

Niederschrift

über die 18. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses

vom Dienstag, 26.01.2016

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

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzende

Obermayr, Angelika Erste Bürgermeisterin

Mitglieder

Böhm, Ernst Dr.	Stadtrat	bis TOP 6
Carpus, Josef	Stadtrat	
Einhellig, Christian	Stadtrat	
Frey, Franz	Stadtrat	
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat	
Huber, Wolfgang	Stadtrat	
Linhart, Susanne	Stadträtin	
Pollinger, Josef	Stadtrat	
Rothmoser, Peter	Stadtrat	

Stellvertreter

Biesenberger, Josef	Stadtrat	Vertretung für Frau Christiane Goldschmitt-Behmer
Nave, Yukiko Dr.	Stadträtin	ab TOP 10 Vertretung für Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich
Offenwanger, Regina	Stadträtin	ab TOP 7 Vertretung für Herrn Dr. Ernst Böhm
Ottinger, Marlene	Stadträtin	bis TOP 9 Vertretung für Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich

Schriftführer/in

Salmann, Angelika

Verwaltung

Bauer, Christian	zeitweise
Niedermaier, Josef	
Pecher, Stefan	

Gäste/Zuhörer

Oswald, Johannes	Stadtrat	zeitweise
Singer, Roswitha	Stadträtin	zeitweise

Entschuldigt:Mitglieder

Fröhlich, Karl-Heinz Dr. Stadtrat
Goldschmitt-Behmer, Christiane Stadträtin

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 18. 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 16 war Herr Ingenieur Ledermann anwesend.

Tagesordnung

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 8 Doppelhaushälften mit je einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 38/0 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 15)
3. Bauantrag zur Errichtung einer Heubergehalle und Erweiterung des bestehenden Abstellraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1301/0 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 14 a)
4. Bauantrag zum Anbau an eine bestehende Halle als Ersatzbau für eine zu beseitigende Feldscheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 727/0 der Gemarkung Nettelkofen (Haidling 2)
5. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 754/1 der Gemarkung Grafing (Rosenheimer Straße 44 1/2)
6. Bauantrag zum Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 43)
7. Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes für Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl.Nr. 890/0 der Gemarkung Öxing (Mühlenstraße)
8. Stadtwerke Grafing;
2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2015
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
8. Änderung des Bebauungsplanes "Hammerschmiede, Glonner-, von-Hazzi-Straße" für die Grundstücke Fl.Nrn. 504/3 und 504/4 der Gemarkung Grafing, Riemerschmidstraße 4 und Glonner Straße 44;
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB);
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

10. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 216/5, 223, 223/18, 223/19, 231/4, 232/3 und 232/9 der Gemarkung Grafing (BayWa-Betriebsgelände an der Lagerhausstraße);
Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Billigung des Bebauungsplanentwurfes
11. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes "Brauereigelände Wildbräu mit Anschlussbebauung" zwischen der Rotter Straße, Mühlenstraße und der Kellerstraße;
Billigung des (Teil-)Bauprogramms für die Erschließungsanlagen
12. Straßen- und Wegebau;
Erneuerung der Fußwegetreppe an der Rosenheimer Straße / Mühlenstraße;
Maßnahmenbeschluss
13. Straßen- und Wegebau;
Errichtung eines Gehweges an der nördlichen Hauptstraße in Grafing-Bahnhof im Abschnitt zwischen dem Bahnweg und dem künftigen Mehrtagesparkplatz (Fl.Nrn. 554 und 226/3 der Gemarkung Nettelkofen; Anwesen "Imhoff");
Maßnahmenbeschluss
14. Vollzug des Eisenbahnkreuzungsrecht;
Technische Sicherung des Bahnübergangs westlich von "Wiesham" an der Kreisstraße EBE 8;
Sachstandsbericht
15. Stadtwerke Grafing b.M.;
Abwasserbeseitigung - Abwasserentsorgungskonzept
Änderung des Abwasserkonzeptes zum Anschluss der Anwesen Pappelweg 14 und 14 a an die städtische Entwässerungseinrichtung
16. Breitbandausbau;
Zweites Markterkundungsverfahren und Festlegung des Erschließungsgebietes;
Durchführung des Auswahlverfahrens für Straußdorf-Süd
17. Abwasserkanalisation Grafing;
Zuwendungsverfahren für die Bauabschnitte BA 37 (Dichau, Neudichau), BA 38 (Oberelkofen und Eisendorf), BA 39 (Haidling) und BA 41 (Wiesham);
Information
18. Informationen
19. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO

Nachdem die Gründe für die Behandlung in nicht öffentlicher Sitzung weggefallen sind, wurden von der Ersten Bürgermeisterin folgende Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt gegeben.

13. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.07.2015:

TOP 23

Sportanlagen;

Bericht über den Bau des Kunstrasenplatzes

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde der Bericht über die entstandenen Mehrkosten zur Kenntnis genommen.

TOP 24

Sportanlage;

Anschaffung eines neuen Mähers

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat folgendes beschlossen:

- 1. Im Haushaltsjahr 2015 von einer Anschaffung eines neuen Traktors für die Sportanlage abzusehen.**
- 2. Die Verwaltung zu beauftragen, über den Mäher der Marke Iseki Referenzen einzuholen und dementsprechend entweder einen Mäher der Marke Iseki oder der Marke Kubota gemäß den vorliegenden Angeboten für die Sportanlage zu erwerben.**

TOP 25

Mittelschule Grafing;

Sanierung der WC-Anlage und sonstige bauliche Maßnahmen;

Kenntnisgabe über dringliche Anordnung gemäß Art. 37 Abs. 3 GO;

Nachtragsvergabe Trockenbauarbeiten (Rauchschutztüren)

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat von der Dringlichkeitsentscheidung der Ersten Bürgermeisterin vom 13.07.2015 über den Nachtragsauftrag für die Trockenbauarbeiten (RS-Türen) im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen „Mittelschule“ an die Firma CR Innenausbau GmbH, 83549 Eiselfing, mit einer Angebotssumme von brutto 25.399,13 € und der daraus resultierenden Gesamtauftragssumme von brutto 67.690,85 € Kenntnis genommen und gegen die Verfahrensweise der Ersten Bürgermeisterin keine Einwände erhoben.

TOP 26

Jahnsporthalle Grafing;

Ausbau Untergeschoß – Brandschutzsanierung;

Kenntnisgabe über dringliche Anordnung gemäß Art. 37 Abs. 3 GO

a) Nachtragsvergabe Rohbauarbeiten

b) Nachtragsvergabe Brandmeldeanlage

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm von den Dringlichkeitsentscheidungen der Ersten Bürgermeisterin wie folgt Kenntnis und erhob gegen die Verfahrensweise keine Einwände:

- a) Den Nachtragsauftrag für die Rohbauarbeiten im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen an der Jahnsporthalle, der Firma Pfeiffer Bau GmbH, 83026 Rosenheim, gemäß Angebot vom 23.06.2015, mit einer Angebotssumme von brutto 5.895,33 € und der daraus resultierenden Gesamtauftragssumme von brutto 57.677,14 € am 06.07.2015 erteilt zu haben.
- b) Den Nachtragsauftrag für die Brandmeldeanlage im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen an der Jahnsporthalle, der Firma Dafner GmbH, 84030 Ergolding, gemäß Angebot vom 14.07.2015, mit einer Angebotssumme von brutto 5.537,07 € und der daraus resultierenden Gesamtauftragssumme von brutto 32.738,69 € am 15.07.2015 erteilt zu haben.

TOP 27

Grundschule Grafing;

Neubau eines Verkehrsübungsplatzes an der Kapellenstraße;

Vergabe von Bauleistungen für

- a) Tiefbau- mit Landschaftsbauarbeiten
 - b) Hochbau- und Zimmererarbeiten
-

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurden folgende Auftragsvergaben beschlossen:

- a) Der Auftrag für die Tiefbau- und Landschaftsbauarbeiten im Rahmen des Neubaus des Jugendverkehrsübungsplatzes an der Kapellenstraße wurde an die Firma Swietelsky GmbH, 85560 Ebersberg, gemäß Angebot vom 09.07.2015 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 150.864,02 € vergeben.
- b) Für die Hochbau- und Zimmererarbeiten im Rahmen des Neubaus des Jugendverkehrsübungsplatzes an der Kapellenstraße wurde der Auftrag an die Zimmerei Schuder GmbH, 85560 Ebersberg, gemäß Angebot vom 13.07.2015 mit einer Gesamtangebotssumme von brutto 40.004,83 € erteilt.

