

Niederschrift

über die 17. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 15.12.2015

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

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

Stellvertreter

Ottinger, Marlene	Stadträtin	Vertretung für Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich bis TOP 12
-------------------	------------	---------------------------------------------------------

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

Angerer, Katrin	
Bauer, Christian	zeitweise
Niedermaier, Josef	
Pecher, Stefan	

Gäste/Zuhörer

Singer, Roswitha	Stadträtin	zeitweise
------------------	------------	-----------

Entschuldigt:

Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz Dr.	Stadtrat
--------------------------	----------

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 17. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Zu Tagesordnungspunkt 7 war Herr Ingenieur Gehm anwesend.

Vor Eintritt in die Tagesordnung beantragte Stadtratsmitglied Herr Dr. Ernst Böhm gem. § 32 Abs. 3 GeschO nach vorheriger Anmeldung einzelne Sätze seiner Erklärungen und Äußerungen zum TOP 7 (Neubau des städtischen Bauhofes) wörtlich zu protokollieren.

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 14. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.09.2015 und der 15. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.10.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/4 der Gemarkung Grafing (Bahnhofstraße 62-62c)
3. Bauantrag zum Um- und Anbau an das bestehende Einfamilienhaus und Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 614/2 der Gemarkung Grafing (Am Feld 22a)
4. Bauantrag zum Neubau einer Reitplatzüberdachung, einer offenen Bergehalle sowie eines Liege- und Futterhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 796/0, 797/7 und 797/8 der Gemarkung Grafing (Am Gaschberg 9)
5. Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Fensterproduktionsstätte und Lagerfläche in eine Unterkunft für Asylbewerber sowie Einhausung der Rampenfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/15 der Gemarkung Nettelkofen (Am Schammacher Feld 1)
6. Städtische Liegenschaften;
Nutzung von Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft (Schammacher Feld)
7. Neubau des städtischen Bauhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing (Schammacher Feld)
 - a) Billigung des Bauentwurfes
 - b) Bauantrag
8. Städtische Liegenschaften;
Vorstellung des Bebauungskonzeptes für das Grundstück Fl.Nr. 328/0 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 14)
- 8.1. Mobilfunkpakt Bayern;
Anfrage der Deutschen Telekom Technik GmbH für einen Antennenstandort in Grafing-Bahnhof
9. Informationen
10. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 14. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.09.2015 und der 15. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.10.2015 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

- Das Protokoll der 14. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.09.2015 wurde am 18.11.2015 in das Gremieninfo eingestellt.
- Das Protokoll der 15. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.10.2015 wurde am 01.12.2015 in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:**Ja: 10 Nein: 0**

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurden die Niederschriften der 14. öffentlichen Sitzung vom 22.09.2015 und der 15. öffentlichen Sitzung vom 20.10.2015 genehmigt.

Anwesend 12

Die Ausschussmitglieder Max-Emanuel Graf von Rechberg und Herr Wolfgang Huber sind erschienen.

TOP 2

Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/4 der Gemarkung Grafing (Bahnhofstraße 62-62c)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit den Grundmaßen von je 10,50 x 15,50 Metern nebst Garagen und offenen Stellplätzen nach Beseitigung des Baubestandes.

Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich somit nach dem Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind die Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig, da die Umgebungsbebauung einem reinen Wohngebiet entspricht.

Die Gebäude fügen sich hinsichtlich der absoluten Grundfläche, der Gebäudegrundmaße und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung ein.

Dem Einfügungsgebot widerspricht jedoch die mit 7 Meter beantragte Wandhöhe und die Firsthöhe von 10 Meter. **Hinzu kommt, dass durch Geländeabgrabungen sogar Wandhöhen von teilweise bis zu 7,50 Meter (und Firsthöhen von 10,50 Meter) geschaffen werden.** Entsprechende Vorbilder sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden; die maximale Wandhöhe beträgt 6,65 Meter (Gerhart-Hauptmann-Straße 1. Die Obergrenzen des Einfügnungsrahmens für die Firsthöhen werden mit 9,16 Meter vom Anwesen Eichendorffstraße 10 gebildet.

Zur Erinnerung gebracht wurde hinsichtlich des Einfügingsrahmens zur Bauhöhe die Bebauung im dortigen Quartier an der Eichendorffstraße. Dort wurde in einem langen Verfahren über den Einfügingsrahmen „gerungen“, der dann bei der Wandhöhe mit 6,30 Meter bestimmt wurde. Anders als dort, wirkt für das gegenständliche Grundstück ohnehin schon die wiederum um 35 cm höhere Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße prägend. Eine Wandhöhe von 7 Meter, wie sie jetzt beantragt wurde, überschreitet jedoch diesen Rahmen sehr deutlich. Der Ausnahmefall, dass trotz Rahmenüberschreitung keine nachteiligen städtebaulichen Folgewirkungen ausgelöst werden, liegt hier nicht vor.

Das Vorhaben entspricht also nicht dem Einfügingsgebot und muss hinsichtlich der Höhe reduziert werden auf 6,65 Meter bei der Wandhöhe und 9,16 Meter in der Firsthöhe.

Ein weiteres Einfügingsmerkmal hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung stellt bei der offenen Bebauung auch das Verhältnis der verbleibenden Freiflächen zur Umgebungsbebauung dar. Hier geht es im Besonderen um die Bebauungsdichte im Umgebungsvergleich. Hinsichtlich der Größe der verbleibenden Freiflächen (also den nicht bebauten Grundstücksteilen) bestehen beim beantragten Vorhaben keine Bedenken. Auffällig ist jedoch der hohe Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen (Freiflächen), die vor allem durch die flächenintensive Erschließungsform mit einer Zufahrt zu den hinterliegenden Gebäuden ausgelöst wird. Die Zufahrten, die befestigten Stellflächen und die Terrassen bewirken, dass nur noch ein geringer Freiflächenanteil als Garten verbleibt. Dass bei der Betrachtung des Verhältnisses der Freiflächen nicht nur deren Größe, sondern auch deren Funktion/Qualität (Garten) einfügungsrelevant ist, bestätigt der BayVGH in dem Urteil vom 12.12.2013. Diesbezüglich ist das Vorhaben grenzwertig. Allein deshalb, weil die Pflasterflächen mit Rasenfugenpflaster ausgeführt werden, kann unter Heranziehung des Rechtsgedankens des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO aber letztendlich noch von einem umgebungsgerechten Ergebnis ausgegangen werden.

Die südliche Garage weist zur Bahnhofstraße hin nur einen Grenzabstand von ca. 4 Metern auf und widerspricht damit der örtlichen Stellplatzsatzung. Durch eine geringfügige Korrektur kann aber der gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung notwendige Gebäudeabstand von 5 Meter erreicht werden.

Hinweis:

Für die 4 Wohneinheiten entsteht ein Bedarf von 4 x 2 Stellplätzen, die durch die Garagen und die daneben liegenden Stellplätze nachgewiesen werden. Stauraumstellplätze können nicht anerkannt werden, da ansonsten die Befahrbarkeit der Garagen/offenen Stellplätze nicht mehr gegeben ist.

Die Gebäude liegen in der Anbaubeschränkungszone der Ortsdurchfahrt der St 2351. Insbesondere hinsichtlich der deutlichen Verkehrsmehrung der Ausfahrt ist deshalb die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim notwendig.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 411/4 der Gemarkung Grafing, Bahnhofstraße 62-62c das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Die Wandhöhe und die Geländeänderungen sind so abzuändern, dass eine Wandhöhe von max. 6,65 Meter und eine Firsthöhe von 9,16 Meter nicht überschritten werden.**
- **Der Mindestabstand der südlichen Garage zur Bahnhofstraße darf 5 Meter nicht unterschreiten.**

TOP 3

Bauantrag zum Um- und Anbau an das bestehende Einfamilienhaus und Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 614/2 der Gemarkung Grafing (Am Feld 22a)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Antragsunterlagen vorgestellt. Beantragt ist ein 4 Meter langer und 2-geschossiger Anbau an der Ostseite des bestehenden Wohnhauses mit aufgeständertem Terrassenanbau. Außerdem soll die bestehende Grenzgarage zu Abstellräumen und einer Werkstatt umgenutzt werden und als Ersatz eine zusätzliche Grenzgarage in der bestehenden Zufahrt errichtet werden.

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Dobelklause“ vom 18.06.1965 und des Änderungsplans vom 20.02.1970. Damit beurteilt sich die Zulässigkeit allein nach den dortigen Festsetzungen (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Das Baugebiet ist als reines Wohngebiet festgesetzt; die beantragte Erweiterung der Wohnnutzung ist deshalb gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Der Anbau überschreitet – wie bereits ein Teil des Bestandsgebäudes – vollständig die festgesetzte rückwärtige Baugrenze. Es muss aber aufgrund der umfangreichen planabweichenden Bebauung von der Funktionslosigkeit dieser Festsetzung ausgegangen werden (vgl. VG-München vom 16.06.1993 zum Bauvorhaben „Am Feld 10“). Aus diesem Grunde kann trotz der Erheblichkeit der Abweichung noch eine Befreiung erteilt werden bzw. ist eine Nichtanwendung dieser erkennbar rechtswidrigen Festsetzung gerechtfertigt. Bei dem letzten Fall fehlt es dann an den Qualifizierungsmerkmalen (§ 30 Abs. 1 BauGB) für den Bebauungsplan und die Zulässigkeit bestimmt sich nach dem Einfügungsgebot, dem das Vorhaben aber dann ebenfalls entspricht.

Beim gegenständlichen Grundstück wird in der Planzeichnung das Planzeichen „EG“ (Erdgeschoss) verwendet, jedoch in den Planzeichenfestsetzungen nicht begriffsdefiniert. Es wird folglich der in der betroffenen Bebauungsreihe festgesetzte Haustyp E+D zur Anwendung gebracht. Von dieser Geschossentwicklung wird nun wesentlich abgewichen, da im Bereich des Bestandsgebäudes das Untergeschoss (durch die bauliche Erweiterung) die Eigenschaft eines (Voll)Geschosses erhält und damit eine Dreigeschossigkeit erreicht. Der Anbau selbst bleibt zweigeschossig (E+D).

Außerdem bestimmt der Bebauungsplan auch die zulässige Traufhöhe mit 4,50 Meter, die das Vorhaben mit einer Wandhöhe von 6 Meter aber erheblich überschreitet.

Hier ist es aber der außergewöhnliche Geländeverlauf, also die Besonderheit des Grundstücks, die eine Befreiung noch rechtfertigen. Nachbarliche Belange stehen dem nicht entgegen, da diese durch die gesetzlichen Abstandsflächen in ausreichendem Maße geschützt sind.

Auch für die Abweichung von der festgesetzten Dachform (Satteldach) durch den Flachdach-Anbau kann die Abweichung durch den besonderen Grundstücksverlauf städtebaulich noch gerechtfertigt werden.

Der Keller (Untergeschoss) des Bestandsgebäudes war als reiner Kellerraum genehmigt (Baugenehmigung vom 17.12.1965). Jetzt wird der Raum als Wohnraum umgenutzt. Bei der hier maßgeblichen BauNVO 1962 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen bei der Geschossfläche stets mitzurechnen. Es entsteht somit eine Geschossfläche von 0,53. Festgesetzt ist eine GFZ von max. 0,4. Auch die für den Haustyp E+D festgesetzte GRZ von 0,20 wird durch das Vorhaben mit einer GRZ von 0,21 überschritten.

In diesem Umfang der Überschreitung der Maßzahlen für die GRZ und GFZ sind die notwendigen Abweichungen noch städtebaulich vertretbar. Überschreitungen entsprechenden Umfangs wurden auch schon bei den Anwesen „Am Feld 26a“ und „Am Feld 18“ zugelassen, weshalb auch hier im Hinblick auf eine Gleichbehandlung in der Befreiungspraxis die Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) noch erteilt werden können.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1962 bleiben die Grundflächen von Nebengebäuden und in den Abstandsflächen zulässigen Gebäuden außer Betracht.

Hinweis:

Da es sich um ein aneinander gebautes Gebäude (mit Fl.Nr. 614 und Fl.Nr. 614/3) handelt, das dann insgesamt auf einer Länge von mehr als 16 Meter die Abstandsfläche nicht einhält, kann das 16-Meter-Privileg nicht zur Anwendung gebracht werden. Ein Abweichungsantrag für die Abstandsflächen liegt aber nicht vor.

