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

- a) Dem Ingenieurbüro Dippold & Gerold, 82110 Germering, den Planungsauftrag für die Leistungsphasen 1–9 zur Kanalisierung des Ortsteils Haidling zum Angebotspreis in Höhe von brutto 21.441,55 € gemäß deren Angebot vom 12.05.2015 zu erteilen.
- b) Den Planungsauftrag für die Leistungsphasen 1–9 zur Kanalisierung des Ortsteils Wiesham an das Büro Dippold & Gerold, 82110 Germering, zum Angebotspreis in Höhe von brutto 38.482,42 € gemäß deren Angebot vom 12.05.2015 zu vergeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 14:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Kanal-TV-Inspektion mit einer Angebotssumme von brutto 95.314,24 € an die Firma Kanalservice Braunen, 83556 Griesstätt, gemäß deren Angebot vom 08.06.2015 zu erteilen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 15:

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, den Auftrag für die energetische Sanierung und Ergänzung der Kläranlage gemäß Angebot vom 09.06.2015 mit einer Angebotssumme von 266.527,70 € brutto an die Firma Zach Elektroanlagen GmbH & Co. KG, 83342 Tacherting, zu vergeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 16:

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

- a) Der Beschluss aus der 4. nicht öffentlichen Sitzung vom 23.06.2015, TOP 11 Nr. 3, zur vordringlichen Freimachung und Beseitigung des Anwesens Grafinger Straße 9 wird aufgehoben.
- b) Falls kein geeigneter Wohnraum für die verbliebenen Mieter gefunden wird, hat der Ausschuss eine Minimalsanierung des Daches am Gebäude der Grafinger Straße 9 beschlossen.
- c) Die Aufstockung des Gebäudes an der Grafinger Straße 14 ist mit einer Kostenobergrenze in Höhe von 250.000 € vorzubereiten und die erforderlichen Architektenleistungen hierfür sind in Auftrag zu geben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 17 a):

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, die Ingenieurleistungen TGA-Elektroplanung für den Neubau des Bau- und Wertstoffhofes an das Ingenieurbüro Schuster Buchner Schmid, 85664 Hohenlinden, gemäß dem Honorarangebot vom 15.05.2015 zu vergeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 17 b):

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, die Ingenieurleistungen TGA Sanitäre Anlagen und Heizung/Lüftung für den Neubau des Bau- und Wertstoffhofes an das Ingenieurbüro Stefan Kinze GmbH, Grafing b.M., gemäß dem Honorarangebot vom 15.04.2015 zu vergeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 17 c):

Die Ingenieurleistungen Tragwerksplanung für den Neubau des Bau- und Wertstoffhofes wurden vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss an das Ingenieurbüro Gehm, 85598 Baldham, gemäß deren Honorarangebot vom 08.05.2015 vergeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 18 a):

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Abbruch- und Baumeisterarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme in der Mittelschule Grafing an die Firma Weingartner GmbH, 85560 Ebersberg, gemäß deren Angebot vom 18.05.2015 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 37.344,58 € zu erteilen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 18 b):

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Firma CR-Innenausbau GmbH, 83549 Eiselfing, mit den Trockenbauarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme in der Mittelschule Grafing mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 42.291,72 € (inkl. 3 % Nachlass) gemäß deren Angebot vom 26.05.2015 beauftragt.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 18 c):

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, den Auftrag für die Fliesenarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme in der Mittelschule Grafing an die Firma Fechner & Trautmannsberger, 85560 Ebersberg, mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 43.100,02 € gemäß deren Angebot vom 18.05.2015 zu vergeben.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 18 d):

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, die Firma Riedl, 85643 Tulling, mit den Schreinerarbeiten (Innentüren, Fenster, WC-Trennwände) im Rahmen der Sanierungsmaßnahme in der Mittelschule Grafing mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 66.932,74 € gemäß deren Angebot vom 27.05.2015 zu beauftragen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 18 e):

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme in der Mittelschule Grafing an die Firma Göpfert GmbH, 83512 Wasserburg am Inn, gemäß deren Angebot vom 08.06.2015 mit einer Angebotssumme von brutto 74.754,87 € zu erteilen.

Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015, TOP 18 f):

Es wurde darüber informiert, dass für die Gewerke Estricharbeiten, Malerarbeiten und Elektroinstallationsarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahme in der Mittelschule Grafing die Aufträge bereits von der Ersten Bürgermeisterin in deren Verfügungsrahmen wie folgt vergeben wurden:

1. Estricharbeiten: Fa. Burger, 83123 Amerang	4.898,04 €
2. Malerarbeiten: Fa. Hirschläger, 85567 Grafing b.M.	5.061,67 €
3. Elektroninstallationsarbeiten: Fa. Nutz, 84544 Aschau	16.072,31 €

Anwesend 12

Die Ausschussmitglieder Herr Christian Einhellig, Herr Franz Frey, Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich und Graf von Rechberg Max-Emanuel sind erschienen.

TOP 2

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes (Mehrfamilienhaus) auf dem Grundstück Fl.Nr. 661/5 der Gemarkung Grafing (Marinus-Oswald-Straße 3)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Planunterlagen vorgestellt und die Rechtswirkungen eines Vorbescheides kurz erklärt. Mit dem Vorbescheid (Art. 71 BayBO) wird eine Entscheidung über einzelne Fragen eines Bauvorhabens vor Einreichung eines Bauantrags getroffen. Eine Vorbescheidsgenehmigung ist verbindlich und trifft in seinem Inhalt eine abschließende Zulassungsentscheidung zu einem Bauvorhaben. Der Vorbescheid nimmt insoweit also die Baugenehmigung vorweg!

Zwischenzeitlich kommt für den allergrößten Teil der Bauvorhaben (ausgenommen sind nur Sonderbauten) das vereinfachte Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) zur Anwendung. Dort wird im Wesentlichen nur noch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geprüft. In dieser Fallgestaltung hat der Vorbescheid für das gemeindliche Einvernehmen die identische Rechtswirkung wie eine spätere Baugenehmigung.

Zum Antragsinhalt

Der Entwurfsverfasser (RA Karl, Dingolfing) stellt mit dem Vorbescheid die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 661/5 (1.000 m²) der Gemarkung Grafing zur Entscheidung. Es handelt sich damit um eine sog. **Bebauungsgenehmigung** (städtebaulicher Vorbescheid) für ein Wohngebäude mit einer Erdgeschossenebene, einer Obergeschossenebene und einer Terrassengeschossenebene innerhalb des im beigefügten Plan rotumrandeten Bereichs.

Hauptzweck des Vorbescheidsantrags ist, so der Vertreter der Verwaltung, die Feststellung der Bereichszuordnung. So hat die Stadt Grafing das Grundstück mit den weitläufigen umliegenden Flächen dem Außenbereich (Außenbereichsinsel innerhalb eines bebauten Bereiches) zugeordnet. Das wird vom Entwurfsverfasser in Zweifel gezogen und soll jetzt mit dem Instrument des Vorbescheides zur Klärung gebracht werden.

Vorgeschichte

Frau Barbara Köstler und Frau Veronica Köstler haben im Jahr 2006 um Bebauung der ca. 4.400 m² großen Grundstücke Fl.Nrn. 661/5, 661 und 667 der Gemarkung Grafing ersucht. Der Stadtrat hat am 09.01.2007 auf Antrag der Eigentümer die Aufstellung eines Bebauungsplans unter folgenden Bedingungen beschlossen:

- a) Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung der gesamten Freifläche durch ein vorab durchzuführendes städtebauliches Entwicklungskonzept (städtebauliches Gesamtkonzept, Fortschreibung Planungsstudie 1990)
- b) Umsetzung des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik („Einheimischenmodell“)

Der Stadtrat hat dann am 13.10.2009 das städtebauliche Entwicklungskonzept „Strukturkonzept Pflegerbäckstraße“ beschlossen. Danach soll das Quartier eine Haupteerschließungsstraße zur Pflegerbäckstraße erhalten, die mit einer als Platzfläche ausgestalteten Wendefläche in der Quartiersmitte endet. Verbindungen zur Schwarzbäckstraße sind nur für Fuß- und Radwege vorgesehen. Hinsichtlich der Bebauungsinhalte schlägt das Strukturkonzept einen verdichteten Geschosswohnungsbau im Osten vor. Das würde auch eine Erweiterung des Seniorenwohnheims ermöglichen. Nach Westen hin soll die Bebauung kleinteiliger entwickelt werden, entsprechend der dort vorhandenen Umgebungsbebauung.

Wichtig: Das Strukturkonzept ist als informelle Planung nicht verbindlich. Jedoch ist eine abschnittsweise Entwicklung von größeren zusammenliegenden Flächen nicht ohne ein einheitliches planerisches Gesamtkonzept umsetzbar. Eine unkoordinierte Selbstentwicklung widerspricht den Anforderungen an die städtebauliche Ordnung, welche die zentrale Aufgabe der gemeindlichen Planungshoheit ist. In diesen Fallgestaltungen ist sogar von einer Pflicht zur Bauleitplanung zu sprechen (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die informelle Planung beschreibt die Grundidee einer Planung, ohne deren strikte Umsetzung vorzugeben. Es verbleibt ausreichend Planungsfreiheit für die spätere Bebauungsplanung. Strukturkonzepte sind also im späteren Bebauungsplan zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB), aber abwägungsfähig und natürlich veränderbar.

Eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens scheiterte aber daran, dass nach Ansicht der Eigentümer Köstler das Baurechtspotential zu gering ist. Vor allem waren es die Verkehrs- und Freiflächen, die zu einer unverhältnismäßigen Belastung der Köstler-Grundstücke führen. Es ging dabei nicht einmal um die Haustypen selbst. Ob anstatt Doppelhäuser (Entwicklungsvorschlag) auch eine verdichtete Bebauung möglich ist, wäre der Feinsteuerung des Bebauungsplans überlassen.

Konsequenz

Die Bereichszuordnung ist die alles entscheidende Frage. Nimmt das Grundstück am Bebauungszusammenhang teil, hat es einen gesetzlichen Bebauungsanspruch nach § 34 BauGB. Hier kommt dem Bebauungsplan lediglich noch die Aufgabe zu, den Inhalt der Bebauung zu ordnen. Die Baulandqualität beeinflusst natürlich auch grundlegend die Entschädigungshöhe für die Erschließungsflächen.

Vor allem ist es aber der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik, der dann keine Anwendung findet – städtebauliche Verträge zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses sind nur dann zulässig, wenn nicht bereits ein Bebauungsanspruch besteht (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Damit sind die weitreichenden Folgen dieser Grundsatzfrage auch für die weiteren unbebauten Flächen offenkundig!

Bereichszuordnung

Die Zuordnung von Flächen zum Innen- oder Außenbereich ist eine gebundene Rechtsentscheidung, bei der den Behörden kein Ermessen zusteht. Maßgebend für die Bereichszuordnung ist, inwieweit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung noch den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt und die zur Bebauung beantragte Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Diese Entscheidung ist unter Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten Einzelfallbezogen zu treffen.

Entsprechend dieser Grundsätze nimmt das Grundstück Fl.Nr. 661/5 (wie auch die weiteren unbebauten Flächen im Anschluss) nicht mehr am Bebauungszusammenhang teil. Das Grundstück vermittelt als Teil eines weitflächig unbebauten Teilraumes nicht mehr den Eindruck, als wäre eine Bebauung dieses Grundstücks eine zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung. Die Geschlossenheit der vorhandenen Bebauung erstreckt sich also hier erkennbar nicht mehr auf die Freiflächen, die hinter dem Siedlungsrand anschließen und aufgrund ihrer Größe den Bebauungszusammenhang unterbrechen. Dass sich hierbei um Flächen inmitten der Stadt handelt, führt hier zu keinem anderen Ergebnis. Entscheidend ist vielmehr, dass sich die weitläufig unbebaute Fläche deutlich von der ansonsten dichten Bebauung absetzt und nicht mehr als bloße Baulücke in Erscheinung tritt. Das Grundstück Fl.Nr. 661/5 ist Teil dieser unbebauten Fläche und deshalb nicht mehr dem Innenbereich zugehörig. (Man spricht hier vom „Außenbereich im Innenbereich“, vgl. BVerwG 15.09.2005). Vergleichbare Konstellationen sind in Grafring des Öfteren anzutreffen; Beispiele: Wolfsschlucht (alt), Oelkofner Feld (alt), Baumann-Hölzl (alt), Stadtpark und Urtelaeue, Volksfestplatz, etc.