TOP 28

Straßen- und Wegebau;

Umbau der Wasserburger Straße mit Kreuzungsumbau und kombiniertem Geh- und Radweg mit Zweirichtungsverkehr;

Vergabe von Planungsleistungen

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Planungsleistungen zum Umbau der Wasserburger Straße an das Ingenieurbüro INFRA, 83024 Rosenheim, gemäß deren Angebot vom 17.06.2015 mit voraussichtlichen Gesamthonorarkosten in Höhe von netto 57.849,68 € zu vergeben. Die Beauftragung erfolgt jedoch stufenweise und zunächst für die Leistungsphasen 1–3. Das hierfür anteilig zustehende Honorar beträgt netto 18.193,23 €.

TOP 29

Überprüfung des Wasserschutzgebietes Öxing (Hochholz);

Errichtung von vier zusätzlichen Grundwassermessstellen;

Vergabe von Ingenieurleistungen und der Feldarbeiten

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde Kenntnis vom Bericht über den Stand der Ermittlungen für das Wasserschutzgebiet der Brunnen Am Hochholz II, III und IV genommen. Des Weiteren wurde beschlossen, zur zweifelsfreien Bestimmung der sich ändernden Schutzgebietsgrenzen weitere Erkundungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Leistungen für vier zusätzliche Grundwassermessstellen, die Fortschreibung (Überarbeitung) des Berichts über die Schutzgebietenbemessung und die Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis der Brunnen II, III und IV des Wasserschutzgebietes Öxing (Hochholz) wurden vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss im Rahmen von Nachtragsvereinbarungen zu den Aufträgen vom 27.09.2013 bzw. 15.04.2014 wie folgt vergeben an:

- a) Ingenieurleistungen: Firma Crystal Geotechnik, 83512 Wasserburg, laut Angebot vom 09.07.2015 mit einer Auftragssumme von brutto 18.567,57 €.
- b) Feldarbeiten: Firma ABT, 87719 Mindelheim, mit einer Auftragssumme von brutto 49.668,22 €.

TOP 30

Stadtwerke (Abwasser und Wasserversorgung);
Erweiterung des Trinkwasser- und Abwassernetzes der Stadtwerke Grafing;
Anschluss des Anwesens „Köstler“ und Verbindung nach Schammach;
Vergabe von Ingenieurleistungen

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, die Ingenieurleistungen für die Leistungsphasen 5–9 für den Neubau des Kanals ab der Glonner Straße über das Anwesen Glonner Straße 41 bis Schammach sowie für den Neubau der Wasserleitungen ab der Glonner Straße bis zur bestehenden Wasserleitung in Schammach/Wiesenweg an das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker, 85560 Ebersberg, zum Preis von 37.107,27 € brutto für die Kanalbaumaßnahme und zum Preis von 34.187,12 € brutto für die Wasserleitungsbaumaßnahme zu vergeben.

TOP 31

Grundstücksangelegenheiten;
Staatsstraße 2080, Ostumfahrung Grafing (Ostumfahrung);
Bauerlaubnis zum Straßenbau für die betroffenen Grundstücke der Stadt Grafing b.München

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

- Die Bauerlaubnis für die durch den Bau der Ostumfahrung Grafing beanspruchten städtischen Grundstücke/Teilflächen dem Staatlichen Bauamt Rosenheim zu erteilen.
- Den Pachtvertrag für die Fl.Nr. 908 der Gemarkung Nettelkofen hinsichtlich der dort vorübergehenden für den Straßenbau beanspruchten Teilfläche zu kündigen/anzupassen.

14. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 22.09.2015:

TOP 15

Städtische Liegenschaften;
Austausch der Fenster in der Rathausgasse 1 (Kämmerei);
Vergabe von Bauleistungen

Die Befassung zum Tagesordnungspunkt ist entfallen. Nach dem Ergebnis des Vergabeverfahrens lag die Auftragssumme unter der Wertgrenze von 30.000,- € und die Entscheidung zur Vergabe der Bauleistungen somit in der alleinigen Zuständigkeit der Ersten Bürgermeisterin.