Die bisherige Garage wird zum Nebengebäude umgebaut und ersatzweise eine Garage in der Zufahrt errichtet. Dadurch entstehen aber allein an dieser Grenze bereits grenzständige Gebäude mit einer Länge von 9,50 Meter und 6,25 Meter und damit über 15 Meter. Die Obergrenzen für die Grenzprivilegierung nach Art. 6 Abs. 9 Nr. 1, Satz 2 BayBO sind überschritten.

Der jetzt als Fahrrad/Werkstatt bezeichnete Raum wurde mit Bescheid vom 23.02.1972 genehmigt. Der Anbau des Gartenlagers erfolgte ohne Baugenehmigung.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze verändert sich durch den Anbau nicht, da es weiterhin bei 1 Wohneinheit bleibt.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Um- und Anbau an das bestehende Einfamilienhaus und Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 614/2 der Gemarkung Grafing, Am Feld 22a, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4

Bauantrag zum Neubau einer Reitplatzüberdachung, einer offenen Bergehalle sowie eines Liege- und Futterhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 796/0, 797/7 und 797/8 der Gemarkung Grafing (Am Gaschberg 9)

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Bauantrag vorgestellt und in zusammengefasster Form die lange Vorgeschichte des Grundstücks geschildert.

Historie:

Aufgrund der Baugenehmigung vom 13.12.1972 wurde nach Aktenlage erstmals ein Pferdestall (6 Pferdeboxen) mit Scheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 797/7 der Gemarkung Grafing errichtet. Bereits in dem vorausgegangenen Vorbescheid vom 03.05.1971 wurde der Nachweis der Erschließung durch ein dingliches Geh- und Fahrrecht gefordert und die Errichtung einer Wohnung für unzulässig erklärt. In der Folge wurde mit mehreren Anträgen versucht, die Baugenehmigung für den Einbau einer Wohnung zu erhalten. Mit Bescheid vom 21.05.1974 wurde der Bauantrag abgelehnt, da die Privilegierungsvoraussetzungen nicht vorlagen und auch die straßenmäßige Erschließung sowie die geregelte Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung nicht gesichert waren. Der BayVGH hat mit Urteil vom 10.06.1980 festgestellt, dass die Versagung der Baugenehmigung in rechtmäßiger Weise erfolgte. Dort wurde das Fehlen der Privilegierungsvoraussetzung ebenso bestätigt, wie das Fehlen einer ausreichenden und gesicherten Erschließung. In den Urteilsgründen wurde dargelegt, dass schon die ursprüngliche Baugenehmigung (1972) mangels Privilegierung zu Unrecht („Fehlentscheidung“) erfolgt war. Das BVerwG hat eine Beschwerde gegen das Urteil dann am 06.01.1981 zurückgewiesen.

Der Pferdestall mit Scheune ist dann durch einen Brand zerstört worden. Mit Baugenehmigung vom 23.08.1991, Az.: A0271/91, wurde dann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (gleichartige Neuerrichtung eines durch Naturereignisse zerstörten Gebäudes) der Wiederaufbau des Pferdestalls mit 6 Boxen und einer Größe von 15 x 9,50 Meter genehmigt, wie er jetzt auf dem Grundstück vorhanden ist. Dadurch war es möglich, auch ein ursprünglich rechtswidriges Gebäude nach seiner Zerstörung wieder zu errichten, da es durch die frühere (wenn auch in rechtswidriger Weise) erteilte Baugenehmigung in zulässiger Weise errichtet und damit in seinem Bestand geschützt war.

Entscheidend ist die Feststellung, dass dem bestehenden Pferdestall die Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) fehlen. Vor allem war das bisher – unabhängig von der jeweiligen Betriebsart (Pferdezucht oder Pensionspferdehaltung) – das Fehlen einer ausreichenden eigenen Futtergrundlage sowie der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Es handelt sich deshalb bei dem jetzt gegenständlichen Vorhaben um die Erstbegründung eines privilegierten Vorhabens, an dem – im Gegensatz zu über Generationen geführten Betrieben, deren Nachhaltigkeit schon durch die langjährige vorausgegangene Existenz belegt ist – zur Vermeidung von Missbräuchen erhöhte Anforderungen zu stellen sind. Das gilt umso mehr, da hier eine Betriebsgröße vorgesehen ist, die eine spätere Betriebswohnung notwendig machen kann.

Im Jahr 2013 wurde dann von der Bauherrin (Brigitte Pollnow) für die Erweiterung des Betriebes zu einer privilegierten Pensionspferdehaltung die Errichtung einer Reithalle, eines Futterhauses, eines Liegehauses und einer Bergehalle beantragt. Der Antrag musste (Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 25.06.2013) aber aufgrund einer ungesicherten Erschließung sowie der ungeklärten Privilegierung des Vorhabens abgelehnt werden. Weiterer Ablehnungsgrund war die Missachtung des Grundsatzes der Schonung des Außenbereichs durch den gewählten Standort und die konkrete Bauausführung. Diese hätten Auffüllungen bis zu einer Höhe von 6 Meter und Eingriffe in die Biotopflächen des Burgholzgrabens bewirkt.

In der Zwischenzeit wurde in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg und den übrigen beteiligten Behörden eine grundsätzliche Neuplanung vorgenommen. Vor allem wurden auch weitere Pacht- und Eigenflächen hinzugewonnen, um die zur Privilegierung notwendige eigene Futtergrundlage einer Pensionspferdehaltung zu schaffen (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Beantragt ist jetzt (Bauantrag vom 03.12.2015)

- a) die Errichtung einer Reithalle (Grundmaße 41,50 x 21,50 Meter),
 - b) eines Futter- und Liegehauses (17,0 x 7,50 Meter) und
 - c) einer Bergehalle (24 x 12 Meter)
- zusätzlich zu den vorhandenen Gebäuden.

Nach den Erklärungen der Bauwerberin ist – wie schon beim Antrag 2013 – ein Bestand von rund 25 Pferden vorgesehen, was auch der gesetzlichen Mindestzahl an Tierbestand für die Errichtung einer Reithalle entspricht. Angaben in den Bauvorlagen dazu fehlen jedoch. Nicht erkennbar ist aus den Antragsunterlagen, dass im bestehenden Stallgebäude (lt. Baugenehmigung im Untergeschoss: 6 Pferdeboxen) bzw. der dann freiwerdenden Scheune im Obergeschoss diese Anzahl von Pferden auch untergebracht werden können.

Zulassungsvoraussetzung ist, dass der Schritt zu einem privilegierten Landwirtschaftsbetrieb für Pferdehaltung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelingt. Zwar liegen entsprechende fachbehördliche Stellungnahmen noch nicht vor. Jedoch ist aus den vorausgegangenen Behördenbesprechungen bekannt, dass mittlerweile auch die entsprechenden Nachweise über die dauerhafte bzw. langfristige Verfügbarkeit von geeigneten Koppelflächen und Bewirtschaftungsflächen geführt werden können. Für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen kann damit nach Kenntnisstand der Stadt unterstellt werden, dass die Anforderungen an die Dauerhaftigkeit und Lebensfähigkeit des Betriebs hinsichtlich der notwendigen Betriebsflächen, Sachkunde, Gewinnerzielungsmöglichkeit und Wirtschaftlichkeit erfüllt werden können.

Durch die grundlegende Neuplanung geht das jetzige Vorhaben wesentlich schonender mit Flächen und Gelände um (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Entgegen dem vorherigen Antrag sind aufgrund des bewegten Geländes für die Reithalle nur noch geringfügige Auffüllungen von bis zu 1,80 Meter notwendig. Zwar entstehen auch Abgrabungen von bis zu 4 Meter, die aber weit geringere Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Die Bergehalle sowie das Liege- und Futterhaus kommen mit nur geringfügigen Geländeanspassungen aus.

Der geplante Löschteich und die Sickermulde im Nordosten reichen bis auf ca. 3 Meter an das Biotop Nr. X7937-71 (Gewässerbegleitgehölz Burgholzgraben, Breite ca. 20 Meter) heran. Für die Anlage des Löschteichs und der Sickermulde sind aufgrund der starken Hanglage aber Eingriffe in das Gelände notwendig. Außerdem muss für das Vorhaben bzw. die notwendigen Freiflächen der dortige Gehölzbestand beseitigt werden. Genauere Angaben enthalten die Planunterlagen nicht, um abschließend bewerten zu können, ob hier die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in erheblicher Weise beeinträchtigt werden. Die Genehmigungsfähigkeit dieses Bauwerks und damit die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Erschließungsvoraussetzung) sind damit noch offen.

Auch die Erschließung ist noch nicht gesichert. Die Zufahrt erfolgt über einen (nicht ausgebauten) öffentlichen Feld- und Waldweg, dessen rechtliche Sicherung (Rechtswirksamkeit der Ersteintragung im Straßenbestandsverzeichnis) noch zu klären ist und der hinsichtlich seines Ausbauzustands und seiner Breite von ca. 3 Meter nicht in der Lage ist, das durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen verkehrssicher abzuwickeln (so auch bereits der BayVGH im Urteil vom 10.06.1980). Die Trinkwasserversorgung ist vorhanden, muss aber ggf. im Hinblick auf den künftigen Wasserverbrauch (und ggf. auch für die Löschwasserversorgung) erweitert werden. Auf eine Abwasserkanalisation kann verzichtet werden, da der Bauantrag keine Aufenthaltsräume für Pflegepersonal oder Betriebsinhaber vorsieht.

Die technischen Anforderungen an die Erschließung für den Ausbau des Feldweges nebst Straßenentwässerung sind bereits ermittelt. Die hierfür notwendigen Leistungen bzw. Kosten sind vom Bauherrn zu tragen, um das Entstehen unwirtschaftlicher Erschließungsaufwendungen (einschließlich der laufenden Unterhaltungsaufwendungen) gemäß § 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB auszuschließen.

Zur rechtlichen und wirtschaftlichen Sicherung der Erschließung bedarf es eines Erschließungsvertrags. Dabei ist das kaum mehr zu durchschauende Geflecht an Dienstbarkeiten, deren Ausübungsbereich und Regelungsgehalt noch zu lösen und der Grunderwerb für die Verbeiterung der Straße bzw. die dingliche Sicherung der Regenwasserableitung durchzuführen. Hinzu kommt noch die Bereinigung der Wegerechtsverhältnisse auf den vorderliegenden Straßenteilen (Zufahrtsstrecken). So ist erst seit 2 Wochen der Grunderwerb für die dort vorgenommene Straßenverlegung zum Abschluss gebracht worden, noch nicht aber für die dortige Regenwasserableitung. Auch auf zwischenliegenden Wegteiflächen ist die Rechtslage noch ungeklärt.

Hinweis:

Die Übernahme der Abstandsfläche auf Nachbargrundstücke liegt nur als Entwurf den Antragsunterlagen bei. Die Unterschriften fehlen noch!

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Reitplatzüberdachung, einer offenen Bergehalle sowie eines Liege- und Futterhauses auf den Grundstücken Fl.Nrn. 796/0, 797/7 und 797/8 der Gemarkung Grafing, Am Gaschberg 9, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Das Vorhaben erfüllt nachweislich die Anforderungen an die landwirtschaftliche Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), insbesondere durch den Nachweis über die dauerhafte oder zumindest langfristige Verfügbarkeit von geeigneten Betriebs- und Wirtschaftsflächen.**
- **Voraussetzung für die ausreichende Erschließung und den Ausschluss unzumutbarer Erschließungsaufwendungen ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags. Inhalt ist vor allem die rechtliche und technische Sicherung des Zufahrtswegs nebst Straßenentwässerung sowie die Übernahme der Straßenbaulast.**
- **Die Löschwasserversorgung soll über einen eigenen Löschteich gesichert werden. Die Planunterlagen für dieses Bauwerk lassen nicht erkennen, in welchem Umfang hier das Gelände angepasst werden muss und ob öffentliche Belange entgegenstehen. Vorläufig kann auch die gesicherte Löschwasserversorgung nicht bestätigt werden.**

Die Antragsunterlagen sind hinsichtlich des bestehenden Gebäudes ggf. noch zu ergänzen. Es ist anzunehmen, dass der bisherige Scheunenteil (Obergeschoss) dann als Stall umgebaut und umgenutzt wird. Jedenfalls ist der planerische Nachweis zu liefern für die Unterbringung der zusätzlich geplanten Pferdeplätze.