Dabei ist nicht allein die Größe der unbebauten Fläche (hier ca. 17.000 m²) maßgebend, sondern auch dessen baulicher Bezug auf das städtebauliche Umfeld. Die Umgebungsbebauung ist gekennzeichnet durch eine vergleichsweise enge und kleinmaßstäbliche Bebauung, weshalb bereits eine deutliche kleinere unbebaute Fläche den Zusammenhang der Bebauung schon unterbrechen würde. Eine Fläche von dieser Größe kann in einer vergleichsweise engen Bebauung nicht mehr als Baulücke beurteilt werden.

Der Flächennutzungsplan, der den gesamten unbebauten Bereich als Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) darstellt, ist für die Frage der Bereichsabgrenzung ohne jede Bedeutung.

Ergebnis: Das Vorhaben ist schon deshalb nicht zulässig, da es nicht mehr im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegt. Als sonstiges Außenbereichsvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) ist es jedenfalls schon aufgrund des öffentlichen Belangs des Planungserfordernisses unzulässig, der durch das Vorhaben beeinträchtigt wird.

Einfügungsgebot

Ungeachtet des eindeutigen Befundes zur Bereichszuordnung wäre das Vorhaben aber auch im Innenbereich unzulässig, da es dem Einfügungsgebot widerspricht. So wird das Vorhaben beschrieben mit drei Geschossen (Erdgeschoss, Obergeschoss, Terrassengeschoss). Die nähere Umgebungsbebauung ist durchgehend gekennzeichnet mit 2-geschossigen Gebäuden mit Wandhöhen zwischen 3,50 Meter bis 6,70 Meter. Ein Terrassengeschoss, das gekennzeichnet ist durch ein Pult- oder Flachdach, setzt zwangsläufig deutlich größere Wandhöhen voraus.

Im Übrigen wäre das Einfügungsgebot hier auch bei einem sonstigen Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beachten, wenn es mit seiner Realisierung den Innenbereich erweitern würde (BayVGH 08.05.2000).

Auch ein Gebäude mit einer Grundfläche von 300 m² (Vorhabensbeschreibung) ist aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht realisierbar, ohne die Grundmaße der Umgebungsbebauung zu überschreiten. Ein Gebäude mit dieser absoluten Größe ist in der Umgebung nicht vorzufinden.

Der Verweis auf § 17 BauNVO geht hier fehl, da Normadressat dieser Regelung nur die Gemeinden in der Bauleitplanung sind. Die Einhaltung der dort geregelten Obergrenzen zum Nutzungsmaß ist bedeutungslos für die Frage, ob sich ein Vorhaben einfügt. So würde sich beispielsweise ein Vorhaben auch bei einer Obergrenzenüberschreitung einfügen, wenn die nähere Umgebungsbebauung mit einer entsprechend dichten Bebauung angelegt ist.

Erschließung:

Das Grundstück Fl.Nr. 661/5 liegt an der Marinus-Oswald-Straße, einem öffentlichen Eigentümerweg (Art. 53 Nr. 3 BayStrWG). Die leitungsgebundenen Einrichtungen (Abwasserkanal, Trinkwasser) reichen bereits bis an das Grundstück heran. Die Erschließung ist damit gesichert.

Jedoch zeigt sich auch an der Erschließungssituation das unbedingte Planungserfordernis. Nur im Rahmen eines Bebauungsplans (vgl. auch § 125 BauGB) ist es möglich, auch für die östlich zum Grundstück Fl.Nr. 661/5 gelegenen Flächen eine dauerhafte und leistungsfähige Erschließung zur Verfügung zu stellen. Auch dieser Belang steht dem gegenständlichen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB entgegen.

Abschließende Erklärung

Das städtebauliche Interesse an einer Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 661/5 und der anschließenden Flächen steht außer Frage. Der Stadtrat hat hier bereits 2010 einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. An der unbedingten Erforderlichkeit der planerischen Koordination durch einen Bebauungsplan bestehen keine Zweifel.

Dabei sollte der Bebauungsplan durchaus auch als Chance gesehen werden. Nur der Bebauungsplan kann die Voraussetzungen für die Zulassung von Vorhaben schaffen, die dem Einfügungsgebot widersprechen. Eine nachhaltige Verdichtung der Bebauung, wie etwa die im Vorbescheid beschriebene Geschossentwicklung, ist auf das Instrument des Bebauungsplanes angewiesen.

Der Vorbescheid wird hier als Mittel eingesetzt, um die entscheidenden rechtlichen Grundlagen zu klären. Hieran besteht gesteigertes Interesse, denn mit der von den Antragstellern vertretenen Ansicht der Innenbereichsqualität wäre das Grundstück (und auch die gesamte ca. 17.000 m² große unbebaute Fläche) von der Anwendbarkeit des Grundsatzbeschlusses zur Wohnungsbaupolitik nicht erfasst. Das zeigt die wirtschaftliche Dimension der Angelegenheit in aller Deutlichkeit auf.

Da offenbar Zweifel an der behördlichen Bereichszuordnung bestehen, ist es durchaus nachvollziehbar, diese ganz entscheidende Grundfrage jetzt – ggf. dann auch verwaltungsgerichtlich – einer Klärung zuzuführen. Mit der endgültigen Feststellung der Außenbereichslage wären dann die bestehenden Rechtsunsicherheiten der Grundstückseigentümer ausgeräumt, die bislang einer Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss sprach sich auch in der heutigen Sitzung dafür aus, für das Gebiet zwingend einen Bebauungsplan aufzustellen und die Flächen städtebaulich zu entwickeln. Die Abwicklung des bereits vor 5 Jahren eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens ist aber von der zentralen Frage der Bereichszuordnung abhängig. Für das Gremium bestand in Übereinstimmung mit der Verwaltungsmeinung kein Zweifel an der Außenbereichszuordnung. Das gemeindliche Einvernehmen zum Vorbescheid wurde deshalb nicht erteilt.

Herr Dr. Böhm (Ausschussmitglied) ist auf Nachfrage nicht gemäß Art. 49 GO persönlich beteiligt, da er mit der Antragstellerin nicht verheiratet ist. Die eheähnliche Lebensgemeinschaft mit der Antragstellerin stellt keinen Beziehungsstatus dar, der zum Mitwirkungsausschluss führt. Da jedoch eine Interessenkollision nachvollziehbar ist, ist in diesen Fällen die freiwillige Enthaltung an der Beratung und Abstimmung als zulässig anzusehen und stellt folglich keinen Verstoß gegen die Abstimmungspflicht dar.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohngebäudes (Mehrfamilienhaus) auf dem Grundstück Fl.Nr. 661/5 der Gemarkung Grafing, Marinus-Oswald-Straße 3, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Herr Dr. Ernst Böhm, Ausschussmitglied, hat sich als Lebensgefährte der Antragstellerin bei der Abstimmung enthalten.

TOP 3

Bauantrag zum Abbruch eines Anbaues und der Errichtung eines Anbaues mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 777 der Gemarkung Grafing (Dichauer Weg 13)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt sind die Beseitigung des bestehenden Anbaus (Nordostseite) und die vergrößerte Neuerrichtung. In diesem Anbau ist ein Bad und ein Schlafzimmer als Erweiterung des Hauptgebäudes sowie eine eigene Wohneinheit mit rund 48 m² Wohnfläche (Einliegerwohnung) vorgesehen.

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Dort ist das nicht privilegierte Vorhaben dann zulässig, wenn es den Anforderungen der Begünstigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB entspricht.

Der vorhandene und in zulässiger Weise (Baugenehmigung 06.04.1960) genehmigte Baubestand weist für das Hauptgebäude eine Wohnfläche von ca. 90 m² und im Querbau eine Wohnfläche von ca. 40 m² auf. Derzeit stehen etwa 130 m² Wohnfläche in zwei Wohneinheiten (Haupthaus und Anbau) im Bestand zur Verfügung.

§ 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB begünstigt die Erweiterung von Bestandswohngebäuden auf höchstens 2 Wohnungen, soweit diese im **Verhältnis zum Baubestand** und **unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse** angemessen sind. Diese doppelte Angemessenheit vermeidet, dass bereits ausreichend große Gebäude weitere Erweiterungen erhalten bzw. dass trotz Wohnraumbedarf auch Kleingebäude eine unangemessene Größe erhalten.

Mit dem Erweiterungsbau werden insgesamt 90 m² Wohnfläche geschaffen, davon zusätzlich (Beseitigung Bestandswohnung mit ca. 40 m²) ca. 50 m². Damit entstehen mit dem bestehenden Haupthaus (90 m² Wfl.) insgesamt ca. 180 m² Wohnfläche. Diese sind im Verhältnis zum Baubestand (130 m²) angemessen. Ob sie auch hinsichtlich der Angemessenheit der Wohnbedürfnisse zulässig sind, ist unter Rückgriff (als Richtlinie) auf die Wohnraumförderungsgesetze zu klären. Für Bayern sind dazu die Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) maßgebend.

Für einen 4-Personen Haushalt in einem Eigenheim werden 130 m², für 5 Personen 145 m² Wohnfläche als angemessen betrachtet. Für die nach Angaben der Antragsteller vorgesehene Wohnung für ein pflegebedürftiges Familienmitglied sowie für das beruflich erforderliche Arbeitszimmer sind jeweils zusätzliche 15 m² Wohnfläche möglich (34.5–34.8 WFB 2012). Anhand dieser Auslegungsrichtlinien errechnet sich ein familienbezogener Wohnflächenbedarf von 175 m². Die beantragte Erweiterung mit dann ca. 180 m² Gesamtwohnfläche bei 2 Wohneinheiten ist damit noch als angemessen anzusehen.

Sonstige, durch die Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht ausgenommene öffentliche Belange sind nicht berührt. Insbesondere erfolgt auch keine weitere Beeinträchtigung der geschützten Außenbereichsbelange durch zusätzliche Verkehrs- oder Abstellflächen. Die vorhandene Garage ist nach den Antragsunterlagen ausreichend.

Die Erschließung ist gesichert. Das Grundstück ist mittlerweile auch durch die zentrale Abwasserkanalisation erschlossen. Auch die Straßengrundabtretung für den dringend notwendigen verkehrsgerechten Ausbau des Dichauer Weges wurde bereits mit dem Rechtsvorgänger geregelt.

Hinweis:

Im Bestand waren zwei Wohneinheiten mit jeweils 2 Stellplätzen vorhanden (4 Stellplätze, nachgewiesen durch eine Doppelgarage mit Stauraumstellplätzen). Beantragt wird jetzt ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohneinheit über 100 m² und einer Wohneinheit unter 100 m². Der Stellplatzbedarf beträgt 2 Stpl. + 1,5 Stpl.; somit gerundet wieder 4 Stellplätze. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Abbruch eines Anbaus und der Errichtung eines Anbaus mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 777/0 der Gemarkung Grafing, Dichauer Weg 13, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 195 der Gemarkung Grafing (Gartenstraße 1b, Am Urteilbach 4)

Vom Vertreter der Verwaltung wurde das Bauvorhaben erläutert. Für folgende Einzelfragen wurde gem. Art. 71 BayBO ein Vorbescheid beantragt:

1. Sind Ladengeschäfte im Erdgeschoss sowie Wohnungen und Büros in verschiedener Größe in den Obergeschossen möglich?
2. Ist eine Firsthöhe von 15 Meter, eine Traufhöhe von 9,80 Meter, eine Giebel-Wand von 13,60 Meter und eine Wandhöhe von 12,50 Meter im Dachgeschoss zulässig?
3. Ist ein schräg ansteigendes Dachgeschoss an den Längsseiten mit asymmetrischen Dachneigungen zulässig?
4. Ist ein Gebäude mit einer Länge entlang der Gartenstraße von 32,60 Meter, Länge an der Gebäuderückseite von 17,40 Meter und einer Gebäudetiefe von 18,10 Meter zulässig?
5. Ist die Art der Gestaltung gem. der vorgelegten 3D-Darstellungen zulässig?
6. Ist eine Befreiung von den Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO möglich?
7. Ist ein Liegenschaftsübergreifender Stellplatznachweis möglich?