TOP 16

Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz;
Rückbau der Ufermauer und naturnaher Ausbau (Aufweitung) im Bereich der Fl.Nr. 197/2 der Gemarkung Öxing (Forellenstraße 3);
Vergabe von Bauleistungen

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Firma Martin Soyer GmbH, Grafing b.M., mit dem naturnahen Ausbau und Rückbau der Ufermauer am Wieshamer Bach im Bereich der Forellenstraße 3, Fl.Nr. 197/2 der Gemarkung Öxing, gemäß deren Angebot vom 15.09.2015 zum Bruttoangebotspreis von 11.234,79 € beauftragt.

TOP 17

Grundstücksangelegenheiten;
Erwerbsanfrage der Stahhuber GbR zum Grundstückstausch einer Teilfläche des Straßengrundstückes der Forellenstraße (Fl.Nr. 198 der Gemarkung Öxing)

Der Veräußerung im Tauschwege eines bisher nicht als Straßenfläche genutzten Seitenstreifens der Forellenstraße (Fl.Nr. 198 der Gemarkung Öxing) im Bereich der Heu-bergehalde (Fl.Nr. 197 der Gemarkung Öxing) an die Stahhuber GbR hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nicht zugestimmt. Für das Straßengrundstück der Forellenstraße besteht ein mögliches Verkehrsbedürfnis für eine Straßenaufweitung. Damit ist es zur Aufgabenerfüllung noch nicht entbehrlich und ein Verkauf nicht möglich (Art. 75 GO).

TOP 18

Grundstücksangelegenheiten;
Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 777/12 der Gemarkung Straußdorf (Priel) als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen;
Genehmigung des Kaufvertrages

Vom zuständigen Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss (Art. 32 Abs. 2 GO i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe i der Geschäftsordnung des Stadtrates) wurde beschlossen, die in der Urkunde des Notars Christopher Baumhof in Ebersberg vom 17.08.2015, URNr. 1558/2015 B, für die Stadt Grafing b.M. abgegebenen Erklärungen zum Erwerb des Grundstücks Fl.Nr. 777/12 der Gemarkung Straußdorf (Priel) als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zu genehmigen.

TOP 19

Grundstücksangelegenheiten;
Ökologischer Gewässerausbau Attel bei „Henneleiten“ durch den Freistaat Bayern;
Bereitstellung der städtischen Grundstücke Fl.Nrn. 464/1 und 464 der Gemarkung Elkofen

Für den ökologischen Umbau der Attel gemäß Plangenehmigung des Landratsamtes Ebersberg vom 02.10.2015 werden dem Maßnahmenträger (Wasserwirtschaftsamt Rosenheim) die betroffenen städtischen Grundstücke unter folgenden Voraussetzungen zur Verfügung gestellt:

- a) Für die Grundstücke Fl.Nrn. 464 und 464/1 der Gemarkung Elkofen ist die vollständige Anerkennung als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (Ökokonto, § 16 BNatSchG, § 15 BayKompV) und die hierfür erforderliche schriftliche Zustimmung des Landratsamtes Ebersberg (Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG bzw. § 15 KompV i.V.m. § 16 BNatSchG) erforderlich.

- b) Für die Grundstücke Fl.Nrn. 830 und 833 der Gemarkung Elkofen ist die Erklärung der Unschädlichkeit hinsichtlich der Verwaltung als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme erforderlich.
- c) Mit dem Maßnahmenträger (Wasserwirtschaftsamt Rosenheim) ist die Grundstücksbenutzung mit einer Bau- und Kostenvereinbarung zu regeln. Dabei sind auch die Beweissicherung und die Wiederherstellungspflicht für Schäden an den Wegen und Brücken zu vereinbaren.

Der Landpachtvertrag ist vorsorglich zu kündigen, um die zeitgerechte Umsetzung möglichst im Frühjahr 2016 zu ermöglichen.

TOP 20

Städtischer Bauhof;
Fuhrpark und maschinelle Ausstattung;
Kauf eines Böschungsmähers mit Astschere

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde beschlossen, vor Anschaffung eines Böschungsmähers die Verwaltung zu beauftragen, mit den Gemeinden Ebersberg, Kirchseeon und Aßling eine gemeinsame Nutzung abzuklären. Unter dem Vorbehalt, dass hier keine Einigung erzielt werden kann, wird der Erwerb des Böschungsmähers der Firma Fiedler FFA 500 mit Zusatzteil Astschere FAS 1400 bei der Firma Wieser GmbH, Frauenneuharting, zum Gesamtpreis von brutto 41.338,88 € gemäß deren Angebot vom 12.08.2015 beschlossen.