TOP 5

Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Fensterproduktionsstätte und Lagerfläche in eine Unterkunft für Asylbewerber sowie Einhausung der Rampenfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/15 der Gemarkung Nettelkofen (Am Schammacher Feld 1)

Der Bauantrag wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Beantragt wird für das gewerbliche Bestandsgebäude

- a) die Teilnutzungsänderung einer Fensterproduktionsstätte und Lagerfläche in eine Unterkunft für Asylbewerber sowie
- b) die Einhausung einer Rampefläche.

a) Nutzungsänderung Flüchtlingsunterkunft

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ vom 16.12.1999 in der Fassung der 1. Änderung vom 14.04.2015, der das Baugebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt und keine gesonderte Ausschlussregelung zu den Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) trifft.

Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber stellen Anlagen für soziale Zwecke dar, die aber aufgrund ihrer Wohnartigkeit vormals in Gewerbegebieten nicht ausnahmsweise zugelassen werden konnten. Aufgrund zwischenzeitlicher Rechtsänderungen können jedoch nach § 246 Abs. 10 BauGB für Vorhaben dieser Art auch Befreiungen zur Zulassung innerhalb von Gewerbegebieten erteilt werden.

Am 08.12.2015 hat jetzt die Stadt die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) für die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grafing-Schammach“ mit dem Ziel beschlossen, Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende) sowie Beherbergungsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) dort auszuschließen.

Hierfür wird die Festsetzung C. § 1 zur Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

1. Satz 1 Halbsatz 1 wird wie folgt gefasst:
„Nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen und Arten der baulichen Anlagen:“
2. Die bisherige Nr. 4 (Einzelhandelsbetriebe) wird künftig Nr. 6
3. Folgende Nrn. 4 und 5 werden neu eingefügt:
„4. Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende)“
„5. Beherbergungsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)“

Mit der Bebauungsplanänderung entfallen die Tatbestandsvoraussetzungen für eine Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB. Zur Sicherung der Planung wurde gemäß §§ 14, 16 BauGB eine Veränderungssperre beschlossen, die mit der Bekanntmachung am 12.12.2015 in Kraft getreten ist. Danach dürfen jetzt auch für die Zeitdauer des Änderungsverfahrens keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB mehr durchgeführt werden.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre dann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Der gesetzliche Ausnahmeverbehalt dient dazu, während der Zeitdauer einer Veränderungssperre solche Vorhaben zuzulassen, die dem Sicherungszweck der durch Veränderungssperre gesicherten Bebauungsplanänderung nicht widersprechen. Denn öffentliche Belange im Sinne dieser Vorschrift sind ausschließlich die planungsrechtlichen Gründe, die dem Erlass der Veränderungssperre zu Grunde liegen.

Das Planungsziel ist exakt der Ausschluss dessen, was mit dem gegenständlichen Bauvorhaben beantragt wird: eine wohnartige Anlage für soziale Zwecke in Form einer Flüchtlingsunterkunft. Gerade der Ausschluss von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende war ja auch konkreter Anlass für die Bebauungsplanänderung und ist im Aufstellungsbeschluss namentlich bezeichnet.

Eine Ausnahme würde damit den Planungszielen zuwiderlaufen und steht somit dem Sicherungszweck der Veränderungssperre entgegen. Die in Aufstellung befindliche Bebauungsplanänderung würde letztendlich hinfällig werden. Demgegenüber müssen die privaten Bauinteressen zurückgestellt werden. Dabei macht es keinerlei Unterschied, ob die Baugenehmigung für den Neubau (Errichtung) oder die Umnutzung vorhandener Gewerberäume (Nutzungsänderung) erfolgt.

Es wurde auch nochmals deutlich gemacht, dass die Stadt Grafing b.M. damit nicht die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften verhindern möchte, sondern eine Standortsteuerung vornimmt. Das Gewerbegebiet in Schammach, dem einzigen nennenswerten Gewerbebestandort in Grafing, soll gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben. Dabei erkennt die Stadt an, dass ein dringender Bedarf für solche Anlagen auch in Grafing besteht, die aber auf andere Standorte verwiesen werden. So wird von der Stadt auch ein eigenes Grundstück für eine Flüchtlingsunterkunft zur Verfügung gestellt, um den Bedarf im Gemeindegebiet zeitnah abdecken zu können.

Nach Abwägung des öffentlichen Belangs der Bebauungsplanänderung und der privaten und sonstigen öffentlichen Interessen wurde dem Gremium empfohlen, die Ausnahme von der Veränderungssperre für das Vorhaben nicht zu erteilen.

b) Rampeneinhausung

Der Bauantrag beinhaltet auch die Einhausung einer bisher lediglich überdachten Rampe. Das Rampenbauwerk mit Überdachung wurde mit der Baugenehmigung vom 13.06.2007, Az.: B-2007-226, genehmigt.

Nach den Bezeichnungen in den Bauvorlagen soll die Rampe wohl als Lager genutzt werden. Sie ist offenbar Teil der beabsichtigten Betriebsumstellung, wonach die Produktions- und Lagerräume im Keller und in Teilen des Erdgeschosses untergebracht werden sollen. Nach den Bauvorlagen ist – trotz der fehlenden Bezeichnung in der Vorhabensbeschreibung – auch die Umnutzung des Kellers für die Produktion (bisher Lager) und als Pausenraum (bisher Umkleide) vorgesehen.

Diese Vorhaben stehen den Planungszielen des Änderungsbebauungsplans und damit dem Sicherungszweck der Veränderungssperre nicht entgegen. Dass sie zur Freimachung von Flächen dienen, die zu anderen Zwecken verwendet werden sollen, ist insoweit unerheblich. Entscheidend ist, dass die Vorhaben rechtlich und baulich getrennt umgesetzt werden können und damit „trennbar“ sind; die frei werdenden Räume können auch zu anderen als den in Ziffer a) beschriebenen Zwecken umgenutzt werden. Die erforderliche Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann hier erteilt werden.

Weiter ist die Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB zu prüfen. Dabei bedarf das Vorhaben Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Zur Rampe: Diese liegt auf einer Länge von 8 Meter außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) und weicht hinsichtlich ihrer Höhe (5 Meter) deutlich von der dort zwingend auf 8 Meter festgesetzten Wandhöhe ab. Die Befreiungen für die offene Rampe wurden 2007 erteilt, weil dieser Gebäudeteil durch seine Funktion und Ausführung erkennbar vom Hauptgebäude abgegrenzt war und damit dem planerischen Leitbild der einheitlichen Bebauung entlang der Straße nicht entgegensteht.

Mit der Einhausung (und Nutzung als Lager) entfällt diese äußerliche und funktionale Abgrenzung. Bisher hat die Stadt Grafing b.M. auch Abweichungen von dieser zwingenden Festsetzung der Bauhöhe nur für Nebengebäude und bei Hauptgebäuden nur für untergeordnete Gebäudeteile oder Anlagen besonderer Art (z.B. Waschanlage) erteilt.

In Anbetracht dessen, dass mittlerweile die Bebauung entlang der Straße entsprechend den Planungszielen umgesetzt ist, wäre aber daran zu denken, bei Hauptgebäuden die Abweichungspraxis hinsichtlich der Beschränkung auf Anlagen besonderer Art aufzugeben. Festzuhalten ist aber bei einer Unterschreitung der festgesetzten zwingenden Bauhöhe von 8 Meter an der Forderung, dass sich die Bauhöhen deutlich wahrnehmbar unterordnen müssen (Höhenabweichung). Damit kann dann die Befreiung auch für das Vorhaben in der jetzt geänderten Gestalt und Nutzung erteilt werden.

Auch die Nutzungsänderung des Kellergeschosses für die Fensterproduktion ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Hinweis:

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Belichtung und Belüftung durch notwendige Fenster gemäß Art. 45 BayBO bzw. der Arbeitsstättenverordnung ist von der Stadt nicht zu überprüfen. Gleiches gilt für die Rettungswege für die Arbeitsräume im Keller hinsichtlich deren Länge des zweiten Rettungsweges.

Nach Vorstellung des Bauantrags wurde aus dem Publikum in einer Wortmeldung hinzugefügt, dass die benannte Zahl der Schlafplätze nicht richtig sei; es seien nur 80 Schlafplätze beantragt. Der Verwaltungsvertreter bat um Nachsicht, wenn hier eine unzutreffende Größe benannt wurde. Für die Entscheidung selbst ist die Anzahl der Schlafplätze jedoch unerheblich. Es ist die konkrete Nutzungsart selbst, die zur Sicherung der aktuellen Bebauungsplanänderung mit der erlassenen Veränderungssperre zur Ablehnung des Vorhabens führen muss.

In der anschließenden Beratung innerhalb des Gremiums war ein Ausschussmitglied verwundert darüber, dass jetzt entgegen der früheren Ausführungen des Stadtratsmitglieds Herrn Pollinger doch ein Gewerbetreibender Interesse an einer Unterbringung von Asylbewerbern im Gewerbegebiet Schammach zeige. Bisher wurde der Eindruck vermittelt, der Ausschluss erfolgt mitunter auch zum Schutz der vorhandenen Gewerbebetriebe vor gesteigerten Rücksichtnahmepflichten.

Herr Pollinger erklärte daraufhin, dass nicht mit allen Gewerbetreibenden das Gespräch gesucht wurde. Ferner wurde bestätigt, dass sich die Mehrheit der Gewerbetreibenden gegen Asylunterkünfte in Schammach ausgesprochen hat. Es wurden die Befürchtungen geäußert, dass Asylbewerber deren Betrieb beeinträchtigen könnten.

Es wurden auch Bedenken vorgebracht, ob das Vorhaben wirklich teilbar ist. Die Änderung der Produktionsräume erfolgt ja gerade wegen der geplanten Flüchtlingsunterkunft, weshalb hier eine unterschiedliche Abweichungsbeurteilung fraglich erscheint.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, wie folgt:

- a) **Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB für die Teilnutzungsänderung einer Fensterproduktionsstätte und Lagerfläche in eine Unterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/15 der Gemarkung Nettelkofen, Am Schammacher Feld 1, wird verweigert.**

- b) Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB und § 36 BauGB für die Einhausung (und Teilnutzungsänderung) der Rampe sowie Nutzungsänderung der Kellerräume auf dem Grundstück Fl.Nr. 629/15 der Gemarkung Nettelkofen, Am Schammacher Feld 1, wird erteilt.**

TOP 6

Städtische Liegenschaften;

Nutzung von Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing für die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft (Schammacher Feld)

Einleitung

Vor Ausführung des genannten Tagesordnungspunktes wurden von der Ersten Bürgermeisterin Folgendes dargelegt:

„Wir fassen unter diesem Tagesordnungspunkt den Beschluss, die Teilfläche des zukünftigen Bauhofs für eine Flüchtlingsunterkunft nutzen zu wollen.“

Momentan leben ca. 120 Asylbewerber in Grafing – bis Ende des Jahres 2016 wird der Bedarf voraussichtlich auf 328 Plätze steigen.

Am 28.07.2015 wurde der Bauantrag eines privaten Investors zur Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft im Gewerbegebiet Schammach behandelt. Und auch noch mehrere andere Gewerbetreibende kündigten an, Unterkünfte bauen/umbauen zu wollen. Es bestand die konkrete Gefahr, dass sich im Gewerbegebiet ein Flüchtlingsghetto entwickeln würde. Um das abzuwenden, stellte die CSU am 26.09.2015 den Antrag „dem Investor auf städtischen Flächen eine Alternative anzubieten“.

Über die ersten Ergebnisse der aufgrund des Antrags geführten Verhandlungsgespräche mit dem Investor (29.10.2015) wurde in der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtrats am 10.11.2015 berichtet. Der Stadtrat formulierte in dieser Sitzung dann auch bereits konkrete Anforderungen hinsichtlich der Höhe des Mietzinses und des Vermietungszeitraums und beschloss dann antragsgemäß **„dem Investor auf städtischen Flächen eine Alternative anzubieten, wo das sicherlich dringend benötigte Gebäude zeitnah errichtet werden kann, aber in städtischem Eigentum verbleibt ...“**. Das war der Auftrag an die Verwaltung.