Zum Antragsinhalt wurde festgestellt, dass hinsichtlich des gemeindlichen Einvernehmens der Vorbescheidsantrag als sog. Bebauungsgenehmigung (städtebaulicher Vorbescheid) ausgelegt wird. Prüfungsinhalt ist insoweit also die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Einschränkend gilt, dass ein Antrag auf Vorbescheid dann unzulässig ist, wenn er den Umfang einer Baugenehmigung erreicht. Angesichts des Umstandes, dass das Vorhaben dem vereinfachten Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) unterfällt, kann jedenfalls der Prüfungsumfang des Baugenehmigungsverfahrens nicht erweitert werden. Aus diesen Gründen ist eine **Gestaltungsprüfung (Nr. 5)** nicht Gegenstand des Zulassungsverfahrens. Fragen des **Abstandsflächenrechts** und die Entscheidung über die Anerkennung von Stellplätzen sind bauordnungsrechtlicher Natur und liegen in der Zuständigkeit des Landratsamtes.

Das Vorhaben liegt unmittelbar an dem Gewässer III. Ordnung „Urteil“ an, die festgesetzten Überschwemmungsgebiete reichen jedoch nicht an den geplanten Baukörper heran. Ungeachtet dessen liegt das Gebäude im 60-Meter-Bereich zur Urteil und bedarf deshalb einer wasserrechtlichen Anlagegenehmigung (§ 36 WHG, Art 20 BayWG). Auch die Anforderungen des **Wasserrechts** sind nicht Gegenstand des Vorbescheides.

Ebenfalls nicht beantragt und damit nicht Prüfungsinhalt ist die Frage des **Denkmalschutzrechts**. So liegt das Grundstück an das mit einem Einzeldenkmal bebautem Grundstück Fl.Nr. 192/2 (Urteilbach 3) an. Aufgrund möglicher Auswirkung auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht nicht ausgeschlossen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 DSchG).

A) Bebauungsplan „Straßenführungsplan Neue Gartenstraße“

Im westlichen Teilbereich entlang der Gartenstraße liegt das Grundstück im Geltungsbereich des „Straßenführungsplanes Gartenstraße“, einem einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). In diesem Bereich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten, der dort auf dem Baugrundstück einen 2 Meter breiten Grundstücksstreifen als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

Die Bauvorlagen zum Vorbescheid sehen vor, dass innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen private Längsparkplätze errichtet werden und der geplante Gehweg hinter die Stellplatzreihe verlegt wird. Diese Bebauung steht den Grundzügen der Straßenplanung nicht entgegen und ermöglicht damit eine Abweichung (Befreiung, § 31 Abs. 2 BauGB).

Was immer bleibt, sind planbedingte Ungenauigkeiten auf der Ebene des Bebauungsplans. Es ist aus Gründen der Realisierungssicherheit nicht vertretbar, die Entscheidung über mögliche Abweichungen vom Straßenführungsplan außerhalb eines konkreten Bauentwurfes für die „Neue Gartenstraße“ zu treffen. Erst dann ist eine exakte Bestimmung des Fahrbahnrandes möglich, der künftig mit privaten Stellplätzen abgegrenzt werden soll. Um das Bauvorhaben nicht zu verzögern, sind alternativ auch vertragliche Vereinbarungen möglich, wonach die Stellplätze erst nach dem Bau der „Neuen Gartenstraße“ errichtet werden können bzw. dann an die exakte Lage- und Höhenbestimmung anzupassen sind. Bis dahin können die Stellplätze provisorisch angelegt werden (was ohnehin wegen des bestehenden Straßenverlaufs geboten sein wird). Bei einer Sicherung der Fläche bis zum Gebäude ist diese Vorgehensweise möglich.

Die dargestellten Längsparkplätze entsprechen mit einer Breite von 2 Meter und einer Länge von mind. 6 Meter den Mindestmaßen der EAR 2005. Es gilt jedoch zu bedenken, dass bei diesen Abmessungen eine Fahrbahnbreite von 3,50 Meter vorausgesetzt wird (vgl. RSt 06, Nr. 6.1.5, Tabelle 22). Die Fahrbahnbreite der „Neuen Gartenstraße“ ist aber mit nur 3 Meter vorgesehen. Um ohne Behinderung der Gegenfahrbahn auch hier das Rückwärts-Einparken zu ermöglichen, ist die Länge der Parkstände ggf. noch zu vergrößern.

Hinzu kommt jetzt der Aufstellungsbeschluss, den Bebauungsplan „Neue Gartenstraße“ hinsichtlich der Straßenklasse zu ändern (bisher Ortsstraße) und künftig in der Verkehrsfunktion als Staatsstraße festzusetzen. Die Zulässigkeit der Längsparkplätze ist auch im Hinblick auf die künftige Verkehrsfunktion (Staatsstraße) erst noch im maßgeblichen Änderungsbebauungsplan zu ermitteln. Zum Schutz der Planung wäre der Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) geboten oder es gelingt die Einigung über einen städtebaulichen Vertrag.

B) Einfügungsgebot (§ 34 BauGB)

Im Übrigen liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit des Gebäudes beurteilt sich also nach dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB).

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung in der Umgebung entspricht keinen der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete, womit sich die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt (sog. Gemengelage). Bei der Beurteilung der Gebietsart schließt allein schon das Nahwärme- und Stromkraftwerk auf dem rückwärtigen Grundstück Fl.Nr. 535 eine Einordnung als Mischgebiet aus. Das Kraftwerk ist hinsichtlich seiner Störwirkung als (gewerbegebietstypsicher) nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb anzusehen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB fügt sich ein Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dann ein, wenn in der Umgebungsbebauung entsprechende Nutzungsarten schon tatsächlich vorhanden sind. Hier ist auf die Typisierung der Nutzungsarten zurückzugreifen, wie sie durch die BauNVO konkretisiert wird. **Die beantragten Nutzungen für Ladengeschäfte, Wohnungen und Büros** sind bereits in der prägenden Umgebung vorhanden und fügen sich damit – unabhängig von ihrer jeweiligen Anzahl und Größe – ein.

Gebot der Rücksichtnahme, Gesunde Wohnverhältnisse:

Der mit dem Straßenführungsplan „Neue Gartenstraße“ festgesetzte Straßenbau führt zu einer zusätzlichen Lärmbelastung. Nach den Verkehrsprognosen und den darauf aufbauenden schalltechnischen Untersuchungen werden beim Gebäude Gartenstraße 2 (vergleichbare Entfernung zum Straßenrand) die Grenzwerte der 16. BImSchV erreicht.

Hinzu kommt jetzt der Aufstellungsbeschluss, den Bebauungsplan „Neue Gartenstraße“ hinsichtlich der Straßenklasse zu ändern (bisher Ortsstraße) und künftig in der Verkehrsfunktion als Staatsstraße festzusetzen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und stärkere Lärmbelastungen sind die Folge. Damit entsteht ggf. die Pflicht zur Entschädigung für Schallschutzmaßnahmen (§ 42 BImSchG) für dann zum Zeitpunkt der Planoffenlegung bereits genehmigte Bauvorhaben.

Zum Schutz vor zusätzlichen Entschädigungsansprüchen ist deshalb der Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) geboten oder es gelingt die Einigung über einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung des Lärmschutzes.

2. Bauhöhe/Vollgeschosse:

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist im Rahmen des Einfügungsgebotes (§ 34 Abs. 1 BauGB) in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Das sind vorrangig die (absolute) Größe der Gebäude nach der Grundfläche, Geschossfläche, Geschosszahl und Höhe (Wand- sowie Firsthöhe) und bei offener Bebauung auch ihr Verhältnis zu den umgebenden Freiflächen (BVerwG 14.03.2013).

Antragsfrage ist die Zulässigkeit einer

- Firsthöhe von 15 Meter (das ist die Oberkante des Dachaufbaus; die Oberkante der Umwehrung liegt bei 13,60 Meter)
- Traufhöhe von 9,80 Meter (Außenwand) bzw. 12,50 Meter für das Dachgeschoss (aber: 13,60 Meter an der Oberkante Mansarde)

In der näheren Umgebungsbebauung finden sich folgende Bauhöhen:

- max. Firsthöhen: 14,74 Meter (Glonner Straße 6) und 14,70 Meter (Jahnstraße 3–5)
- max. Wandhöhe: 9,74 Meter (Jahnstr. 3, 3a, 3b, hier mit der Besonderheit des „Laternengeschosses“), 10,64 Meter (Caritas, aber auch hier nur ein Wandteil – im Übrigen 9,25 Meter) und 5,60 Meter (Am Urteilbach 4)

Neben der Bauhöhe ist aber auch die Zahl der (Voll-)Geschosse ein von den übrigen Maßbestimmungsfaktoren unabhängiges – also eigenständig zu beachtendes – Zulässigkeitsmerkmal. In der Umgebungsbebauung sind nur 2-geschossige und 3-geschossige Gebäude vorhanden.

Maßgeblich für das Einfügungsgebot ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes. Die Höhe baulicher Anlagen wird wahrgenommen

- bei Häusern mit geneigten Dächern mit der **Firsthöhe und der Traufhöhe**
- bei Häusern mit Flachdächern (hier fehlt es konstruktiv an einem First) mit ihrer Wandhöhe

Die Dachform ist deshalb mittelbar hinsichtlich der Frage der Bauhöhe relevant für das Einfügungsgebot. Angesichts der deutlich massiveren Wirkung eines Flachdachgebäudes gegenüber einem gleich hohen Satteldachgebäude führt eine bloße Bezugnahme auf die absolute Höhe (höchster Punkt) hier zu keinem verwertbaren Ergebnis. Bei **versetzten oder schrägen Außenwänden** (Terrassen-/Staffelgeschossen) ist deshalb der obere Dachabschluss des obersten Geschosses die maßgebliche Wandhöhe (OVG M-V, 22.08.2006).

Der jetzt vorgelegte Vorbescheid sieht ein Dachgeschoss vor, das einem „Mansardengeschoss“ nachgebildet ist. Es ist so geplant, dass es mathematisch exakt auf 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 Meter nicht überschreitet. Um als Bezugsfläche die Gesamtgrundfläche heranziehen zu können, ist an der Ostseite ein Pultdachansatz 12° angeordnet. Damit soll der Rechtsgedanke der „Misch-Dachformen“ gemäß dem IMS 17.03.2003 aufgegriffen werden. Damit ist zumindest rechnerisch das Dachgeschoss jetzt – gegenüber einem früheren Entwurf – kein Vollgeschoss mehr.

Beim Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) sind jedoch nicht die Feinheiten der Berechnungsregeln maßgeblich, sondern die äußere Wirkung (Erscheinungsbild). Es bestehen deshalb erhebliche Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit des Vorhabens, **dessen Dachgeschoss mit den steilen Wänden (50° bzw. 65°) und seiner Breite von 14 Metern (!)** nach wie vor als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Das wird durch den optischen Eindruck verschärft, da das Dach vollständig verglast wird und es nach oben mit einer Dachterrasse abschließt.

Bei steilen Mansarddächern kommt die Rechtsprechung zu dem Ergebnis, dass dann nicht die „Traufe“ den oberen Dachabschluss für die „Wandhöhe“ bildet, sondern dessen Oberkante (vgl. BayVGH 02.04.2006). Nach Meinung der Stadt ist zumindest auch an der Ostseite die Neigung noch deutlich abzuflachen auf mindestens 50°. Hier sei auf eine Entscheidung des BayVGH vom 14.08.2003 (Rn. 24) hinzuweisen, wonach bereits mit einer Dachneigung von 47° einem Walmdach die gleiche Wirkung wie einem Flachdach zugemessen wird.

Ohne wesentliche Reduzierung des Neigungswinkels handelt es sich um geneigte Wände und nicht um Dachflächen. Damit ist die Dachoberkante mit einer Höhe von 12,50 Meter (bzw. 13,80 Meter OK Umwehrung) als Wandhöhe maßgeblich und überschreitet dann deutlich den Einfügingsrahmen von 9,80 Meter. Trotz aller Bemühungen wirkt das 4. Geschoss (Dachgeschoss) weiter als Vollgeschoss und überschreitet auch insoweit den Einfügingsrahmen mit der ausschließlich 3-geschossigen Umgebungsbebauung. Das Vorhaben ist damit unzulässig, da eine (in Ausnahmesituationen zulässige) Rahmenüberschreitung zu massiven städtebaulichen Störungen führen würde.