TOP 21

Stadtwerke (Wasserversorgung, Abwasser);
Umlegung-, Sicherung und Erneuerung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Zuge der Ortsumgehung der St 2080 Grafing;
Vergabe von Ingenieurleistungen

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat beschlossen, entgegen dem Verwaltungsvorschlag das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker, 85560 Ebersberg, mit den Ingenieurleistungen für die Umlegung, Sicherung und Erneuerung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Zuge der Ortsumgehung der St 2080 Grafing zu beauftragen.

TOP 22

Grundschule Grafing;
Ausbau zur Ganztagschule;
Auftragserteilung Architektenleistung

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde dem Stadtrat empfohlen, die Architektenleistung für die Erweiterung und Sanierung der Grundschule Grafing an die Müller und Schurr Architekten GbR, 87616 Marktoberdorf, gemäß Honorarangebot vom 12.06.2015 zu vergeben und den Architektenvertrag auf der Grundlage des Vergabeverfahrens zum Abschluss zu bringen.

TOP 23

Städtische Liegenschaften;

Umstellung der Wärmeversorgung für die Stadtbücherei, Grenzstraße 5, auf Fernwärme der Firma Rothmoser

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss erteilte die Zustimmung zum Anschluss der Stadtbücherei Grafing an die Fernwärmeversorgung der Firma Rothmoser und beauftragt die Verwaltung, die Vertragsdetails für den Wärmelieferungsvertrag mit der Firma Rothmoser zu verhandeln und die notwendigen Umbaumaßnahmen zu veranlassen. Nach erfolgter Vertragsverhandlung muss dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss der Wärmelieferungsvertrag nochmals zur Kenntnisnahme vorgelegt werden.

15. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 20.10.2015:

TOP 13

Städtische Liegenschaften;

Modernisierungsmaßnahmen diverser Wohnungen im Gebäude Kapellenstraße 6, 6a und 6b für die Unterbringung von Asylbewerbern

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss sprach sich gegen eine Renovierung der Wohnung in der Kapellenstraße 6a im Obergeschoss links und damit einer weiteren Nutzung des Anwesens für Wohnzwecke aus. Das Gebäude ist konsequent freizumachen und von weiteren Unterhaltungsmaßnahmen von frei werdenden Wohnungen abzusehen.

TOP 14

Grundstücksangelegenheiten;

Verkauf des Erbbaurechtsgrundstücks Fl.Nr. 200/24 der Gemarkung Öxing von der Stahhuber GbR an die Eheleute Huber

Die in der Urkunde des Notars Matthias Griebel in Ebersberg vom 04.09.2015, URNr. 1463/2015 G, für die Stadt Grafing b.M. abgegebenen Erklärungen zum Verkauf des Erbbaurechtsgrundstücks Fl.Nr. 200/24 der Gemarkung Öxing von der Stahhuber GbR an die Eheleute Huber wurde genehmigt.

TOP 15

Grundstücksangelegenheiten;

Abschluss eines Pachtvertrages für die Errichtung eines Parkplatzes (Langzeitparker) und Straßengrundabtretung für einen Fußweg (Grafing-Bahnhof – Nettelkofen) betreffend Fl.Nr. 226 der Gemarkung Grafing

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde einstimmig wie folgt beschlossen:

- a) **Dem Vertrag zur Anpachtung des Grundstücks Fl.Nr. 226/4 der Gemarkung Nettelkofen als Parkplatz für Ein- und Mehrtagesparker ab 01.11.2015 bis 31.08.2020 wurde die Zustimmung erteilt. Die Zustimmung ergeht unter dem Vorbehalt, dass durch den Verpächter eine Straßengrundabtretung aus dem Grundstück Fl.Nr. 226 der Gemarkung Nettelkofen für einen Gehweg erfolgt.**