Im Vollzug dieses Stadtratsbeschlusses vom 10.11.2015 erfolgten dann weitere Verhandlungen mit dem konkreten Investor – insbesondere dann auch auf Empfehlung der Regierung von Oberbayern (dem späteren Mieter des Gebäudes), die aufgrund der Not an Unterkünften an einer schnellen und zuverlässigen Lösung mit dem dort bekannten und bewährten Investor interessiert ist.

Die Vermietung (wie auch der Verkauf) von Grundstücken unterliegt nicht dem Vergaberecht, da hier kein Bauauftrag vorliegt (Baukonzession). Es bedarf somit keinem Ausschreibungsverfahren (Bieterverfahren). Allein die Einhaltung der kommunalrechtlichen Anforderungen ist zu beachten, was lediglich eine Vermietung zum allgemeinen Wert (Verkehrswert) verlangt.

Nach der Berichterstattung über diese Sitzung haben weitere Investoren und Bauträger angefragt.

Am 08.12.2015 erfolgte in der Stadtratssitzung dann ein Sachstandsbericht zu den Verhandlungen mit dem Investor. Jedoch mit dem Auftrag, mit dem Investor in einigen Punkten Nachverhandlungen zu führen. In Bezug auf die aktuellen Pressemeldungen wurde auch darauf hingewiesen, dass in der genannten Sitzung über die Gespräche mit Herrn Löchle berichtet wurde, der ebenfalls an einer/einem Kauf des Grundstücks zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft interessiert ist.

Die konkreten Ergebnisse der Verhandlungen werden dann in der nicht öffentlichen Sitzung vorgestellt.

Im Auge behalten werden sollte jedoch immer das vom Stadtrat erklärte Ziel, durch Verhandlungen mit dem Erstinvestor die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften im Gewerbegebiet Grafing-Schammach zu verhindern. Ungeachtet des letztendlich bei den Verhandlungen erzielten Ergebnisses ist aber eine Änderung des Bebauungsplans unumgänglich. Nur dadurch ist es möglich, die baurechtlichen Grundlagen für den Ausschluss von Asylbewerberunterkünften und anderen wohnartigen Nutzungsformen zu schaffen. Denn neben dem erwähnten Erstinvestor bestehen auch derzeit schon und fraglos auch künftig noch weitere Bauinteressen für entsprechende Anlagen. Das gilt es aber zum Schutz des einzigen Gewerbegebietes und der dortigen Unternehmen dauerhaft auszuschließen.

Gelingen wird diese Bebauungsplanänderung nur mit einer positiven Standortsteuerung, also der tatsächlichen Realisierung an anderer Stelle. Das ist aber nicht nur für ein rechtmäßiges Abwägungsergebnis notwendig, sondern auch hinsichtlich einer zwischenzeitlichen Rechtsänderung, wonach bei einer nicht ausreichenden und rechtzeitigen Schaffung von Unterkünften ein Abweichungsrecht vom Bauplanungsrecht insgesamt möglich ist. Auch hier ist die Benennung und zügige Realisierung von Alternativstandorten unverzichtbare Bedingung, um das erklärte Ziel sicherzustellen: Freihaltung des Gewerbegebietes Grafing-Schammach von Flüchtlingsunterkünften.

Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn **zeitnah** Alternativgrundstücke angeboten werden, denn durch die ansonsten drohende Abweichungsmöglichkeit vom Bauplanungsrecht wäre dann die Bebauungsplanänderung (und Veränderungssperre) hinfällig.

Die Stadt muss den Beschluss, mit dem Investor zu verhandeln, weiterverhandeln. Wir werden auch mindestens noch eine weitere Unterkunft in Grafing benötigen.“

Zur Ausführung des genannten Tagesordnungspunktes übergab die Sitzungsleiterin anschließend das Wort an den Verwaltungsvertreter.

Ausgangslage

Ausgangspunkt war ein konkretes Bauvorhaben für eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge im Gewerbegebiet Grafing-Schammach. Als wohnähnliche Nutzung sind Anlagen dieser Art in einem Gewerbegebiet weder allgemein, noch ausnahmsweise zulässig. Aufgrund einer Gesetzesänderung (§ 246 Abs. 10 BauGB) kann seit dem 26.11.2014 (Flüchtlingsunterbringungs-Maßnahmengesetz) aber eine Befreiung erteilt werden.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 28.07.2015 dann das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Grund waren die unzumutbaren Immissionen durch den Bahnlärm, da der beantragte Standort unmittelbar an der Schienenstrecke lag. Durch das Landratsamt Ebersberg, als der zuständigen Genehmigungsbehörde, wurde der Bauherr dann auch zur Nachbesserung des Gebäudeschallschutzes aufgefordert. Ein entsprechender Änderungsantrag wurde aber bisher nicht vorgelegt.

Auf Antrag der CSU-Fraktion vom 26.09.2015 wurden dann Verhandlungen mit dem Bauherrn über eine Standortverlagerung auf ein städtisches Grundstück aufgenommen. Ziel war es, zum einen zeitnah die unbestritten notwendigen Flüchtlingsunterkünfte zu schaffen, zum anderen aber das Gewerbegebiet weiterhin von wohnähnlichen Anlagen freizuhalten. Durch die Errichtung auf einem städtischen Grundstück besteht dann die Möglichkeit zur Bestimmung über die Dauer der Grundstücknutzung und die Nachfolgenutzung.

In einer weiteren Rechtsänderung (24.10.2015) wurde zwischenzeitlich klargestellt (§ 246 Abs. 16 BauGB), dass die Geltungsdauer der Baugenehmigungen in Gewerbegebieten unbefristet ist. Auch die Nachfolgenutzung dieser Anlagen ist dabei in Gewerbegebieten problematisch, da die Gebäude für eine wohnartige Nutzung erstellt sind und selbst nach 15 Jahren noch benutzbar sind. Es bestand also die konkrete Gefahr einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters für das Gewerbegebiet Grafing-Schammach – schließlich dem einzigen nennenswerten Gewerbegebiet der Stadt Grafing.

Aufmerksam gemacht durch die Berichterstattung sind dann auch weitere Bauwünsche für Flüchtlingsunterkünfte im Gewerbegebiet Grafing-Schammach bekannt geworden.

Der Stadtrat hat sich deshalb für die Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Grafing-Schammach zum Ausschluss von wohnähnlichen Anlagen für soziale Zwecke und Beherbergungsbetriebe entschieden und zur Sicherung der Planänderung eine Veränderungssperre erlassen.

Voraussetzung für die Rechtfertigung (und damit Rechtmäßigkeit) der Bebauungsplanänderung ist aber, zeitnah ausreichend Unterbringungsplätze für Flüchtlinge zu schaffen. Das ist im Weiteren auch Voraussetzung, um auszuschließen, dass ein rechtmäßiger Ausschluss von Flüchtlingsunterkünften aufgrund der Sonderregelung des § 246 Abs. 14 BauGB letztendlich wiederum aufgehoben wird, weil die dringend benötigten Unterbringungsmöglichkeiten nicht rechtzeitig an anderer Stelle bereitgestellt werden können.

Standortentscheidung

Der Antrag der CSU-Fraktion vom 26.09.2015 wurde dann vom Stadtrat auch dahingehend beschlossen, dass dem betreffenden Investor (Bauherr) des ursprünglich im Gewerbegebiet Grafing-Schammach geplanten Vorhabens das städtische Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Nettelkofen als Ersatzstandort angeboten wird. Es handelt sich dort um den südlichen Teil (ca. 2.500 m²) des insgesamt 14.400 m² großen Grundstücks südlich der Gärtnerei Köstler. Für dieses Gelände existiert ein qualifizierter Bebauungsplan „Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof“, von dem jedoch bezüglich der Nutzungsart eine entsprechende Befreiung notwendig ist bzw. der noch dahingehend geändert werden müsste.

Für die betreffende Teilfläche sieht der Bebauungsplan eine überbaubare Grundstücksfläche (sog. Bauraum) mit einer Größe von 16 x 49 Meter vor, die für eine spätere Erweiterung des Bauhofes vorgesehen ist. Die jetzt konkret für die Bauhofverlagerung vorgesehene Baufläche und auch die Baufläche für den Wertstoffhof werden also dadurch nicht betroffen. Die Betriebsverlagerungen der städtischen Einrichtungen – die derzeit aber ohnehin nur für den Bauhof bestehen – sind damit auch weiterhin uneingeschränkt möglich.

Die Zufahrten (insbesondere auch für die Feuerwehr) können zum einen über eine gesonderte Grundstückszufahrt erfolgen, und im Notfall (Feuerwehr) zusätzlich durch die Mitbenutzung der Betriebszufahrt des Bauhofes.

Die Erschließung des Geländes ist ohnehin bereits für die Verlagerung des Bauhofes notwendig und wird bis Mitte des Jahres 2016 hergestellt. Hierfür erfolgt die Verlegung eines Abwasserkanals und einer Trinkwasserleitung von der Glonner Straße bis zum Baugrundstück. Die straßenmäßige Erschließung ist durch den vorhandenen Schammacher Weg sichergestellt, der zwischenzeitlich (nach Erwerb aller Straßengrundstücke) in einer ausreichenden Breite zur Verfügung steht.

Beratung

Im Bau-, Werk- und Umweltausschuss herrschte Einigkeit darüber, dass dringend eine Asylunterkunft benötigt wird. Von einem Ausschussmitglied wurde erneut klargestellt, dass der beantragte Standort im Gewerbegebiet Schammach aufgrund der unzumutbaren Immissionen durch den Bahnlärm vom Stadtrat abgelehnt wurde. Der jetzt von der Verwaltung vorgeschlagene Alternativstandort im Schammacher Feld wurde vom Gremium begrüßt. Man war sich aber auch darüber einig, dass unter Tagesordnungspunkt 12 in der heutigen nicht öffentlichen Sitzung die Vertragsdetails nochmals ausführlich besprochen werden müssen.

Beschluss vorberaten:

Ja: 12 Nein: 0

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

Der südliche Teil (ca. 2.500 m²) des städtischen Grundstücks FI.Nr. 573 der Gemarkung Grafing (Am Schammacher Weg) im Geltungsbereich des „Sondergebietes Bau- und Wertstoffhof“ wird für die Errichtung einer Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbewerber verwendet.

TOP 7

Neubau des städtischen Bauhofes auf dem Grundstück FI.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing (Schammacher Feld)

a) Billigung des Bauentwurfes

b) Bauantrag

Die Erste Bürgermeisterin entschuldigte sich eingangs dafür, dass die Beschlussvorlage nicht zeitgerecht in das Gremieninfo eingestellt wurde. Es wurde erklärt, dass die Beschlussvorlage von der Vertreterin des Bauamtes zeitgerecht fertig gestellt wurde. Der maßgebliche Bauentwurf beinhaltet jedoch eine deutliche Erhöhung der Kosten (ca. 2,8 Mio. €), die eine grundlegende Überarbeitung der Planung hinsichtlich Einsparungspotentiale notwendig gemacht hat. Die heute vorgestellte Planung ist also das Ergebnis der erst kurzfristig abgeschlossenen Überarbeitung und den dabei erreichten Kosteneinsparungen.

Im Folgenden begrüßte die Erste Bürgermeisterin den anwesenden Ingenieur Herrn Gehm. Zur Ausführung des Tagesordnungspunktes wurde das Wort im Anschluss an die Vertreterin des Bauamtes sowie an Herrn Gehm übergeben.

a) Billigung des Bauentwurfes

Die Vertreterin des Bauamtes verwies auf die Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.2015, in der die Entwurfsplanung zum Neubau des städtischen Bauhofes vorgestellt wurde und der Durchführungsbeschluss als Empfehlung an den Stadtrat gefasst wurde. Vom Stadtrat wurde dann in der Sitzung vom 05.05.2015 der Durchführungsbeschluss gefasst.