Anmerkung: Es könnte bereits in Frage gestellt werden, ob die Wandhöhe von 9,77 Meter (Post) als Einfügingsrahmen herangezogen werden kann. Die rechnerische Wandhöhe des Postgebäudes beträgt lediglich 7 Meter – die 9,77 Meter resultieren aus den Besonderheiten des Laternengeschosses, das gemäß Meinung des StMI vom 08.03.1993 als Mischform eine andere Bewertung erlaubt. Vieles spricht dafür, die Wandhöhe des Gebäudes „Caritas“ mit 9,25 Meter als Obergrenze des Einfügingsrahmens anzusehen. Eine Rahmenüberschreitung auf 9,80 Meter ist aber aufgrund der Besonderheiten der Umgebung ggf. noch genehmigungsfähig.

3. Dachform

Die Dachform selbst ist kein Einfügungsmerkmal. Vorausgesetzt das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der übrigen Zulässigkeitsmerkmale ein, ist der geplante Dachtyp zulässig.

4. Länge/Grundfläche

Mit dem Gebäude „Kraftwerk“ und dem Gebäude „Caritas“ (Bahnhofstraße 1) sind bereits Gebäude mit Breiten von ca. 20 Meter vorhanden, womit sich das Vorhaben mit einer Gebäudebreite von 18 Meter einfügt. Gleiches gilt hinsichtlich der Baukörperlänge von 33 Meter, da mit den Gebäuden Glonner Straße 6 (37 Meter) und Jahnstraße 3–5 mit 60 Meter deutlich größere Baukörperlängen vorhanden sind und auch prägende Wirkung haben.

Überbaubare Grundstücksfläche

Zwar nicht Gegenstand des Vorbescheides, aber aus Gründen der Vollständigkeit bei einer Bebauungsgenehmigung zu prüfen ist die Einhaltung der zu überbauenden Grundstücksfläche.

Hier ist fraglich, ob die faktische Baugrenze entlang der Gartenstraße-Westseite noch eingehalten ist. Das Gebäude liegt auffällig näher an der Straße als die bestehenden Hauptgebäude auf dieser Straßenseite. Die Darstellung einer „Straßenraumachse“ stellt auf städtebauliche Vorstellungen ab, die beim Einfügungsgebot ohne Bedeutung sind. Allein der vorgefundene Baubestand – und nicht ortsplanerische Ziele – sind hier maßgeblich. Danach wäre ein um 3 Meter vergrößerter Abstand zum Straßenrand erforderlich.

Da aber auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits Gebäude unmittelbar an der Straße bestehen, wäre eine Überschreitung des Einfügnungsrahmens gegebenenfalls noch vertretbar. Das setzt voraus, dass keine planungsbedürftigen Spannungen entstehen. Diese sind nur dann nicht gegeben, wenn hinsichtlich des Heranrückens an die Straße eine Regelung über den Straßengrunderwerb und dem Lärmschutz gelingt.

Hier wurde in der Beratung für erforderlich gehalten, dass der gesamte Bereich von 2 Meter zwischen den Stellplätzen und dem Gebäude als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung gestellt wird.

7. Stellplätze

Der Nachweis, der für das Vorhaben notwendigen Stellplätze ist auf dem Grundstück (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO) oder auf einem Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks dinglich gesichert zu Gunsten des Baugrundstücks und zu Gunsten des Freistaates Bayern (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BayBO) möglich. Der Stellplatznachweis auf dem nur ca. 30 Meter entfernten Grundstück erfüllt die Anforderungen an die Nähe und ist mit dinglicher Sicherung möglich und zulässig.

Die Entscheidung darüber ist aber, da es sich bei den Stellplatzvorschriften des Art. 47 BayBO um eine bauplanungsrechtliche Regelung handelt, vom Landratsamt Ebersberg zu treffen.

Eine Beurteilung über die notwendige Anzahl der Stellplätze ist mangels konkreter Nutzungsangaben nicht möglich, damit auch nicht über die Erfüllung des Stellplatznachweises.

Mehrheitlich fand das vorgestellte Vorhaben mit seiner modernen Architektur im Gremium Zustimmung. Auch konnte man sich eine Vermischung von alter und neuer Architektur gerade an dieser Stelle sehr gut vorstellen.

Einigen Ausschussmitgliedern ist der geplante Baukörper aber zu dominant und es wurde vorgeschlagen, das Gebäude weiter von der Straße abzurücken.

Beschluss:

Ja: 9 Nein: 2 Persönlich beteiligt: 1

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Diskussion erteilt der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 2 Stimmen das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 195/0 der Gemarkung Grafing, Gartenstraße/Am Urteilbach, unter folgenden Voraussetzungen:

- 1. Abschluss des Straßengrunderwerbs für die Fläche zwischen der Grundstückswestgrenze und dem Gebäude (für Fahrbahn und Gehweg; ausgenommen der Längsparkplätze) sowie Vereinbarung über die bauliche Anpassung der Stellplätze an die künftige Planung der „Neuen Gartenstraße“.**
- 2. Passive Schallschutzmaßnahmen an den lärmzugewandten Seiten des Gebäudes.**
- 3. Wohnräume sind nur in den Obergeschossen zulässig und unter der Voraussetzung, dass deren schutzwürdigen Wohnräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Lüftungsmöglichkeiten zur lärmabgewandten Seite (Schallschatten) aufweisen.**
- 4. Auf eine Entschädigung für Aufwendungen des Lärmschutzes sowie für den Ausgleich für die Beeinträchtigung der Nutzung des Außenwohnbereiches wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verzichtet.**
- 3. Reduzierung des Dachneigungswinkels des Dachgeschosses, so dass es seine äußere Wirkung als Vollgeschoss verliert und die Traufhöhe als maßgebliche Wandhöhe zur Anwendung gebracht werden kann. Höchstzulässig sind 3 Vollgeschosse und eine Wandhöhe von 9,80 Meter.**

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

TOP 5

Bauantrag zum Neubau eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 598 der Gemarkung Nettelkofen (Brucker Straße 2)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt ist die Errichtung eines forst- bzw. landwirtschaftlichen Nebengebäudes im direkten Anbau an das bestehende Wohngebäude: Länge 20,25 Meter, Breite 7 Meter, Höhe 4,33 Meter (First).

Das Gebäude soll zur Unterbringung eines Hackschnitzelbunkers sowie als Unterstand für landwirtschaftliche Maschinen dienen.

Das Baugrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und außerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplans „Schammach-Brucker Straße“ (Nutzungserweiterung für Gebäudebestand).

Das Hackschnitzellager bzw. die Maschinen-/Traktorgaragen dienen dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb. Der jetzt im Schwerpunkt auf die Forstwirtschaft umgestellte Betrieb wird zwar nicht mehr im Vollerwerb geführt, die Größe der eigenen Betriebsflächen (nach Kenntnisstand ca. 50 Hektar Waldfläche), die Sachkunde des Betriebsleiters und die Ausübung innerhalb eines seit Generationen geführten Betriebes belegen jedoch die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit der Betriebsführung. Damit sind die Privilegierungsanforderungen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zumindest für ein Vorhaben der beantragten Art und dessen Umfang gegeben.

Durch die Lage im unmittelbaren Anschluss an den Baubestand und innerhalb der bereits baulich (als Hof- und Lagerfläche) beanspruchten Freiflächen wird das Vorhaben den Anforderungen der größtmöglichen Außenbereichsschonung gerecht. Aufgrund dieser beschriebenen Verhältnisse ist auch eine Genehmigung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB denkbar, da die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange durch das Gebäude nur unmaßgeblich verschärft wird.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 598/0 der Gemarkung Nettelkofen, Brucker Straße 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 6

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 313/15 der Gemarkung Grafing (Lena-Christ-Straße 4)

Mit einem Vorbescheid kann gem. Art. 71 BayBO vor Einreichung eines Bauantrags über Einzelfragen eines Bauvorhabens entschieden werden, so der Verwaltungsvertreter. Im Folgenden wurden die Antragsunterlagen vorgestellt. Beantragt ist die Entscheidung folgender Fragen für die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 313/15 der Gemarkung Grafing.

1. Art der Nutzung:

Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Wohnnutzung. Anstelle des abzubrechenden Altbestandes (Einfamilienhaus) soll ein Doppelhaus mit je einem Garagen- und einem offenen Stellplatz geschaffen werden. Insgesamt entstehen dadurch 2 Wohneinheiten auf dem betroffenen Grundstück. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung zu „Wohnzwecken“ gem. § 34 BauGB mit insgesamt 2 Wohneinheiten (1 Doppelhaus mit 2 Doppelhaushälften) planungsrechtlich zulässig?

2. Maß der Nutzung:

Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit einer Grundfläche von rd. 140 m², einer max. Wandhöhe von 6,50 Meter, einer Walmdach-Dachneigung von 27–40 Grad und einer sich daraus ergebenden Firsthöhe von max. 9,60 Meter planungsrechtlich zulässig?

3. Stellplätze:

Für das Bauvorhaben sollen je 2 Garagen und 2 davor offen liegende Stellplätze errichtet werden. Die westlich gelegene Garage befindet sich vollumfänglich innerhalb des vorgegebenen Baufensters. Die östliche Garage dagegen steht außerhalb des Bauraumes. Können die notwendigen 4 Stellplätze wie dargestellt platziert werden?

4. Überschreitungen der Baulinien und -grenzen:

Das Vorhaben überschreitet den vorgeschriebenen Bauraum an der Westseite in einer Länge von 3,40 Meter und einer Tiefe von 1,50 Meter (- 5,10 m²), sowie in einer Länge von 0,85 Meter in einer Tiefe von 1,50 Meter (= 1,28 m²). In südlicher Richtung wird der Bauraum dagegen um 10,50 m² nicht ausgenutzt. Kann für das Bauvorhaben eine Befreiung für die Überschreitungen der westlichen und östlichen Baulinien und -grenzen in Aussicht gestellt werden?

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als einfacher Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB) übergeleiteten Baulinienplanes „Parksiedlung“ vom 07.10.1960 bzw. 26.06.1961. Für den Geltungsbereich des Baulinienplans wurden örtliche Bauvorschriften (Baubeschränkungen) durch Gemeindeverordnung vom 22.06.1961 erlassen, die dann später mit Verordnung vom 13.04.1978 nochmals geändert wurden. Die Gemeindeverordnung enthält dabei auch Regelungen über die Nutzungsart, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse), über Dachneigungswinkel (18–24 Grad) und die Zulässigkeit von Kniestöcken.

Die Überleitungsvorschrift des § 173 Abs. 3 BBauG gilt sowohl für den Baulinienplan, als auch für die Gemeindeverordnung. Danach gelten zum 29.06.1961 bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne auf Dauer fort, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG bezeichneten Art enthalten.

Die Überleitungsregelung erfasst zwar ausdrücklich auch die Ortsvorschriften als Verordnungen (vgl. Hinweise zu den Übergangsvorschriften in MABl. Nr. 27/1961), die aber nach spätestens 20 Jahren außer Kraft treten. Damit sind die Gestaltungsvorschriften wie Kniestockhöhe oder Dachneigungswinkel zwischenzeitlich durch Zeitablauf unwirksam geworden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich also nach

- den Festsetzungen des Baulinienplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 30 Abs. 3 BauGB),
- den Vorschriften der als Bebauungsplan fortgeltenden Gemeindeverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohn- und Geschäftshäuser) und der Geschossentwicklung,
- und im Übrigen nach dem Einfügungsgebot (§ 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB).

Die Umgebungsbebauung entspricht einem Reinen Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB, § 3 BauNVO). Die beantragte Wohnnutzung ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten ist durch den Bebauungsplan nicht begrenzt und stellt auch kein Zulässigkeitsmerkmal des Einfügungsgebotes dar.

Die beantragte Wandhöhe von 6,50 Meter und die Firsthöhe von 9,60 Meter entsprechen dem Rahmen der näheren Umgebungsbebauung, bei der Wandhöhen von max. 6,70 Meter und Firsthöhen von 9,75 Meter vorhanden sind.