1. Ausgangssituation

Auszug aus dem Durchführungsbeschluss

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

Für die Grundlagenermittlung und die Vorplanung für den oben genannten Bebauungsplan wurde von der Stadtverwaltung das Ingenieurbüro Gehm aus Vaterstetten beauftragt. Inhalt des Vertrags ist, dass im Falle einer Projektfortführung die Leistungen Stufe 2 bis 4 ab Entwurfsplanung als optional vereinbart gelten. Aufgrund dieser Vertragsvereinbarung wurde seitens der Verwaltung Ende 2014 mit Herrn Gehm Kontakt aufgenommen und die Projektfortführung bzw. Umsetzung besprochen.

1. Auf Basis der Vorschläge der Leiter des Bauhofs und des Wasserwerks wurde ein erster Vorentwurf erstellt mit einer ersten Kostenschätzung von 2,1 Mio. €.
2. Daraufhin wurde der Entwurf überarbeitet; und die geschätzten Baukosten konnten auf 1,72 Mio. € reduziert werden.
3. Im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung wurden unter Berücksichtigung der Wünsche der Stadträte, den Leitern des Bauhofs und Wasserwerks und der Bauhofmitarbeiter die räumlichen und baulichen Anforderungen abgestimmt.
4. Nach der neuen Kostenberechnung wurde jedoch klar, dass nicht alle Bauwünsche erfüllt werden können. Einsparungspotential wurde bei folgenden Baudetails gefunden:
 - Montagegrube
 - Sektionaltore auf der Rückseite des Gebäudes
 - Größe der Kfz-Halle
 - zusätzliche Öffnung an der Giebelseite der Halle
 - keine vollständige Herstellung der Außenanlagen
 - Verzicht auf Asphaltierung an der Gebäudewestseite

2. Maßnahmenbeschreibung

2.1. Gebäudeplanung

A. Bauhofgebäude

Gebäudedaten:	Grundfläche:	613,00 qm
	Achsraster:	5,50 Meter/5,00 Meter
	Breite:	16,00 Meter
	Länge:	38,41 Meter

Nutzung im Erdgeschoss:

- Büroflächen für Bauhofleitung und Wasserwerk 60,00 qm
- Werkstatt Wasserwerk
- Lager- und Garagenraum Wasserwerk
- Schreinerei 91,60 qm (vorher 69,50 qm)
- Sozialräume:
 - Umkleiden Damen und Herren
 - WC-Anlagen und Duschen
 - Aufenthaltsräume mit Küchenbereich
- Sanitätsraum
- Flure und Technik

Der Handlingbereich mit Lager (Achse 7–8) sowie der Bereich Garage/Lager Wasserwerk sind mit abgesenkter Raumtemperatur vorgesehen. Alle weiteren Räume im Erdgeschoss mit normaler Innentemperatur gemäß Arbeitsstättenrichtlinie (ASR).

Nutzung im Obergeschoss:

- Lagerbereich für Nutzung mit Palettenregalen für Euro-Paletten
- Kleinteillager Bauhof und Kleinteillager Wasserwerk
- Zugang über Treppe aus Erdgeschoss und Kfz-Halle
- Güter über Lastenaufzug und offener Lagerbereich in der Halle

Das Obergeschoss wird als Lagerbereich nicht beheizt. Außenwände und Dach sind gedämmt.

Dach:

- Metalleindeckung mit Stehfalz auf tragender Trapezblechschale als robuste Konstruktion zur Montage einer PV-Anlage mit zugelassenem und durchdringungsfreiem Klemmsystem (KalZip oder gleichwertig)
- Gesamte Dachfläche ist statisch für PV-Anlage geeignet
- Belichtung mit Dachfenstern und RWA – nach Anforderung Brandschutzkonzept

Konstruktion und Tragwerk:

- Tragwerk als Stahlbeton-Fertigteil-Skelett-Bauweise bestehend aus Stützen und Unterzügen auf Konsollagerung
- Gründung der Stützen eingespannt in Köcherfundamenten in Verbindung mit Streifenfundamenten der Wände
- Bodenplatte auf Kiestragschicht
- Estrich auf Dämmung für Arbeitsbereiche
- Deckentragwerk der Decke über Erdgeschoss in Stahlbetonbauweise (Nutzlast 10 KN/m²), Herstellung mittels Halffertigteilbauweise (Filigranplatten) und Ortbetonergänzungen
- FT-Unterzüge mit Konsolauklinkung – Auflagerung auf Konsolen der Randstützen
- Dachtragwerk als Pultdach mit Brettschichtholzbinden aufgelagert auf Randstützen
- Trapezblech Tragschale mit aufgesetzter Metalleindeckung (KalZip oder gleichwertig)
- Metall-Sandwich-Fassade horizontal gespannt an FT-Stützen befestigt, Tor- und Fensteröffnungen mit Metallrahmen bzw. Rohrprofilen, Sockelbereich mit FT-Betonsandwichplatten
- Trennwände Metall-Ständer-Bauweise (Trockenbauweise)
- Brandwand zur Kfz-Halle Beton gemäß Brandschutzkonzept

Ausstattung: (Technische Ausrüstung siehe Fachplanungen)

- Bodenbeläge Erdgeschoss: Feinsteinzeug in Fluren, Aufenthalts-, Sozialräumen und Bürobereichen, sowie Treppen, WC's und Duschbereiche
- Bodenplatte mit Beschichtung auf Estrich: Werkstatt und Schreinerei
- Bodenplatte beschichtet: Garage, Lager Wasserwerk und Handlingbereich Achse 7–8
- Bodenbeläge Obergeschoss: Betonplatte flügelgeglättet
- Öffnungen Fenster und Türen: Fenster Kunststoffprofile, Türen Metallkonstruktion oder Sektionaltore in wärmedämmter Bauart mit transparenten Einsatzfeldern
- Wände: Anforderungen gemäß Brandschutzkonzept, Massivwände als Sichtbeton einfacher Standard, gestrichen, Flurbereiche mit Stoßschutz
- Fassaden: Metall-Sandwich-Fassade 14 cm Dämmung, Anprallschutz vor stoßgefährdeten Bereichen wie Toranlagen
- Decken: MF-Raster Decke mit Dämmung über den beheizten Räumen im Erdgeschoss, Stahlbeton Decke feuerbeständige Bauart oberseitig maschinell flügelgeglättet
- Dach: Untersicht Trapezblech weiß beschichtet
- Lastenaufzug: Traglast 750 kg in Stahlbetonschacht zur Bestückung der Lagerbereiche im Obergeschoss
- WC-Anlagen und Duschbereiche: Boden Feinsteinzeug, Wände Fliesenbelag türhoch im Duschbereich und brüstungshoch im WC-Bereich

B. Kfz-Halle

Gebäudedaten:	Fahrzeughalle:	423,00 qm
	Lagerbereich	44,70 qm
	zzgl. Überdachte Waschfläche	
	Achsraster:	5,00 Meter
	Breite:	16,00 Meter
	Länge:	35,21 Meter

Nutzung im Erdgeschoss:

- Kfz-Halle für Fahrzeuge des Baubetriebshofs
- Werkstattbereich
- Lagerraum für Arbeitsmaterialien
- Offener Bühnenbereich mit Zugang über Treppe

Gesamter Hallenbereich mit abgesenkter Temperatur min. 5 Grad

Nutzung Bühnenbereich:

- Lagerbereich für Nutzung Palettenregale
- Kleinteillager Bauhof und Kleinteillager Wasserwerk
- Zugang über Treppe aus Erdgeschoss und in Kfz-Halle
- Güter über Lastenaufzug

Das Obergeschoss wird als Lagerbereich nicht beheizt. Außenwände und Dach gedämmt.

Dach:

- Metalleindeckung mit Stehfalz auf tragender Trapezblechschale als robuste Konstruktion zur Montage einer PV-Anlage mit zugelassenem und durchdringungsfreiem Klemmsystem (KalZip oder gleichwertig).
- Gesamte Dachfläche ist statisch für PV Anlage geeignet.
- Belichtung mit Dachfenstern und RWA – nach Anforderung Brandschutzkonzept

Konstruktion und Tragwerk:

- Tragwerk als Stahlbeton-Fertigteil-Skelett-Bauweise bestehend aus Stützen und Unterzügen auf Konsollagerung
- Gründung der Stützen eingespannt in Köcherfundamenten in Verbindung mit Streifenfundamenten der Wände
- Bodenbelag Asphalt (Asphaltbelag in der gesamten Halle)
- Deckentragwerk der Decke über Erdgeschoss in Stahlbetonbauweise, Herstellung mittels Halfertigteilbauweise (Filigranplatten)
- Dachtragwerk aus Stahlbinden aufgelagert auf Stützen
- Trapezblech Tragschale mit aufgesetzter Metalleindeckung
- Metall Sandwich Fassade horizontal gespannt an FT-Stützen befestigt, Tor- und Fensteröffnungen mit Metallrahmen bzw. Rohrprofilen, Sockelbereich mit FT-Betonsandwichplatten
- Trennwände Lagerbereich Stahlbeton
- Brandwand zur Kfz-Halle Beton gemäß Brandschutzkonzept

Ausstattung: (Technische Ausrüstung siehe Fachplanungen)

- Bodenplatte Kfz-Halle: Asphaltbeton in der gesamten Halle
- Bodenplatte mit Beschichtung auf Estrich: Werkstatt und Schreinerei
- Öffnungen Fenster und Türen: Fenster Kunststoffprofile mit Alu-Vorsatzschale, Türen Metallkonstruktion oder Sektionaltore in wärmegeämmter Bauart mit transparenten Einsatzfeldern
- Wände: Anforderungen gemäß Brandschutzkonzept, Massivwände als Sichtbeton einfacher Standard, gestrichen, Flurbereiche mit Stoßschutz
- Fassaden: Metall-Sandwich-Fassade 14 cm Dämmung, Anprallschutz vor stoßgefährdeten Bereichen wie Toranlagen
- Decken: Stahlbeton Decke feuerbeständige Bauart oberseitig maschinell flügelgeglättet
- Dach: Untersicht Trapezblech weiß beschichtet
- Lastenaufzug: Traglast 750 kg in Stahlbetonschacht zur Bestückung der Lagerbereiche im Obergeschoss
- WC-Anlagen und Duschbereiche: Boden Feinsteinzeug, Wände Fliesenbelag türhoch im Duschbereich und brüstungshoch im WC-Bereich

Außenbereiche:

Nach der Fachplanung zur Entwässerung ist eine herkömmlich Versickerung der Niederschlagswässer infolge geringen Abstands zum Grundwasser und dem Schutz des Biotops nicht möglich. Niederschläge sind in offenen Sickerbereichen und bei Herstellung des Wertstoffhofes in Rigolen zu versickern.

Regenwasser der hofseitigen Dachfläche kann nicht versickert werden und ist durch das Gebäude zur westlichen Seite und von dort in offenen Rinnen zu den Verdunstungsbereichen an der westlichen Grundstücksgrenze zu leiten.

Die Änderung in eine pultdachartige Dachform aus Gründen der Entwässerung wird empfohlen. Näheres siehe Außenanlagenplanung!

2.2. Elektroplanung

- 2.2.1** Die Planung bezieht sich auf den Neubau eines Bauhofs mit Kfz-Halle. Die elektrotechnischen Installationen und Anlagen werden entsprechend den Anforderungen einer Gewerbenutzung erstellt. Nachfolgende Erläuterungen/Beschreibungen und Planungsunterlagen beziehen sich auf die Gewerke Elektro- und Fernmeldetechnik, mit Grundlage Entwurfsplanung.

Die Planung, Kostenberechnung sowie der Erläuterungsbericht beinhalten nicht die Installation des Wertstoffhofes. Die öffentliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an das niederspannungsseitige Versorgungsnetz der Bayernwerke. Die Versorgung der Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Anbindung an das Telefonnetz der Deutschen Telekom.

2.2.2 Photovoltaikanlage (KG 442)

Für den Eigenverbrauch soll eine Photovoltaikanlage vorgesehen werden. Der erzeugte Strom, welcher nicht im Gebäude verbraucht wird, soll in das örtliche Netz des Energieversorgungsunternehmens eingespeist werden. Die Leistung der PV-Anlage soll entsprechend der Berechnung EnEV dimensioniert werden. Hier ist eine Leistung von 23 kWp gefordert. Hierzu werden die entsprechenden Module auf der Südseite des Daches vorgesehen.

2.2.3 Niederspannungsschaltanlagen (KG 443)

Hausanschluss und Hauptschaltanlagen:

Der Elektroraum befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand.

Im Elektroraum werden folgende Anlagen installiert:

- Zähleranlagen
- Wandlermessungen
- Übergabeverteiler/NSVH
- Bereichsverteileranlage Unterverteilung Bauhof
- Bereichsverteileranlage Unterverteilung Kfz-Halle

Zählerbereiche werden bei dem Gebäude wie folgt unterteilt:

- Wandlermessung für Bauhof und Kfz-Halle

Abgehend von den Zähleranlagen werden sämtliche Unterverteileranlagen versorgt.

2.2.4 Niederspannungsinstallationsanlagen (KG 444)

Die komplette Installation erfolgt mit Kabel- und Leitungen im Bereich der Treppenhäuser, Flure, Sanitärbereiche, Sozialtrakt und Büros unter Putz (im Mauerwerk, in Trockenbauwänden bzw. in Betonwänden).

Alle anderen Bereiche im Bauhof sowie die komplette Kfz-Halle und das Obergeschoss werden als auf Putz Installation realisiert. Der Bereich Lager Maler wird in EX-Schutz ausgeführt.

Hauptkabeltrassen werden durch ausreichend dimensionierte Kabelrinnensysteme ausgebildet. In den Hauptkabeltrassen werden zur Trennung der Stark- und Fernmeldetechnischen Leitungsanlagen Trennsteg ausgebildet. Die Geschosse werden über den Steigschächten erschlossen. Als Standard-Verlegesysteme werden Kabelrinnen, Kanäle und Verlegerohre eingesetzt. Die Kanäle werden dabei als Kunststoffkanäle und die Installationsrohre als Kunststoffrohre ausgeführt. Werden Rohre bei unter Putz Installationen eingesetzt, so werden diese abschließend als Kunststoffrohre realisiert.

Alle Kabel-, Leitungs- und Rohreinleitungen ins Gebäude werden durch entsprechende Dichtpackungen und Durchführungen abgedichtet. Für Kabel und Leitungen findet ein genormtes Kabelmaterial in allen erforderlichen Querschnitten Einsatz. Die Verlegung der Haupt- und Steigleitungen erfolgt in Steigschächten und in den koordiniert vorgehaltenen Verlegesystemen.

Als Leitungen werden Kunststoffmantelleitungen installiert. Schalter- und Steckdosen werden in einem Standardprogramm (z.B. Berker) eingesetzt. Wichtige Installationsgeräte und Komponenten der Beleuchtungsanlage werden vor dem Einbau durch den Bauherrn bemustert.

Generell wird darauf geachtet, sämtliche Flucht- und Rettungswege entsprechend des Brandschutzkonzeptes bzw. der Leitungsanlagenrichtlinie LAR frei von fremden Brandlasten zu halten. Bei Flurquerungen werden die Leitungsanlagen brandschutztechnisch gegenüber den übrigen Bereichen abgeschottet. Des Weiteren werden, soweit dies bauaufsichtlich notwendig ist, sämtliche Wand- und Deckendurchdringungen mit entsprechenden Brandschottungen verschlossen.

Folgende Verteilerbereiche wurden gemäß Elektroplanung im Gebäude unterteilt:

- Unterverteilerbereich Kfz-Halle
- Unterverteilerbereich Bauhof

Für den späteren Neubau des Wertstoffhofes wird ein separater Abgang in der NSHV vorgesehen. Sämtliche Verteileranlagen werden mindestens als partiell typgeprüfte Schaltanlagen ausgeführt und entsprechend der zu verteilenden Last dimensioniert. Es werden ca. 20 % Platzreserve für spätere Erweiterungen vorgehalten. Die Türen werden abschließbar – mit Schwenkbügel für Profilhalbzylinder – ausgeführt. Innerhalb der Verteileranlagen erfolgt eine strenge Trennung der Licht- und Steckdosenstromkreise untereinander. Alle Steckdosen- und Lichtstromkreise werden durch Fehlerstromschutzschalter vorgesichert.

2.2.5 Beleuchtungsanlagen (KG 445)

Die Auslegung der Beleuchtungsanlage wird in Anlehnung an die DIN 12464 mit Ausrichtung auf Arbeitsstätten realisiert. Im Flur und im Treppenhaus, im Sanitärbereich, im Aufenthaltsraum sowie im Außenbereich werden LED-Leuchten vorgesehen. Alle restlichen Bereiche werden mit konventionellen Leuchten (Leuchtstoffmittel) ausgestattet. Alle Leuchten gemäß Bemusterungsliste in der Entwurfsplanung.

Folgende Beleuchtungsstärken werden mindestens realisiert:

- | | |
|---------------------------|---------|
| - Flure und Treppenhäuser | 150 Lux |
| - Büros | 500 Lux |
| - Lagerräume | 200 Lux |
| - Technikräume | 200 Lux |
| - Werkstätten | 500 Lux |
| - Kfz-Halle | 250 Lux |

Die Beleuchtungsstärken wurden vorab mit dem Nutzer abgestimmt und besprochen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine Sicherheitsbeleuchtung gefordert.

2.2.6 Blitzschutz, Potenzialausgleich und Überspannungsschutz (KGR 446)

Eine Blitzschutzanlage ist gemäß Brandschutzgutachten derzeit nicht notwendig. Das Gebäude erhält eine Erderanlage. Zur Realisierung der Erderanlage wird ein Fundamenteerder aus V4A unterhalb der Bodenplatte vorgesehen. Zusätzlich wird eine Potentialausgleichsleiter aus verzinktem Stahl in der Bodenplatte eingelegt. Die beiden Erdungssysteme werden über dem Höchstwasserstand verbunden. Mindestens in den Technikräumen, im Aufzugsschacht sowie im Bereich der Halle werden Anschlussfahnen des Erdersystems zur Ausbildung des Gebäudepotenzialausgleichs vorgesehen.

Die Realisierung des Potentialausgleichs erfolgt in Anlehnung an die DIN 18014.

2.2.7 Zeitdienstanlagen und Zutrittskontrollen (KG 453)

Für eine spätere Installation einer nachträglichen Zeiterfassung durch den Nutzer soll ein Datenanschluss im Eingangsbereich vorgesehen werden. Weitere Installationen sind nicht vorgesehen. Im Zuge der Planung wurden Türen festgelegt, welche mit einem elektronischen Schließzylinder ausgestattet werden sollen. Hierbei handelt es sich um ein Offlinesystem. In der Kostenberechnung soll ein entsprechender Kostenansatz aufgenommen werden. Der genaue Umfang sowie die technischen Details werden in den weiteren Planungsschritten festgelegt. Der Bauherr erwägt, alle Liegenschaften mit gleichem Schließsystem auszustatten.

2.2.8 Kommunikationsnetze (KG 457)

Das Telekommunikations- und Datennetz wird in strukturierter Verkabelung ausgeführt, so dass eine flexible Nutzung des gesamten Netzwerks für EDV oder Telefon ermöglicht wird. Derzeit sind Datennetze im Gebäude wie folgt vorgesehen:

- Büro, gemäß Absprache mit dem Bauherrn

Im Abstellraum ist ein 19“-Datenschrank zur Aufnahme der Kabel installiert. In diesem Verteiler sind CAT 6 Patch Panels vorgesehen. Ebenso wird hier die Übergabedose der Telekom integriert. Weitere EDV-Installationen gemäß Planung.

2.2.9 Außenbeleuchtung (KG 540)

Die Beleuchtung des Einfahrtsbereiches wird mittels Mastleuchten mit LED-Strahler realisiert. Für die Erschließung des Wertstoffhofes sowie der Außenfläche werden Leerrohre DN 110 unterhalb der asphaltierten Fläche vorgesehen.

2.3. Heizung-, Sanitär- und Lüftungsplanung

2.3.1 Für das Dach ist derzeit ein Satteldach vorgesehen. Die Regenwasserableitung der Hofseite (Osten) erfolgt durch das Gebäude auf der Westseite. Eine Unterquerung des Gebäudes ist wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich, da ansonsten nicht mehr nach den geltenden Regeln der Technik das Regenwasser ordnungsgemäß versickert werden kann. Die Technikzentrale befindet sich im Erdgeschoss. Die Sanitären Anlagen werden im „normalen“ Standard ausgeführt. Für die Heizungsanlage wurde folgender Umfang geplant: Wärmeerzeugung mittels Gas-Brennwertkessel, dezentrale, elektrische Trinkwassererwärmer, Wärmeübergabe in den Raum mittels Heizkörper in den Aufenthaltsräumen, alternativ kann hier auch eine Fußbodenheizung eingebaut werden, oder Umluft-Heizer in der Fahrzeughalle, Schreinerei und Lager (Garage Wasserwerk). Für die Lüftung wurde geplant, dass alle innenliegenden Räume über ein zentrales Lüftungsgerät mit hohem Wärmerückgewinnungsgrad (> 85%) kontrolliert be- und entlüftet werden.

2.3.2 Sanitäre Anlage (KG 410)

Die Schmutzwasserinstallation erfolgt ausschließlich in Kunststoffrohren. Formstücke werden mit Steckmuffen verbunden. Für die Wasserversorgung ist formstabiles Edelstahlrohr vorgesehen. Der Werkstoff Edelstahl wird bis zu den Entnahmestellen geführt. Die Sanitären Ausstattungsgegenstände und Armaturen werden entsprechend der Nutzung ausgesucht und sind der unteren Preiskategorie zugeordnet. Auf der Giebelseite der Fahrzeughalle ist ein Anschluss DN 20 für einen Hochdruckreiniger vorgesehen. Am Ende der Leitung wird eine Hygienespülstation vorgesehen, um eine Verkeimung der Leitungen zu verhindern. Die Dämmung der Sanitären Leitungen wird entsprechend der EnEV und der geltenden Normen ausgeführt.

2.3.3 Heizung (KG 420)

Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Gas-Brennwertkessel im Technikraum des Gebäudes mit einer Gesamtleistung von 85 kW. Im Technikraum kommt ein Heizungsverteiler zur Aufstellung. Das Temperaturniveau der einzelnen Heizkreise ist für eine max. Nutzung des Brennwerteffektes und damit max. Gesamtwirkungsgrad angepasst. Die Lüftungsgeräte verfügen NICHT über ein Nachheizregister. Die eingeblasene Frischluft wird über den integrierten Wärmetauscher vortemperiert und mit den Heizkörpern auf Raumtemperatur erwärmt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über dezentrale Elektro-Boiler oder Durchlauferhitzer.

2.3.4 Lüftung (KG 430)

Für die kontrollierte Be- und Entlüftung der innenliegenden Räume ist ein Lüftungsgerät mit hocheffizienten, drehzahlregelbaren, direkt angetriebenen Ventilatoren, sowie einem Wärmetauscher mit einem Rückgewinnungsgrad von > 85 % vorgesehen. Die Außenluft wird auf der Westfassade (Garage/Lager Wasserwerk) angesaugt und durch eine waagrechte Verzugsleitung bis an das Lüftungsgerät gebracht. Nach der Aufbereitung der Außenluft im Lüftungsgerät wird über Zuluftkanäle die Luft in die Räume geblasen. Die Abluft wird dem Lüftungsgerät wieder zugeführt, um die enthaltene Wärme über den vorgesehenen Wärmetauscher weitestgehend zu entziehen. Danach wird die Fortluft über die Kanäle bis zu einem Wetterschutzgitter in der Westfassade (Garage/Lager Wasserwerk) ausgeblasen.

2.3.5 Technische Anlagen in Außenanlagen (KG 540)

Die Kanalleitungen (Schmutzwasser) außerhalb des Gebäudes werden entsprechend den gültigen Normen verlegt. Die Schmutzwasserleitungen innerhalb des Gebäudes werden unter der Bodenplatte gesammelt und in den Übergabeschacht geführt. Vom Übergabeschacht ist eine Hausanschlussleitung in den öffentlichen Kanal geplant. Das anfallende Wasser in der Fahrzeughalle und vom überdachten Waschplatz außerhalb der Fahrzeughalle wird über einen Schlammfang und Koaleszenzabscheider geführt. Die Regenentwässerung wird oberflächlich abgeführt und wird im Außenanlagenplan dargestellt.