Dachform und Dachneigung sind keine Einfügungsmerkmale, womit auch das Mansarddach verwirklicht werden kann. Voraussetzung ist aber, dass das Dachgeschoss keine Vollgeschosseigenschaft erhält. Nachdem die entgegenstehenden früheren Ortsvorschriften kraft Zeitablauf unwirksam sind, ist auch die beantragte Dachneigung zulässig.

Der Bebauungsplan sieht an der Westgrenze einen 6 Meter rückversetzten Bauraum von 8 Meter Tiefe vor. Nach ca. 4,50 Meter springt der Bauraum ca. 4 Meter nach Norden und setzt sich ca. 10 Meter breit fort. Nach Osten sind zum Nachbargrundstück ca. 3,50 Meter freizuhalten. Diese Festsetzungen werden geringfügig überschritten im westlichen zurückversetzten Bereich des Bauraums.

Das Gebäude soll entlang der nördlichen Baulinie errichtet werden. Der Vorbescheid weicht geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, der in der Gebäudemitte einen Straßenabstand von 5 Meter verlangt (Antrag ca. 4,50 Meter).

Aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung und vergleichbaren Befreiungen in der Baureihe können die erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien erteilt werden. Ein Mindestabstand von 4,50 Meter (Gebäudemitte) und 3,50 Meter an der Westecke sind aber zwingend einzuhalten.

Die Garage an der Ostseite liegt vollständig außerhalb des Bauraums. Auch hier kann die erforderliche Befreiung aufgrund entsprechender Befreiungspraxis im Plangebiet erteilt werden.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 313/15 der Gemarkung Grafing, Lena-Christ-Straße 4, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Der Mindestabstand zur Straßengrenze (3,50 Meter im Westen und 4,50 Meter in der Gebäudemitte) ist einzuhalten.**
- **Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.**

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

TOP 7

Tekturplan zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 924 der Gemarkung Nettelkofen (Wasserburger Straße 41)

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Zum besseren Verständnis wurde die Vorgeschichte des Grundstücks kurz erläutert.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 24.03.2015 (TOP 4 und 5) das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der **Bauhöhe** verweigert. Die Ursache lag vor allem in der notwendigen Geländeaufschüttung, die wegen der Lage im gesicherten Überschwemmungsgebiet notwendig ist. Nur mit diesen Auffüllungen ist es möglich, die Ausnahmeveraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG zu erfüllen – und zwar um den Retentionsraumverlust auszugleichen, eine hochwasserangepasste Ausführung sicherzustellen sowie eine nachteilige Veränderung der Abflussverhältnisse auszuschließen.

Das Landratsamt Ebersberg ist ebenfalls zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Die Bauherren haben jetzt Änderungspläne vorgelegt.

Das **westliche Wohnhaus (Einfamilienhaus, Bauherr: Pagel)** wurde wieder geringfügig von der Nordgrenze abgerückt. Die Abstandsflächen liegen jetzt vollständig auf dem Baugrundstück. Zur Erinnerung: Dieses Wohnhaus liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und kann allein aufgrund der Rechtswirkung des Vorbescheides als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Dazu ist aber auch die äußere Eingrünung entsprechend der Vorbescheidsgenehmigung notwendig, um den Belangen der natürlichen Eigenart der Landschaft noch zu genügen (§ 35 Abs. 2 BauGB). Mit dem Gebäudeversatz kann jetzt zumindest ein durchgängiger 3 Meter breiter Eingrünungsstreifen (Ortsrandeingrünung) geschaffen werden (bestmöglich auch für die notwendige Ausgleichsfläche, § 18 Abs. 3 BNatSchG).

Der von der Stadt Grafing b.M. bisher aufgrund der jeweiligen Genehmigungsunterlagen ermittelte Einfügerahmen (Bauhöhen) wurde in einer gemeinsamen Begehung mit dem Landratsamt Ebersberg durch ein örtliches Höhenmaß geprüft. Hier wurde festgestellt, dass ein Gebäude in Abweichung von den Genehmigungsunterlagen eine **Wandhöhe von 6,10 Meter** (genehmigt 5,50 Meter) aufweist. Hinsichtlich der **Firsthöhe** wurde bei der örtlichen Maßentnahme eine Obergrenze von **9,60 Meter** (genehmigt 9,30 Meter) festgestellt. Da für das Einfügergebot der tatsächlich vorhandene Baubestand maßgeblich ist, sind diese Höhen maßstabsbildend. Das gilt auch für nicht genehmigte/genehmigungsabweichend errichtete Gebäude, wenn deren Beseitigung nicht mehr zu erwarten ist. Das ist hier der Fall, da die Höhenabweichungen zu den Genehmigungen bei einem Gebäude des Altbestandes festgestellt wurden.

Die in Frage gestellte Rechtsmeinung der Stadt, wonach beim unteren Bezugspunkt nicht auf die künftige (aufgefüllte), sondern auf die ursprüngliche (natürliche) Geländehöhe abzustellen wäre, wird auch vom Landratsamt Ebersberg vertreten.

Entsprechend dieser Rechtslage hat der Bauherr jetzt sein Vorhaben abgeändert und die Bauhöhen um ca. 0,50 Meter reduziert auf 9,60 Meter First (höchster Punkt) und 6,10 Meter Wand (höchster Punkt). In der reduzierten Höhe entsprechen die Vorhaben dem Einfügergebot.

Das Einfügergebot des § 34 BauGB ist in der hier vorliegenden Fallgestaltung auch bei einer Beurteilung (Einfamilienhaus) nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beachten; denn wegen des Überbauens der Grenze vom Innenbereich zum Außenbereich wird das Vorhaben mit seiner Verwirklichung insgesamt Bestandteil des Innenbereichs (es dehnt den Innenbereich aus) und muss sich daher in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (BayVGH 08.05.2000).

Bezüglich der **Anforderungen an die Erschließung und die Hinweise zum Wasserrecht wird auf die Niederschrift des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015 verwiesen.**

Hinsichtlich der Erschließung ist noch zu ergänzen, dass zwischenzeitlich eine Realteilung der Grundstücke stattgefunden hat. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung für das hinterliegende Grundstück Fl.Nr. 924/6 sind die Dienstbarkeiten für das Geh- und Fahrrecht und die Leitungsrechte (sowie im Hinblick auf das Zufahrtsrecht nach Art. 4 BayBO die Verpflichtung gegenüber dem Freistaat Bayern über den Lösungsverzicht) nachzuweisen. Soweit keine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit der Leitungsrechte zugunsten der Stadt Grafing b.M. nachgewiesen wird, bedarf es zur Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen einer Sondervereinbarung.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Tekturplan zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 924/0 der Gemarkung Nettelkofen, Wasserburger Straße 41, das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Maßgabe zu erteilen:

- **Entsprechend den Antragsunterlagen ist entlang der Nordgrenze ein durchgehender Strauchgürtel als Ortsrandeingrünung (3 Meter breit) anzulegen.**

Hinweis:

- **Das Vorhaben liegt im gesicherten Überschwemmungsgebiet (§ 78 WHG).**
- **Das Vorhaben bedarf der Anlagengenehmigung (§ 36 WHG); um eine Erschwerung des Gewässerunterhalts auszuschließen, sind bauliche Anlagen aller Art im 5 Meter Streifen zum Uferrand des Seener Baches unzulässig.**
- **Das Vorhaben liegt in der Baubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG).**
- **Die bürgerlich-rechtlichen Pflanzabstände für die Ortsrandeingrünung sind einzuhalten.**

TOP 8

Tekturplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 924/6 der Gemarkung Nettelkofen (Wasserburger Straße 43)

Die Planunterlagen wurden vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Zum besseren Verständnis wurde die Vorgeschichte des Grundstücks kurz erläutert.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 24.03.2015 (TOP 4 und 5) das gemeindliche Einvernehmen aufgrund der **Bauhöhe** verweigert. Die Ursache lag vor allem in der notwendigen Geländeaufschüttung, die wegen der Lage im gesicherten Überschwemmungsgebiet notwendig ist. Nur mit diesen Auffüllungen ist es möglich, die Ausnahmenvoraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG zu erfüllen – und zwar um den Retentionsraumverlust auszugleichen, eine hochwasserangepasste Ausführung sicherzustellen sowie eine nachteilige Veränderung der Abflussverhältnisse auszuschließen.

Das Landratsamt Ebersberg ist ebenfalls zu dem Ergebnis gekommen, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Die Bauherren haben jetzt Änderungspläne vorgelegt.

Das **westliche Wohnhaus (Einfamilienhaus, Bauherr: Pagel)** wurde wieder geringfügig von der Nordgrenze abgerückt. Die Abstandsflächen liegen jetzt vollständig auf dem Baugrundstück. Zur Erinnerung: Dieses Wohnhaus liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und kann allein aufgrund der Rechtswirkung des Vorbescheides als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Dazu ist aber auch die äußere Eingrünung entsprechend der Vorbescheidsgenehmigung notwendig, um den Belangen der natürlichen Eigenart der Landschaft noch zu genügen (§ 35 Abs. 2 BauGB). Mit dem Gebäudeversatz kann jetzt zumindest ein durchgängiger 3 Meter breiter Eingrünungsstreifen (Ortsrandeingrünung) geschaffen werden (bestmöglich auch für die notwendige Ausgleichsfläche, § 18 Abs. 3 BNatSchG).

Der von der Stadt Grafing b.M. bisher aufgrund der jeweiligen Genehmigungsunterlagen ermittelte Einfügerahmen (Bauhöhen) wurde in einer gemeinsamen Begehung mit dem Landratsamt Ebersberg durch ein örtliches Höhenmaß geprüft. Hier wurde festgestellt, dass ein Gebäude in Abweichung von den Genehmigungsunterlagen eine **Wandhöhe von 6,10 Meter** (genehmigt 5,50 Meter) aufweist. Hinsichtlich der **Firsthöhe** wurde bei der örtlichen Maßentnahme eine Obergrenze von **9,60 Meter** (genehmigt 9,30 Meter) festgestellt. Da für das Einfügergebote der tatsächlich vorhandene Baubestand maßgeblich ist, sind diese Höhen maßstabbildend. Das gilt auch für nicht genehmigte/genehmigungsabweichend errichtete Gebäude, wenn deren Beseitigung nicht mehr zu erwarten ist. Das ist hier der Fall, da die Höhenabweichungen zu den Genehmigungen bei einem Gebäude des Altbestandes festgestellt wurden.

Die in Frage gestellte Rechtsmeinung der Stadt, wonach beim unteren Bezugspunkt nicht auf die künftige (aufgefüllte), sondern auf die ursprüngliche (natürliche) Geländehöhe abzustellen wäre, wird auch vom Landratsamt Ebersberg vertreten.

Entsprechend dieser Rechtslage hat der Bauherr jetzt sein Vorhaben abgeändert und die Bauhöhen um ca. 0,50 Meter reduziert auf 9,60 Meter First (höchster Punkt) und 6,10 Meter Wand (höchster Punkt). In der reduzierten Höhe entsprechen die Vorhaben dem Einfügungsgebot.

Das Einfügungsgebot des § 34 BauGB ist in der hier vorliegenden Fallgestaltung auch bei einer Beurteilung (Einfamilienhaus) nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beachten; denn wegen des Überbauens der Grenze vom Innenbereich zum Außenbereich wird das Vorhaben mit seiner Verwirklichung insgesamt Bestandteil des Innenbereichs (es dehnt den Innenbereich aus) und muss sich daher in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (BayVGH 08.05.2000).

Bezüglich der Anforderungen an die Erschließung und die Hinweise zum Wasserrecht wird auf die Niederschrift des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.03.2015 verwiesen.

Hinsichtlich der Erschließung ist noch zu ergänzen, dass zwischenzeitlich eine Realteilung der Grundstücke stattgefunden hat. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung für das hinterliegende Grundstück Fl.Nr. 924/6 sind die Dienstbarkeiten für das Geh- und Fahrrecht und die Leitungsrechte (sowie im Hinblick auf das Zufahrtsrecht nach Art. 4 BayBO die Verpflichtung gegenüber dem Freistaat Bayern über den Lösungsverzicht) nachzuweisen. Soweit keine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit der Leitungsrechte zugunsten der Stadt Grafing b.M. nachgewiesen wird, bedarf es zur Herstellung der Grundstücksanschlussleitungen einer Sondervereinbarung.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Tekturplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 924/6 der Gemarkung Nettelkofen, Wasserburger Straße 43, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Entsprechend den Antragsunterlagen ist entlang der Nordgrenze ein durchgehender Strauchgürtel als Ortsrandeingrünung (3 Meter breit) anzulegen.**
- **Die dingliche Sicherung der straßenmäßigen und leitungsgebundenen Erschließungsanlagen für das Baugrundstück Fl.Nr. 924/6 über das vorderliegende Grundstück Fl.Nr. 924 ist nachzuweisen. Soweit keine beschränkt-öffentliche Dienstbarkeit der Leitungsrechte zugunsten der Stadt Grafing b.M. nachgewiesen wird, bedarf die Herstellung der Grundstücksanschlussleitung einer Sondervereinbarung.**

Hinweis:

- **Das Vorhaben liegt im gesicherten Überschwemmungsgebiet (§ 78 WHG).**
- **Das Vorhaben bedarf der Anlagengenehmigung (§ 36 WHG); um eine Erschwernis des Gewässerunterhalts auszuschließen, sind bauliche Anlagen aller Art im 5 Meter Streifen zum Uferrand des Seeoner Baches unzulässig.**
- **Das Vorhaben liegt in der Baubeschränkungszone (Art. 24 BayStrWG).**
- **Die bürgerlich-rechtlichen Pflanzabstände für die Ortsrandeingrünung sind einzuhalten.**

TOP 9

Stadtwerke (Wasserversorgung, Abwasser);
Umlegung-, Sicherung und Erneuerung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Zuge der Ortsumgehung der St 2080 (Ostumfahrung);
Erweiterung des Maßnahmenbeschlusses

Eingangs verwies der Verwaltungsvertreter auf die Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.09.2015, in der unter Tagesordnungspunkt 10, die Durchführung der Arbeiten für die Umlegung, Sicherung und Erneuerung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen durch die Stadtwerke der Stadt Grafing b.M. beschlossen wurde. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Teilmaßnahmen:

- a) Im Bereich der Rosenheimer Straße sind ca. 200 Meter Trinkwasserleitung DN 300 GGG mit Schutzrohr unter der St 2080 und ca. 210 Meter Leitung DN 100 GGG neu zu verlegen.
- b) Im Bereich der Rotter Straße ist eine Sicherung der bestehenden Hauptversorgungstrinkwasserleitung DN 500 mit Schutzrohr unter der neuen St 2080 notwendig sowie die Verlegung der bestehenden Trinkwasserleitung (175 GG), die auf einer Länge von 150 Meter durch eine neue Leitung 200 GGG ersetzt werden soll. Außerdem soll der bestehende Mischwasserkanal DN 400 B im Bereich der Kreuzung (Kreisverkehr) auf einer Länge von 150 Metern erneuert werden.
- c) Im Bereich des Brückenbauwerks in der Kapellenstraße sind die Folgemaßnahmen aufwändig, da die Umgehungsstraße hier abgesenkt (Troglage) verläuft. Hier ist für den bestehenden Niederschlagswasserkanal (Mischwasserkanal DN 400 Beton) eine umfangreiche Verlegungen der Kanaltrasse notwendig. Daneben müssen ca. 220 Meter Trinkwasserleitung DN 150 GGG mit Schutzrohr unter der St 2080, sowie ca. 200 Meter Abwasserdruckleitung DN 80 PE-HD umgelegt werden.

Zu den Punkten b) und c) ergeben sich jetzt grundlegende Änderungen. Die beschriebene Hauptversorgungsleitung DN 500 sollte ursprünglich im bestehenden Verlauf durch ein Schutzrohr vor baubedingten Beschädigungen geschützt und für die Erleichterung künftiger Unterhaltungs-/Erneuerungsarbeiten umgebaut werden. Zwar wurde bereits in früherer Zeit aus Gründen der Versorgungssicherheit eine Erneuerung der Wasserleitung in der Rotter Straße (DN 175) aus den 1930er Jahren in Erwägung gezogen, da passende Formstücke nicht mehr beschafft werden können. Die Hauptwasserleitung DN 500 aus Asbestzement (Herstellung 1970–1972) wäre aber noch erhaltungsfähig.

Im Rahmen der Vorermittlungen wurde jetzt festgestellt, dass die Hauptleitung DN 500 ohne rechtliche Sicherung über das private Grundstück Fl.Nr. 318 der Gemarkung Öxing verläuft. Die Verhandlungen über eine nachträgliche Sicherung der Leitungen (Dienstbarkeit für Leitungssicherung) sind leider erfolglos verlaufen. Der Eigentümer verlangt zwar keine Umlegung der rechtsgrundlos in seinem Grundstück liegenden Leitung, lehnt aber eine dauerhafte Sicherung ab.

Damit steht die Stadt Grafing b.M. vor einer schwerwiegenden Entscheidung. Eine Umlegung dieser Leitung (DN 500) ist nur im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen zur Ostumfahrung noch darstellbar. Hier kann die Hauptleitung innerhalb der öffentlichen Straßenflächen (Rotter Straße) neu verlegt werden und vor allem noch vor Erstellung des Kreisverkehrsplatzes die Querung mit der künftigen Ostumfahrung hergestellt werden. Die Kosten werden vorläufig (Kostenrahmen) mit ca. 575.000,- € geschätzt. Diese Kosten sind nicht bedingt durch die Straßenbaumaßnahme.

Im Bereich des Kreuzungsbauwerks an der Kapellenstraße war in der Überlegung, den dort bestehenden Niederschlagswasserkanal (Mischwasserkanal DN 400 Beton) seitlich an der dort im Bereich der Überführung Kapellenstraße in Tiefelage geführten Ostumfahrung zu führen. Aufgrund der zwischenzeitlichen ermittelten Geländesituation (Höhenverhältnisse) muss diese Möglichkeit jetzt wieder verworfen werden. Hier wird ein Düker-Bauwerk notwendig, dessen Kostenlast aber beim Baulastträger der Ostumfahrung liegt.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss war sich darüber einig, dass angesichts der außerordentlich hohen Kosten einer Erneuerung/Verlegung der Wasserleitung in der Rotter Straße nicht von vornherein zugestimmt werden kann. Es muss vorrangig versucht werden, die bestehende Wasserleitung zu erhalten. Die Verwaltung ist aufgefordert, mit dem Grundstückseigentümer nochmals in Verhandlungen zu treten, um möglichst eine Erhaltung der Leitung sicherzustellen. Aus der Mitte des Gremiums wurde auch die Meinung vertreten, gegebenenfalls die Wasserleitung ohne dingliche Sicherung im Grundstück zu belassen, da der Eigentümer offenbar auf eine Verlegung der Leitung nicht besteht.

Seitens der Verwaltung wurde die Situation wie folgt beschrieben. Die Leitung wurde vor ca. 40 Jahren zumindest ohne dingliche Sicherung eingelegt. Da auch keine schuldrechtliche Benutzung geregelt ist, erfolgt die Grundstücksbenutzung ohne Rechtsgrund. Eine nachträgliche öffentlich-rechtliche Duldungsanordnung für die Leitung (§ 19 EWS oder § 93 WHG) steht wohl entgegen, dass vernünftigerweise die Leitung im öffentlichen Straßengrund zu führen wäre. Dass die Leitung bereits auf dem Grundstück liegt, muss bei der hier vorzunehmenden Betrachtung außer Acht gelassen werden und wirkt sich damit nicht nachteilig für den Eigentümer aus. Zwar ist ein an die Stadt als Störer gerichteter Anspruch auf Beseitigung der Eigentumsstörung durch die Leitung mittlerweile längst verjährt. Das schafft aber noch keine Duldungspflicht für den Eigentümer. Dieser kann jederzeit auf eigene Kosten die Leitung beseitigen. Dieses Risiko ist gegeben, wenn eine nachträgliche dauerhafte Leitungssicherung (Dienstbarkeit) nicht gelingt. Hier hat der Eigentümer aber jede Bereitschaft ausgeschlossen, da er durch den Bau der Ostumfahrung eine Kooperation dem Grunde nach ausschließt.

Eine Baulandausweisung als Gegenleistung, wie es aus der Mitte des Gremiums erwähnt wurde, ist von vornweg der Boden entzogen. Es handelt sich um unrechtmäßiges Behördenhandeln, wenn Hoheitsrechte als Gegenleistung vereinbart werden. Die rechtlichen Folgen sind nicht nur die Unwirksamkeit der Vereinbarung sondern, auch der Baulandausweisung. Im Übrigen ist eine Baulandausweisung auch ortsplannerisch keinesfalls zu rechtfertigen und damit auch dem Grunde nach – losgelöst von der verbotenen Koppelung – schon nicht darstellbar.

Will man die Leitung mit einem grob geschätzten Zeitwert von rund 300.000,- € wirklich belassen, dann sind hierfür rund 100.000,- € für ein technisch notwendiges Schutzrohr bei der Ostumfahrungs-Querung aufzuwenden. Das ist aber wiederum nur dann zu rechtfertigen, wenn die Leitung auf lange Zeit oder dauerhaft dort verbleiben kann. Eine Belassung der Leitung ohne gesicherten Rechtsgrund würde deshalb das Risiko bergen, dass jetzt Kosten für die technische Sicherung anfallen und beim Vorgehen des Eigentümers die Leitung dann später doch verlegt werden müsste. Dann sind die Neuverlegungskosten aber exorbitant höher. Den später in die Rotter Straße zu verlegen, heißt in den dann schon errichteten Kreisverkehrsplatz einzugreifen.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist nur dann, wenn ein dauerhaftes oder zumindest langfristiges Leitungsrecht vereinbart werden kann, der Verbleib der Leitung mit den dafür notwendigen technischen Schutzmaßnahmen (Schutzrohr) zu rechtfertigen. Ansonsten entsteht ein noch deutlich höheres Kostenrisiko.

Die Verwaltung wird versuchen, unter Beachtung der Entschädigungsgrundsätze nochmals die Verhandlungen zu führen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und kurzer Diskussion beschloss der Bau- Werk- und Umweltausschuss einstimmig, angesichts des Kostenaufwands für die Leitungsumverlegung nochmals Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer zur dauerhaften/langfristigen Sicherung der bestehenden Hauptversorgungsleitung zu führen.

TOP 10

Bauland für ortsansässige und sozial schwache Bevölkerung;
Beratung über den Kriterienkatalog

Mit der Ladung zur heutigen Sitzung wurde die Beschlussvorlage an die Stadtratsmitglieder übersandt. Der Verwaltungsvertreter führte den Tagesordnungspunkt aus.

In der Vergangenheit war es verstärkt zu Unsicherheiten gekommen, ob die Modelle für Einheimischenbauland mit Europarecht vereinbar seien.

Zuletzt wurde der Kriterienkatalog in der Stadtratssitzung vom 14.05.2013 unter Tagesordnungspunkt 4 beraten und beschlossen. Nach Gesprächen mit der Obersten Baubehörde gehen der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag davon aus, dass der vom Bund der Europäischen Kommission übermittelte und von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr erarbeitete Entwurf eines Modells zur Baulandbeschaffung für die ortsansässige Bevölkerung mit Europarecht vereinbar und geeignet ist, den bayerischen Städten und Gemeinden als Grundlage zu dienen.

Der Entwurf des Bundes sieht folgenden Rahmen vor, innerhalb dessen die Städte und Gemeinden ihr Modell frei gestalten können:

1. Ausschlusskriterien (Zugangsvoraussetzungen):
 - Mindestdauer der Ortsansässigkeit: maximal 5 Jahre
 - Einkommen: Bewirbt sich ein Paar oder eine Familie, darf das Gesamteinkommen 90.000,- € zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von € 7.000,- nicht überschreiten.
 - Bei Alleinstehenden ist die Hälfte dieses Betrags, also € 45.000,- (ggf. zuzüglich von Kinderfreibeträgen) maßgeblich. Liegt in einer Stadt oder Gemeinde das Durchschnittseinkommen eines Steuerpflichtigen vor Abzügen unter dieser Höchstgrenze, ist dieses Einkommen maßgebend.
 - Vermögen: Das Vermögen der Bewerber darf den Grundstückswert der im Einheimischenmodell veräußerten Fläche nicht übersteigen. Die Bewerber dürfen nicht Eigentümer eines bebaubaren Grundstücks in der betreffenden Gemeinde sein.