2.4. Außenanlagenplanung

2.4.1 Befestigte Flächen

Die Verkehrsflächen werden mit einem dreilagigen Asphaltbelag (Gesamtstärke 20 cm) ausgebildet. An der Westseite des Bauhofs wird zusätzlich als Feuerwehrumfahrung und -aufstellfläche ein Kiesstreifen angelegt. Die Stellplätze im Norden werden auch als Kiesfläche mit Randeinfassung angelegt.

2.4.2 Entwässerung

Aufgrund des geringen Grundwasserabstands muss die Entwässerung des Gebäudes und der Verkehrsflächen oberflächlich erfolgen. Das Dachwasser wird nach Westen über Rinnen im Belag zur Entwässerungsmulde geführt. Sämtliche Verkehrsflächen entwässern oberflächlich vom Gebäude weg in die umlaufenden Entwässerungsmulden.

2.4.3 Einfriedungen

Die Zufahrt wird mit einem zweiflügeligen Schiebetor (elektrisch betrieben) mit einer Durchfahrtsbreite von 12 Meter versehen. Entlang des Schammacher Wegs wird ein Doppelstabgitterzaun (Höhe 2 Meter) gebaut. Das übrige Gelände wird durch einen Maschendrahtzaun, Höhe 1,20 Meter, eingefriedet.

2.4.4 Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche (ca. 2.000 m²) wird entsprechend dem Grünordnungsplan bepflanzt und als extensive Wiese angelegt.

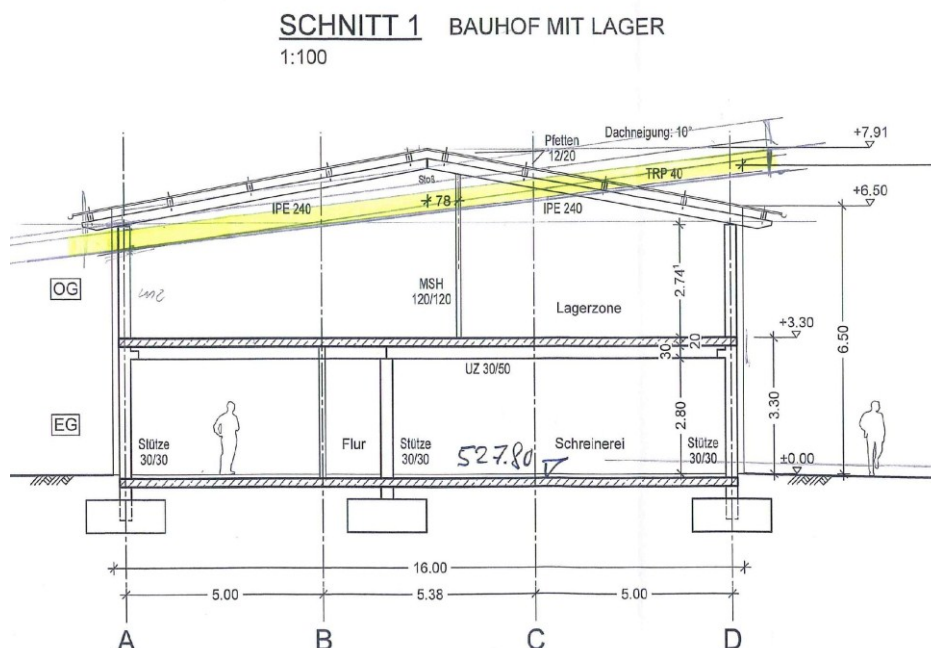
2.4.5 Grünflächen

Die übrigen Grünflächen werden entsprechend dem Grünordnungsplan bepflanzt und als Wiesen/Rasen angelegt. Die östliche Grünfläche mit Baumpflanzung wird ebenfalls schon angelegt, um das Baugrundstück zum Stadtgebiet hin einzugrünen.

3. Kostenübersicht

KG	Gewerk	GP (netto) Kostenschätzung 2014	GP (netto) Kostenberechnung Aktuell 2015	Differenz (netto)
200	Herrichten und Erschließen	30.252,10 €	30.252,10 €	---
300	Bauwerk gesamt	839.783,19 €	1.013.598,30 €	173.815,20 €
	Betriebsgebäude	519.836,98 €	667.074,81 €	147.237,83 €
	Kfz-Halle	319.946,21 €	346.523,52 €	26.577,31 €
400	Technische Anlagen	265.546,21 €	333.772,00 €	68.225,79 €
	Betriebsgebäude	157.983,19 €	---	---
	Kfz-Halle	107.563,02 €	---	---
500	Außenanlagen	129.573,10 €	208.165,00 €	78.591,90 €
600	Ausstattung	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt	nicht berücksichtigt
700	Baunebenkosten	179.579,83 €	278.769,75 €	99.189,92 €
Gesamtsumme		1.444.734,40 €	1.864.557,18 €	419.822,70 €
MwSt.		274.499,53 €	354.265,80 €	79.766,27 €
GESAMTSUMME (brutto)		1.719.233,90 €	2.218.822,90 €	499.589,00 €

Unter Punkt 2.1 ist die Dachausführung als Pultdach vorgesehen:



Die Änderung der Dachform zugunsten eines Pultdaches ist bedingt durch die Entwässerungssituation. Das Dachflächenwasser ist zusammen mit dem Niederschlagswasser der Freiflächen westlich des Bauwerks der am westlichen Grundstücksrand liegenden Sickersmühle zuzuführen und wird dort oberflächennah versickert. Das ist erforderlich, um den natürlichen Wasserkreislauf und damit die Funktionsfähigkeit der angrenzenden „Haidlinger Lacke“ (Feuchtbiotop) nicht zu beeinträchtigen.

Bei dem ursprünglich geplanten (und vom Bebauungsplan festgesetzten) Satteldach wäre es notwendig gewesen, die östliche Dachfläche über innenliegende Fallrohre auf die Gebäude-westseite zu führen. Neben dem Risiko von Undichtigkeiten wären hier auch Mehraufwendungen für die Leitungsdämmung (Schwitzwasser) notwendig geworden. Eine unterirdische Verlegung (Grundleitungen) scheidet aus Gründen des Gefälles aus. Mit dem Pultdach können dann die Regenfallrohre und Regenrinnen auf der Hofseite entfallen.

Gegenüber einem Satteldach können dadurch auch Kosten von ca. 45.000 Euro eingespart werden. Dazu kommen dann noch die Kosten der Sanitär- bzw. Entwässerungsplanung mit ca. 12.000 Euro. Diese Kosteneinsparungen, von gesamt 57.000 Euro, sind in der oben genannten Kostenberechnung bereits berücksichtigt.

In der anschließenden ausführlichen Beratung wurde von Herrn Dr. Böhm, Ausschussmitglied, der Vorschlag unterbreitet, den Neubau nicht in Einzelgewerken sondern durch Generalunternehmer mit Kostenobergrenze auszuschreiben. Der Redner ging davon aus, dass der Baukörper von einem Generalunternehmer deutlich günstiger errichtet werden kann.

Die Erste Bürgermeisterin erklärte, dass aufgrund der maßgeblichen vergaberechtlichen Vorschriften (§ 5 Abs. 2 VOB) die Verpflichtung zur Ausschreibung der Leistungen als Einzelgewerke erfolgen muss und eine Gesamtvergabe an Generalunternehmer hier nicht zulässig ist. Das Bauvorhaben und die weiteren Gesamtumstände weisen keine Besonderheiten auf, die eine Abweichung rechtfertigen würde.

Daraufhin schlug Herr Dr. Böhm vor, die rechtliche Zulässigkeit eigenständig zu überprüfen. Ferner wurde von Herrn Dr. Böhm der Antrag zur Geschäftsordnung gestellt, die Leistung des Bauhofneubaus, falls rechtlich zulässig, alternativ auch als Generalunternehmerleistung (als Gesamtvergabe) mit einer Kostenobergrenze auszuschreiben.

Von der Sitzungsleiterin wurde hierüber zur Abstimmung aufgerufen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, dem Antrag des Herrn Dr. Böhm, die Leistung des Bauhofneubaus, falls rechtlich zulässig, alternativ auch als Gesamtvergabe (Generalunternehmer) mit einer Kostenobergrenze auszuschreiben, zu entsprechen.

Ein weiteres Ausschussmitglied ging nochmals auf den Antrag von Herrn Dr. Böhm ein und erklärte hierzu, dass der Bezirk Oberbayern größere Bauvorhaben ebenfalls als GU-Leistung ausschreibt und hierbei sehr gute Erfolge erzielt wurden.

Im Ausschuss wurde weiter darüber beraten, ob es nicht sinnvoller wäre, die Mehrkosten in Kauf zu nehmen und die Sektionaltore auf der Rückseite des Gebäudes mit einzubauen sowie die Fläche dementsprechend zu befestigen.

Aus dem Gremium (Herr Dr. Böhm) wurde der Vorschlag unterbreitet, die Leistungen als Eventualposition mit auszuschreiben. Hierzu entgegnete die Mitarbeiterin der Verwaltung, dass eine Leistungsbeschreibung eindeutig sein muss und Bedarfspositionen (Eventualpositionen, Wahlpositionen) unzulässig sind (§ 7 Abs. 1 Nr. 4 VOB/A).

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Der Bauentwurf (Entwurfsplanung) nebst Kostenschätzung vom 11.12.2015 zum Neubau des städtischen Bauhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing wird gebilligt. Die Leistungsphase der Ausführungsplanung ist auf dieser Entscheidungsgrundlage durchzuführen.

Die Vergabe ist vorzubereiten, sobald die die Zulässigkeit einer Ausschreibung mit Gesamtvergabe (Generalunternehmer) festgestellt ist.

b) Bauantrag:

Beantragt wird von der Stadt Grafing b.M. die Errichtung eines Bauhofgebäudes mit Kfz-Halle und Freiflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet Bau- und Wertstoffhof“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Beantragt ist die Errichtung eines Gebäudes mit den Maßen 73 x 16 Meter innerhalb des festgesetzten Bauraumes.

Abweichend vom Bebauungsplan ist jetzt ein Pultdach anstatt des festgesetzten Satteldaches vorgesehen. Der Grund für die Abweichung liegt darin, dass Dachflächenwasser über ein naturnahes Muldensystem zu versickern. Dieses Muldensystem liegt an der Westgrenze und sichert die ausreichende Wasserzufuhr für die „Haidlinger Lacke“ (südlich angrenzendes Biotop). Mit einem Pultdach kann eine Wasserzuführung zur Sickermulde ohne technischen Mehraufwand erreicht werden.

Die Änderung der Dachform weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (6,50 Meter) ab (Wandhöhe von 7 Meter). Der Dachüberstand an der Ostseite soll 2 Meter betragen (Festsetzung: 1 Meter).

Planungsgrundzüge werden durch diese Abweichungen, die vor allem Gestaltungsfestsetzungen betreffen, nicht berührt. Die Festsetzung als Satteldach entsprach den Überlegungen, hier eine regionaltypische Dachlandschaft entstehen zu lassen. Besondere ortplanerische Bedeutung wurde aber der Dachform im Bebauungsplanverfahren nicht beigemessen. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar; nachbarrechtliche Belange werden durch die Abweichung nicht betroffen.

Hinweis:

Stellplatzbedarf:

Der Bauhof ist entsprechend eines Handwerks- und Industriebetriebs zu beurteilen, es entsteht ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche bzw. je 3 Beschäftigte.