2. Auswahlverfahren (Punktesystem)

Im Auswahlverfahren soll vorwiegend nach sozialen Gesichtspunkten (z.B. Einkommen, Kinder, Pflege naher Verwandter) entschieden werden. Von einer Bepunktung des Ehrenamts sollte abgesehen werden.

Eine abschließende Entscheidung hat die Europäische Kommission bislang nicht getroffen. Derzeit wird geprüft, ob die Grundstücks- und Wohnungsvergaben über das Modell zur Baulandbeschaffung für die ortsansässige Bevölkerung überhaupt eine Binnenmarktrelevanz aufweist. Dazu wird die Oberste Baubehörde mit Unterstützung des Bayerischen Städtetags und des Bayerischen Gemeindetags eine Umfrage bei allen bayerischen Städten und Gemeinden durchführen.

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung dieser Vorgaben den nun vorliegenden Katalog erarbeitet:

Kriterienkatalog der Stadt Grafing b.München im Rahmen des Programms zur Schaffung von Bauland für die ortsansässige und sozial schwache Bevölkerung

vom 10.11.2015

Präambel

Die Stadt Grafing b.München möchte im Rahmen der kommunalen Bodenpolitik die Bildung von Wohneigentum für ortsansässige, sozial schwächere Bevölkerungskreise fördern. Dabei werden geeignete Wohnbauflächen oder Eigentumswohnungen nach Baureifmachung möglichst kostengünstig zur Verfügung gestellt.

Die Vergabe erfolgt nach folgenden Kriterien:

Zugangsberechtigung

Berechtigt sind

1.1 Ortsansässige, die länger als 5 Jahre ununterbrochen in der Stadt Grafing b.M. ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt haben,

1.2 ehemalige Ortsansässige, die vor ihrem Wegzug mindestens 10 Jahre ununterbrochen in der Stadt Grafing b.München ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt hatten und weniger als 8 Jahre auswärts gewohnt haben oder

1.3. ehemalige Ortsansässige, die während ihrer ersten 18 Lebensjahre ununterbrochen in der Stadt Grafing b.München ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt hatten.

Nicht zugangsberechtigt sind:

1.4 Personen, die bereits Wohnbaugrund¹ im Gemeindegebiet Grafing b.München besitzen. Das gilt ebenso für deren Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Partner in eheähnlicher Gemeinschaft (Lebensgefährten) und Kinder der Bewerber (nach Punkt 4.5).

Als Wohngrund gilt nicht eine Eigentumswohnung, wenn diese zur Finanzierung des Grunderwerbs oder der Bebauung innerhalb von 6 Monaten nach Kaufvertragsabschluss veräußert wird. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

1.5 Personen, die eigenen Wohngrundbesitz¹ in den letzten 8 Jahren veräußert oder in anderer Weise Dritten übertragen haben.

1.6 Ein Paar oder eine Familie, deren Gesamteinkommen € 96.000,- zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von € 7.008,- überschreitet.

1.7 Alleinstehenden, deren Gesamteinkommen € 48.000,- zuzüglich der Kinderfreibeträge in Höhe von € 7.008,- überschreitet.

1.8 Personen, deren Vermögen den Grundstückswert der Fläche, für die sie sich im Einheimischenmodell bewerben, übersteigt.

1.9 Minderjährige und juristische Personen.

Maßgebend für die Beurteilung der Zugangsberechtigung sind die Verhältnisse zum [genaues Datum] Zeitpunkt der Ausschreibung.

Berücksichtigungsfähige Vorhaben

2.1 Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben. Ehepaare und Lebenspartner können insgesamt nur ein Baugrundstück erwerben, auch wenn die beiden Bewerber jeweils für sich berechtigt sind.

2.2 Häuser sind innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach notarieller Beurkundung bezugsfertig zu erstellen. Den Zeitpunkt der Beurkundung bestimmt die Stadt Grafing b.München.

2.3 Das Wohngebäude ist für die Dauer von 15 Jahren ab Fertigstellung der Hauptwohnsitz des Antragstellers.

Vorkaufsrecht/Vermittlungsrecht der Gemeinde

3.1 Die Gemeinde hat für die Dauer von 15 Jahren ab Fertigstellung ein dingliches Vorkaufsrecht.

3.2 Der Käufer verpflichtet sich, sein Wohngrundstück/Eigentumswohnung an die Stadt Grafing b.München zu veräußern, wenn

3.2.1 Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Grundstück zu spekulativen Zwecken erworben wurde.

3.2.2 das Wohneigentum ohne schriftliche Zustimmung der Stadt Grafing b.München anders genutzt oder vermietet wurde.

3.2.3 der Käufer gegenüber der Stadt Grafing b.M. bei der Ermittlung der Zugangsberechtigung und/oder der Vergabevoraussetzungen unrichtige Angaben gemacht hat oder wesentliche Angaben verschwiegen hat.

3.2.4 er eine Veräußerungsabsicht² äußert. Eine Veräußerungsabsicht ist der Stadt anzuzeigen. Die Stadt Grafing b.M. muss innerhalb von drei Monaten über einen Ankauf entscheiden. Die Stadt vergibt oder vermittelt das zur Veräußerung gemeldete Haus oder Grundstück an andere Bewerber nach den Kriterien des zu diesem Zeitpunkt geltenden Punktekatalogs.

¹ Wohngrundbesitz ist das Eigentum oder jede eigentumsähnliche Rechtsstellung an einem bebauten oder unbebauten Grundstück, das auch für Wohnzwecke genutzt wird oder genutzt werden kann.

² Keine Veräußerung in diesem Sinne ist die Veräußerung an den Ehegatten und/oder Abkömmlinge des Erwerbers, die die vereinbarten Verpflichtungen gegenüber der Stadt Grafing b.München übernehmen.

Als Rückkaufspreis bzw. als Kaufpreis für einen neuen Erwerber werden vereinbart:

- Grundstücks- und Erschließungskosten/Herstellungsbeiträge (KAG) zum Anschaffungswert laut Aufstellung der Stadt. Eine Verzinsung erfolgt nicht.
- Baukosten nach Verkehrswert. Die Ermittlung erfolgt gegebenenfalls durch eine Schätzung bzw. durch Gutachten. Die Rückübertragung erfolgt lastenfrei.

3.3 Die Stadt kann auf ihr Rückkaufsrecht/Vermittlungsrecht verzichten und ersatzweise eine Restzahlung des Grundstückspreises verlangen. Diese entspricht dem Differenzbetrag zwischen dem Einheimischenkaufpreis und dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Erwerbs. Geldwertveränderungen werden nicht berücksichtigt.

3.4 Die Stadt Grafing b.München hat über die Entscheidung des Ankaufs bzw. der Nachzahlung nach pflichtgemäßem Ermessen und nach den Grundsätzen von Treu und Glauben zu entscheiden. Besondere Lebensumstände (z.B. Krankheit, Erwerbslosigkeit, Scheidung, Tod, etc.) sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.5 Dem Stadtrat bleibt es unbenommen, eine von den vorgenannten Regelungen abweichende Einheimischensicherung zu vereinbaren. Dies gilt insbesondere aufgrund geänderter rechtlicher Anforderungen oder zur Berücksichtigung von Besonderheiten des Einzelfalles.

Rangfolge der Bewerber

4.1 Kommen mehrere Bewerber für den Erwerb eines Grundstücks in Betracht, entscheidet ein Punktesystem. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge der erreichten Höchstpunktezahl.

4.2 Es wird ein Punktesystem angewendet. Eine Bewertung der einzelnen Verhältnisse erfolgt in der Weise, dass Einkommen, berücksichtigungsfähige Kinder, Wohnen im Gemeindebereich, Behinderung, Pflegebedürftigkeit und familiäre Situation mit Pluspunkten bewertet werden.

4.3 Maßgebend sind die Verhältnisse zum Vergabezeitpunkt, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

4.4 Einkommensverhältnisse

4.4.1 Maßgebend ist der Gesamtbetrag des gemeinsamen Jahreseinkommens des Bewerbers und seiner Familie. Jahreseinkommen in diesem Sinne ist der Durchschnitt der in den letzten 3 Kalenderjahren vor dem Vergabezeitpunkt bezogenen positiven Einkünfte³ im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 Einkommensteuergesetzes. Ein Ausgleich mit Verlusten aus anderen Einkunftsarten und mit Verlusten des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig. Steuerfreie Einnahmen (z.B. Kindergeld) sind nicht anzurechnen. Die Angaben sind grundsätzlich durch Steuerbescheide zu belegen (Berechnungen durch den Lohnsteuerhilfeverein).

bis 32.000,- €	plus 20 Punkte
bis 40.000,- €	plus 10 Punkte
bis 48.000,- €	0 Punkte

4.4.2 Bei Ehepaaren und Lebenspartnern erhöhen sich die unter Punkt 4.4.1 genannten Einkommensgrenzen um 100 %.

4.4.3 Die Stadt behält sich eine detaillierte Vermögensprüfung vor und kann bei Zweifeln an der sozialen Rechtfertigung für die Grundstücksvergabe eine Einzelfallentscheidung treffen.

³ Bei den Einkunftsarten Land-/Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb, selbstständige Arbeit wird der Gewinn, bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit (Arbeitnehmer), Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und bei sonstigen Einkünften wird der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten der Berechnung zu Grunde gelegt.

4.5 Kinder

Für jedes zum Vergabezeitpunkt im Haushalt des Bewerbers lebende Kind (Grundlage ist die Kindergeldberechtigung) oder einer nachgewiesenen Schwangerschaft werden nachstehende Punkte vergeben:

- | | |
|------------|----------------|
| 1. Kind | plus 20 Punkte |
| 2. Kind | plus 30 Punkte |
| ab 3. Kind | plus 40 Punkte |

Kinder unter 13 Jahren erhalten 5 Punkte extra.

4.6 Pflegebedürftigkeit

Für Pflegebedürftige, die bereits bisher im Haushalt des Bewerbers wohnen, werden vergeben:

- | | |
|--|----------------|
| bei Pflegebedürftige der Pflegestufe I | plus 10 Punkte |
| bei Pflegebedürftige der Pflegestufe II | plus 20 Punkte |
| bei Pflegebedürftige der Pflegestufe III | plus 30 Punkte |

Die Einordnung in die jeweilige Stufe der Pflegebedürftigkeit bestimmt sich nach § 15 SGB XI (Soziale Pflegeversicherung). Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

4.7 Behinderung:

Für Haushaltsangehörige mit Behinderung werden folgende Punkte abhängig vom Grad der Behinderung vergeben:

- | | |
|----------|----------------|
| 50–75 % | plus 15 Punkte |
| 75–100 % | plus 30 Punkte |

Diese Punkte werden für jede bereits bisher im Familienhaushalt des Bewerbers lebende Person vergeben (Bewerber, Ehegatte, Lebenspartner, anrechenbare Kinder, Pflegebedürftige, etc.). Entsprechende Nachweise sind vorzulegen.

4.8 Alter der Bewerber

Ist der Antragsteller oder sein Lebenspartner unter 35 Jahre alt, wird für jedes Lebensjahr zwischen bestehendem Alter und dem vollendeten 35-ten Lebensjahr ein Punkt vergeben.

Diese Punkte werden bei Ehegatten und Lebenspartnern nur einmal vergeben.

4.9 Bei Punktegleichheit entscheidet die höhere Kinderzahl, bei weiterer Punktegleichheit der längere Wohnsitz, sodann die Ausübung eines Ehrenamts und im Übrigen das Los.

Schlussbestimmungen

5.1 Ein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Grundstücks überhaupt oder eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.

5.2 Bei der Vergabe mehrerer Grundstücke soll den Bewerbern entsprechend ihrer Reihenfolge nach der Höchstpunktzahl eine Auswahlmöglichkeit eingeräumt werden.

5.3 Die Stadt behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen abweichend von den vorstehenden Richtlinien zu entscheiden.

5.3 Eine Berücksichtigung von Bewerbern ist nur möglich, wenn einer Überprüfung und Speicherung der für die Vergabeentscheidung erforderlichen Daten eingewilligt wird (Datenschutz) und die benötigten Angaben und Erklärungen bis zum Vergabezeitpunkt oder einer gesondert bestimmten Frist vorgelegt werden.

5.4. Die Zuständigkeit in Vergabeangelegenheiten bestimmt sich nach den kommunalrechtlichen Zuständigkeitszuweisungen.

Stadt Grafing b.München,

Im Anschluss wurde innerhalb des Gremiums über den neuen Kriterienkatalog diskutiert. Einige Ausschussmitglieder fanden die Bezeichnung „sozial schwach“ nicht angemessen. Es wurde vorgeschlagen, die Bezeichnung in „ortsansässige Bevölkerung mit besonderem Wohnbedarf“ zu ändern. Das Gremium konnte sich einstimmig dem Änderungswunsch anschließen.

In der weiteren Beratung wurde von der CSU-Fraktion gefordert, den Grundsatzbeschluss auf seine Rechtmäßigkeit hin beurteilen zu lassen. Im Großen und Ganzen wurden Rechtszweifel auf die Regelung in Ziffer 5.2 Abs. 4 vorgebracht. Mit dieser Regelung sollte dem Wunsch Rechnung getragen werden, möglichst konkrete Vorgaben auch für Eigenwohnungen zu schaffen, da künftig vor allem der Geschosswohnungsbau (anstatt von Baugrundstücken zum Einzelhaus) unterstützt werden soll. Falls die Stadt hier nicht rechtmäßig handelt, wurde befürchtet, dass teure Rückabwicklungen drohen.

Ausschussmitglieder aus anderen Fraktionen konnten sich der CSU-Fraktion anschließen und fanden eine vorherige juristische Prüfung, z.B. durch den Bayerischen Gemeindegutachter, ebenfalls für zwingend notwendig.

Zu den weiteren Punkten des Kriterienkatalogs bestand seitens der CSU-Fraktion Einverständnis.

Von einem weiteren Ausschussmitglied wurde angeregt, den Kriterienkatalog auch für den Kauf von Wohnungen anzuwenden und nicht nur für Einheimischenbauland. Nach Information des Redners gibt es dieses Modell tatsächlich bereits in einer anderen Gemeinde. Laut Auskunft der Bürgermeisterin bezieht sich der Kriterienkatalog sowohl auf die Bewerber für Bauland als auch für die Bewerber für Eigentumswohnungen.

Im Folgenden wurden dann seitens der Verwaltung die von den Ausschussmitgliedern vorgebrachten Fragen beantwortet und von der Sitzungsleiterin über die einzelnen Änderungswünsche zum Kriterienkatalog zur Abstimmung aufgerufen.

Änderungsantrag über die Zugangsberechtigung (Punkt 1.3):

Von der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN wurde zu Punkt 1.3 vorgebracht, dass es durchaus Personen gibt, die zwar in den ersten 18 Lebensjahren ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt in Grafing hatten, jedoch aber nicht ununterbrochen. Als Beispiel wurde hier eine Ausbildung, ein Studium oder Ähnliches vorgebracht.

Es wurde der Antrag gestellt, den Punkt 1.3 dahingehend zu ändern, dass Personen, die während ihrer ersten 18 Lebensjahre mindestens 12 Jahre in der Stadt gewohnt und später nicht länger als 15 Jahre auswärts verbracht haben, berechtigt sind. Diese Änderung wäre für diejenigen attraktiv, die nach ihrer Ausbildung und den ersten Jahren der Berufstätigkeit wieder nach Grafing zurückkehren möchten.

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, den Punkt 1.3 (Zugangsberechtigung) des Kriterienkatalogs vom 10.11.2015 wie folgt zu ändern:

„1.3 ehemalige Ortsansässige, die während ihrer ersten 18 Lebensjahre 12 Jahre ununterbrochen in der Stadt Grafing b.München ihren Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt hatten und nicht länger als 15 Jahre auswärts verbracht haben.“

Änderungsantrag über die Anzahl der Punkte bei Kindern (Punkt 4.5):

Die Fraktion Bündnis für Grafing schlug vor, im Vergabeverfahren Familien mit Kindern so viele Punkte zu geben, wie das im früheren Kriterienkatalog auch der Fall war. Die Anzahl der Punkte im alten Kriterienkatalog sprach laut Auffassung des Redners durchaus für eine familienfreundliche Stadt.

Die Erste Bürgermeisterin erklärte daraufhin, dass entgegen dem alten Kriterienkatalog nun auch eine nachgewiesene Schwangerschaft bei der Punktevergabe berücksichtigt wird. Des Weiteren erhalten laut dem neuen Kriterienkatalog Kinder unter 13 Jahre Zusatzpunkte. Diese Neuerungen sollten laut Meinung der Ersten Bürgermeisterin aber im neuen Kriterienkatalog belassen werden.

Das Ausschussmitglied der Fraktion Bündnis für Grafing stellte den Antrag, die Anzahl der Punkte für die ersten drei Kinder unter Punkt 4.5 zu erhöhen und dem alten Kriterienkatalog anzupassen.

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss mit allen gegen 1 Stimme, dem Stadtrat zu empfehlen, den Punkt 4.5 (Kinder) des Kriterienkatalogs vom 10.11.2015 wie folgt zu ändern:

„Für jedes zum Vergabezeitpunkt im Haushalt des Bewerbers lebende Kind (Grundlage ist die Kindergeldberechtigung) oder einer nachgewiesenen Schwangerschaft werden nachstehende Punkte vergeben:

1. Kind	plus 30 Punkte
2. Kind	plus 40 Punkte
ab 3. Kind	plus 50 Punkte

Kinder unter 13 Jahre erhalten 5 Punkte extra.“

Änderungsantrag über die Anzahl der Punkte bei Pflegebedürftigkeit (Punkt 4.6):

Ein Ausschussmitglied der SPD-Fraktion schlug vor, unter Punkt 4.6 die Anzahl der Punkte für Pflegebedürftige der Pflegestufe III auf 50 zu erhöhen.

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, dem Stadtrat zu empfehlen, den Punkt 4.6 (Pflegebedürftigkeit) des Kriterienkatalogs vom 10.11.2015 wie folgt zu ändern:

„Für Pflegebedürftige, die bereits bisher im Haushalt des Bewerbers wohnen, werden vergeben:

bei Pflegebedürftige der Pflegestufe I plus 10 Punkte
bei Pflegebedürftige der Pflegestufe II plus 20 Punkte
bei Pflegebedürftige der Pflegestufe III plus 50 Punkte“

Nachdem über die Grundzüge des Kriterienkatalogs Einigkeit herrschte, wurde vorgeschlagen, in der heutigen Sitzung bei der Abstimmung den Punkt 3.3 außer Acht zu lassen und erst nach einer entsprechenden Prüfung durch den Bayerischen Gemeindegtag gesondert darüber abzustimmen.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss konnte sich dem Vorschlag der Ersten Bürgermeisterin anschließen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss nach ausgiebiger Diskussion einstimmig, dem Stadtrat den vorliegenden Kriterienkatalog nach Einarbeitung der diversen Änderungswünsche und unter Außerachtlassung des Punktes 3.3 die Zustimmung zu erteilen.

TOP 11

Informationen

a) Bauanträge Verwaltungsweg:

Für folgende Bauanträge wurde das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 23.09.–20.10.2015 auf dem Verwaltungsweg entschieden:

1. Bauantrag zum Anbau eines Balkons an ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 163/0 der Gemarkung Nettelkofen (Kirchenplatz 7)
2. Tekturplan zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und eines Scheunenersatzbaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 885/0 der Gemarkung Nettelkofen (Wiesham 3)
3. Bauantrag zum Umbau des Dachgeschosses mit Einbau von zwei Dachgauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 185/6 der Gemarkung Öxing (Wasserburger Straße 16)
4. Tekturplan 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)
5. Tekturplan zum Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden Mehrfamilienhaus mit Nutzungsänderung Erd- und Obergeschoss auf den Grundstücken Fl.Nrn. 178/0 und 178/13 der Gemarkung Öxing (Leonhardstraße 3 und 3a)

b) Sanierung Jahnsporthalle Grafing – Vergabe Nachtrag Abbrucharbeiten:

In der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.09.2015 wurde unter Tagesordnungspunkt 12 das Gremium über den Nachtragsauftrag für die Abbruch- und Baumeisterarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in der Jahnsporthalle informiert.

Zwischenzeitlich liegen der Stadtverwaltung drei weitere Nachtragsangebote für die Abbruch- und Baumeisterarbeiten vor. Zu den Nachträgen im Einzelnen:

Nachtrag 3 – Gebäudetrennfuge – 1.699,42 €

Für die in Nachtrag 1 beauftragten Verpressarbeiten wurde die Wand im Bereich des Sockels und der Gebäudetrennfuge geöffnet. Dabei wurde festgestellt, dass die mit Mineralfaserstreifen verfüllte Gebäudetrennfuge durchnässt ist. Die Gebäudetrennfuge muss nun in voller Länge (2,90 Meter) mit einem Klemmfugenband mit doppelter Schienenführung abgedichtet werden. Zudem soll ein Hinterfüllprofil eingelegt und der Bereich vergelt werden. Innenseitig wird die Trennfuge verblendet.

Nachtrag 2 – Kelleraußentreppe – 5.849,24 €

Im Rahmen der Unterhaltsmaßnahmen wurden die Malerarbeiten an den Außenwänden der Jahnsporthalle beauftragt. Diese sollen in den Sommerferien ausgeführt werden. Nach Ortsbesichtigung wurden an der Kelleraußentreppe Betonabplatzungen mit freilegender Bewehrung festgestellt. Dazu müssen die losen Stellen geöffnet und die freigelegte Bewehrungen behandelt werden. Anstelle einer Reprofilierung mit einem Betonersatzsystem empfiehlt die Fachfirma eine gesamte Betonüberdeckung mit einer Zementputzschicht von 25 mm. Im Rahmen der beauftragten Abbruch- und Baumeisterarbeiten könnte diese Leistung günstiger erbracht werden, als in einem erneuten freihändigen Vergabeverfahren, da keine zusätzliche Baustelleinrichtung notwendig wäre.

Nachtrag 4 – Hallenboden ehemaliger Kraftraum – 2.096,88 €

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten in der Jahnsporthalle wurde die Montage eines Doppelbodens im tiefergelegenen Lagerraum (ehemaliger Kraftraum) beauftragt. Nach Ortsbesichtigung der Montagefirma wurde festgestellt, dass die Bodenplatte mit einem elastischen Gummischrot belegt ist. Dieses ist als Untergrund für die Montage der Doppelboden-Ständer ungeeignet. Daher muss der Hallenboden im Kraftraum ausgebaut und entsorgt werden.

Hauptauftrag	51.781,81 Euro
Erster Nachtrag (bereits beauftragt)	5.895,33 Euro
Zweiter Nachtrag (Außentreppe)	5.849,24 Euro
Dritter Nachtrag (Gebäudetrennfuge)	1.699,42 Euro
Vierter Nachtrag (Hallenboden)	2.096,88 Euro
Gesamtauftragssumme	67.322,68 Euro

Für die Abbruch- und Baumeisterarbeiten wurde ein Kostenrahmen von 94.625,- € eingestellt. Mit den Nachträgen 1–4 ergibt sich eine neue Gesamtvergütung in Höhe von 67.322,68 €. Damit liegt die Gesamtauftragssumme für die Abbruch- und Baumeisterarbeiten im Budget (keine Kostenüberschreitung).

Aufgrund der zeitlich dringend erforderlichen Auftragsvergabe wurden die Nachtragsaufträge 2–4 für die Abbruch- und Baumeisterarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in der Jahnsporthalle an die Firma Pfeiffer, 83026 Rosenheim, zu einer Bruttosumme von 9.645,54 € gemäß deren Kostenangebot vom 25.07.2015 gemäß Art. 37 Abs. 3 GO bereits von der Ersten Bürgermeisterin als dringliche Anordnung erteilt.

Das Gremium hat hiervon Kenntnis genommen und gegen die Verfahrensweise der Ersten Bürgermeisterin keine Einwände erhoben.

TOP 12

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Ein Ausschussmitglied informierte über das ausgelobte Stipendium für ärmere Bevölkerung der Gemeinde Bruck/Wildenholzen und fragte nach, ob der Verwaltung hierzu nähere Informationen vorliegen. Die Bürgermeisterin antwortete, dass es sich hierbei vermutlich um die Stipendienstiftung Grafing handele, die aber nur für unterstützungswürdige Studenten/innen der Stadt Grafing gedacht sei.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 01.12.2015
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. 10	TOPNr.	TOPNr. 1–9 und 11