Im Bauhof sind derzeit 18 Beschäftigte untergebracht, somit werden 6 Stellplätze benötigt. Der Bauhof hat eine Nutzfläche (ohne Parkfläche der Bauhof-Fahrzeuge) von 1.073 m² und benötigt daher 16 Stellplätze, die auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Im Außenanlagenplan sind bisher nur 9 Stellplätze bezeichnet. Die weiteren 7 Abstellplätze werden auf den befestigten Freiflächen an der Westseite angeordnet; hierfür ist die Planzeichnung noch zu ergänzen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, den erforderlichen Befreiungen und damit dem Bauantrag zum Neubau eines städtischen Bauhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing, Schammacher Feld, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 8

Städtische Liegenschaften;

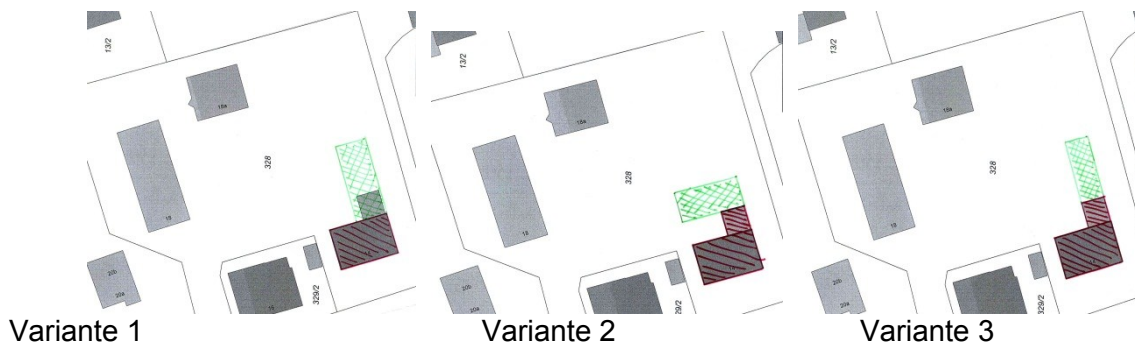
Vorstellung des Bebauungskonzeptes für das Grundstück Fl.Nr. 328/0 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 14)

Die Erste Bürgermeisterin verwies eingangs auf die Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 17.11.2015, TOP 5. Dort wurde beschlossen, die Schaffung weiteren Wohnraums auf dem über 4.000 m² großen Grundstück zu prüfen. Dem lagen die Überlegungen zu Grunde, dass angesichts des dringenden Wohnbedarfs ein Grundstück der dortigen Größe günstig für Neubauvorhaben genutzt werden kann. Demgegenüber sei die Aufstockung des Gebäudes Grafinger Straße 14 mit dort nur 2 neu geschaffenen Wohnungen vergleichsweise unwirtschaftlich.

Weiter wurde von der Sitzungsleiterin erklärt, dass die Straußdorfer Bevölkerung sowie die Arbeitsgruppe zur Dorferneuerung von Straußdorf den Überlegungen teilweise sehr kritisch und ablehnenden gegenüberstehen. Die öffentliche Berichterstattung hat hier zu erheblicher Kritik geführt. Konkret wurde von der Arbeitsgruppe kritisiert, dass hier diejenigen Freiflächen betroffen sind, denen in der künftigen Dorferneuerungsmaßnahme wichtige Bedeutung zukommt. Man würde hier der späteren Dorferneuerung wichtige Gestaltungsmöglichkeiten entziehen, wenn jetzt über eine Bebauung dieser Flächen entschieden wird.

Aus den genannten Gründen wurde von der Ersten Bürgermeisterin vorgeschlagen, in der heutigen Sitzung nur das Grobkonzept für eine erweiterte Bebauung bzw. einer Erweiterung des Gebäudes Grafinger Straße 14 vorzustellen, im Hinblick auf die Dorferneuerung aber vorerst von weiteren Entscheidungen abzusehen.

Die Sitzungsleiterin übergab anschließend Herrn Architekt Einhellig das Wort zur Vorstellung der Konzeptstudie. Von Herrn Einhellig wurde anhand einer Planskizze vorgestellt, wie man auf dem großen Grundstück mit einem Minimum an Erweiterung ein Maximum an Wohnfläche erreichen könnte. In einer ersten Untersuchung wurden mit einer Grundfläche von 100–140 m² mehrere Bebauungsvarianten erarbeitet. Diese Grundfläche ergibt sich aus dem Bestandsgebäude mit 10 x 14 Meter und der Idee der Grundrissgrößen der Wohnungen von entweder 50 m² für kleine Wohnungen und 100 m² für größere Wohnungen.



Kurzbeschreibung:

- Variante 1: Abbruch der Garage und anschließend Neubau eines Wohnhauses als Anbau an den Bestand
- Variante 2: Neubau eines Wohnhauses parallel zum Bestand als Anbau an die bestehende Garage
- Variante 3: Neubau eines Wohnhauses als Anbau an die Garage, mit der Möglichkeit der Überbauung der Garage (Variante 1 ohne Garagenabbruch)

Variante	Vorteile	Nachteile
1	- min. 4–6 Wohneinheiten	- Abbruch der Garagen - Schaffung neuer Stellplätze
2	- kein Eingriff in den Bestand	- Abstandsflächen - Stellplatznachweis
3	- geringster Eingriff in den Bestand - min. 3–4 neue Wohneinheiten - Überbaubarkeit der Garage evtl. möglich	- größter Eingriff auf die Grünfläche

Jeder Quadratmeter mehr Wohnfläche und zusätzlich angebotene Wohneinheit bedeutet bei diesem großen Grundstück aber ein Problem bei den Stellplätzen, da der vorhandene Hof bereits für den Stellplatznachweis des Kindergartens, der Feuerwehr und des bestehenden Wohngebäudes erforderlich ist.



Abschließend erklärte der Architekt, dass man als Planer trotz des großen Grundstücks hier sehr schnell an seine Grenzen komme und auch in Konflikt mit der Dorferneuerung.

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde es sehr begrüßt, das Vorhaben erstmal zurückzustellen und gemeinsam mit der Bürgerschaft von Straußdorf im Zuge der Dorferneuerung zu entwickeln.

Ein Ausschussmitglied merkte an, dass die Straußdorfer Bevölkerung sehr verärgert sei und sich gegen das Vorhaben ausspreche. Gerade was die Überbauung des Bolzplatzes betrifft, wurde erklärt, dass hier bereits seit Generationen Fußball, Basketball usw., gespielt werde.

Auch in einem weiteren Wortbeitrag wurden die heftigen Reaktionen aus der örtlichen Bevölkerung bestätigt. Es sei erkennbar, dass eine weitergehende Wohnbebauung im Bereich der Gemeinbedarfsflächen den Interessen der Straußdorfer Bevölkerung entgegenstehe. Der Ausbau des Dachgeschosses im Zuge der ohnehin notwendigen energetischen Sanierung sei deshalb unbedingt zu unterstützen und finde auch in der Bevölkerung Zustimmung. Hier können Wohnungen kurzfristig ohne Flächenverbrauch zu Lasten der Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden. Ein Anbau kann dann immer noch geschaffen werden und wird durch diese Maßnahme nicht verhindert oder erschwert.

In der weiteren Beratung ging ein Ausschussmitglied kurz auf die finanziellen Mittel ein, die für den Anbau des Gebäudes Grafinger Straße 14 benötigt werden. Es wurde in Frage gestellt, ob aufgrund der geringen Mieteinnahmen in Straußdorf hier ein Anbau überhaupt rentabel sei. Ferner wurde vorgeschlagen, das Gesamtkonzept der Stadt hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus nochmals zu überarbeiten.

In der Diskussion wurde auf die ursprüngliche Absicht hingewiesen, die man bei dem Verweis auf die „Gesamtlösung“ nicht ganz aus den Augen verlieren sollte. So war der Ausgangspunkt die völlig unwirtschaftlichen Maßnahmen, um die Wohnungen im Gebäude Grafinger Straße 9 zumindest noch bewohnbar zu machen. Um einerseits weitere Investitionen in dieses nicht mehr sanierungsfähige Gebäude zu vermeiden, andererseits aber den dortigen Bewohnern die Möglichkeit zum Umzug im Ort geben zu können, wurde ein Ausbau des Dachgeschosses als brauchbare Lösung angesehen.

Die Erste Bürgermeisterin vertrat die Meinung, dass der vorgestellte Anbau ein sehr heftiger Eingriff in das Grundstück ist. Es wurde abschließend erneut vorgeschlagen, solche Veränderungen nicht ohne die Arbeitsgruppe zur Dorferneuerung von Straußdorf zu besprechen. Ferner wurde vorgeschlagen, das Gesamtwohnungskonzept für die städtischen Liegenschaften in einer der nächsten Sitzungen nochmals zu diskutieren.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die Ausführungen zur Kenntnis und hat übereinstimmend zugestimmt, keine weiteren Entscheidungen hinsichtlich einer Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 328 der Gemarkung Straußdorf zu treffen (Nichtbefassung).

zur Kenntnis genommen

TOP 8.1

Mobilfunkpakt Bayern;

Anfrage der Deutschen Telekom Technik GmbH für einen Antennenstandort in Grafing-Bahnhof

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor. Vom Verwaltungsvertreter wurde deren Inhalt erläutert.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (vormals T-Mobile) hat mit Schreiben vom 19.11.2015 eine Beteiligungsanfrage für einen geeigneten Mobilfunkstandort im Rahmen des Mobilfunkpaktes Bayern (freiwillige Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und den Mobilfunkbetreibern) gestellt.

Zur Entlastung des bestehenden Mobilfunknetzes und zur Versorgung der S-Bahn-Strecke ist der Aufbau einer Mobilfunkstation mit GSM und LTE-Technik notwendig. Für den in der Planbeilage dargestellten „Suchkreis“ wird eine Antennenhöhe von mindestens 20 Meter angestrebt, um die notwendige Netzabdeckung zu erreichen.

Die Stadt Grafing b.M. besitzt innerhalb und auch am Rand des Suchkreises potentiell geeignete Grundstücke. Es sollen folgende Standorte vorgeschlagen werden:

1. Vorrangig sollte im Interesse einer Standortkonzentration eine Mitbenutzung des Antennenmastes für Bahnfunk geprüft werden.
2. Knapp außerhalb des Suchkreises ist die Stadt Eigentümerin des Grundstücks am Treppenausgang der Bahnsteigunterführung westlich der Bahnstrecke und auch der Feldscheune (Brieftaubenfreunde/Fahrradunterstand) an der Südseite des westlichen Bahnparkplatzes. Diese Flächen eignen sich als Mastenstandort.
3. Subsidiär könnte auch das städtische Grundstück Fl.Nr. 226/4 der Gemarkung Nettelkofen (Behelfsparkplatz) am nördlichen Ortseingang als Maststandort vorgeschlagen werden.

Da nicht nachgewiesen ist, welche Auswirkungen der Mobilfunk auf die Gesundheit der Menschen hat, wurde von einem Ausschussmitglied in der heutigen Sitzung davon abgeraten, der Deutschen Telekom Technik einen Standort in der Nähe der Wohnbebauung von Grafing-Bahnhof vorzuschlagen. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einigte sich abschließend darauf, der Deutschen Telekom Technik nur den Standort am Treppenausgang der Bahnsteigunterführung an der Westseite der Bahnlinie (Zugang zur P+R-Anlage West) vorzuschlagen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, der Deutschen Telekom Technik GmbH (vormals T-Mobile) den Standort am Treppenausgang der Bahnsteigunterführung westlich der Bahnstrecke als Mastenstandort vorzuschlagen. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt und liegt knapp außerhalb des Suchkreises.

TOP 9
Informationen

Bauanträge Verwaltungsweg:

Für folgenden Antrag wurde das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 18.11.–15.12.2015 auf dem Verwaltungsweg entschieden:

- Tekturplan zum Neubau von 4 Reihenhäusern und einem Doppelhaus mit 6 Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 553/2 der Gemarkung Nettelkofen (Kranzhornstraße 1–1e)

TOP 10

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Ein Ausschussmitglied schlug in der heutigen Sitzung vor, den Haschler-Turm mit dem Lidl-Gelände fußläufig zu verbinden. Zur Verwirklichung konnte sich der Redner einen Durchgang auf der Parkplatzseite des Lidl-Geländes vorstellen. Die Verwaltung wurde darum gebeten, diesbezüglich mit der Firma Lidl in Kontakt zu treten.

Die Erste Bürgermeisterin sicherte zu, Gespräche über eine fußläufige Verbindung mit der Firma Lidl zu führen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 02.03.2016
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Angelika Salmann
Schriftführer/in

Referat 1	Referat 2	Referat 3	Referat 4
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 2-10