- b) Eine Straßengrundabtretung aus dem Grundstück Fl.Nr. 226 im Grundstückstausch gegen Tauschaufzahlung mit dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 226/4 (Behelfsparkplatz) wurde abgelehnt. Dieses Grundstück ist weiterhin für die Aufgabenerfüllung der Stadt Grafing b.M. notwendig und steht deshalb für eine Veräußerung nicht zur Verfügung.**

TOP 2

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 8 Doppelhaushälften mit je einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 38/0 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 15)

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Planunterlagen vorgestellt. Mit dem Vorbescheid wird gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO eine Entscheidung über folgende Einzelfragen der Baugenehmigung beantragt:

- Ist das dargestellte Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig?
- Ist eine Abweichung von der Stellplatzsatzung (§ 3 Abs. 2 Stellplatzsatzung) bezüglich des Garagenabstands zum öffentlichen Straßenraum zulässig?

Vom Vertreter der Verwaltung wurde erklärt, dass aufgrund der Absicht zur Einleitung einer Dorferneuerungsmaßnahme für Straußdorf auch dieses Bauvorhaben im Vorfeld schon Diskussionen ausgelöst hat. Entgegen einer dabei geäußerten und offenbar weit verbreiteten Meinung stellt der städtebauliche Vorbescheid (Bebauungsgenehmigung) nicht nur eine „Vorentscheidung“ dar. Wenn wie hier ein Vorhaben dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) unterfällt, ist der Prüfungsumfang von Vorbescheids- und Baugenehmigung identisch. Auch im (vereinfachten) Baugenehmigungsverfahren ist alleiniger Prüfungsgegenstand die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Da der Vorbescheid ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung ist, erfasst er damit also den vollständigen Prüfungsumfang der späteren Baugenehmigung.

Zum Vorhaben: Beantragt wird die Errichtung von 8 Doppelhaushälften mit 8 Einzelgaragen, 8 offenen Stellplätzen sowie mehreren Nebenräumen auf dem Grundstück.

Die Grundflächen betragen 14 x 11 m je Doppelhaus.

Bauhöhe: Die Wandhöhe beträgt 7,02 m und die Firsthöhe 10,19 m bei einem Satteldach mit einem Dachneigungswinkel von 30 Grad.

Die Erschließung soll über eine gemeinsame Zufahrt entlang der Nordgrenze erfolgen, jeweils 4 Garagen und 4 DHH werden über eine Stichstraße angefahren.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung beurteilt sich nach den Vorschriften des einfachen Bebauungsplanes „Straußdorf – westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße II“ (geändert im Jahr 2011) und im Übrigen nach den Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Es handelt sich dort ausdrücklich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB), weshalb dem räumlichen Geltungsbereich keine Bedeutung für die Bereichszuordnung zukommt. Für die Abgrenzung des Innenbereichs gegenüber dem Außenbereich ist der Bebauungsplan also ohne Wirkung, wie der Vorbescheidsantrag auch zutreffend erkennt. Die Gebäude bleiben danach ca. 6 m hinter den Geltungsbereichsgrenzen zurück und bleiben damit innerhalb des Bebauungszusammenhangs.

Dass die beantragte Bebauung über den jetzigen Gebäudebestand hinaus nach Westen ausgreift, ist hier nicht entscheidend, da der im Süden angrenzenden Bebauung hier noch Prägungswirkung zukommt. Die Bebauung liegt damit innerhalb der Grenzen des Innenbereiches und ist somit nach § 34 BauGB zulässig.

Zum dortigen Bebauungsplan ist zu erwähnen, dass dessen Ausgangspunkt gerade dieses Grundstück war. Im Jahr 1997 sollte das bestehende Hofgebäude durch ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen ersetzt werden. Um ein Umkippen der Gebietsart (Dorfgebiet) zum Wohngebiet zu vermeiden und damit zum Schutz der dörflichen Bau- und Nutzungsstrukturen und der letzten Landwirtschaften hat die Stadt Grafing b.M. den großen Aufwand betrieben, für den westlichen Ortsteil einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

Besondere Konsequenzen hat das im Bereich des Baugrundstückes für die südliche ca. 1.000 m² große Teilfläche, die als eine der wenigen noch verbleibenden Freiflächen im Ortsgefüge als private Grünfläche festgesetzt ist (in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan). Diese Fläche ist damit von baulichen Anlagen freizuhalten. Das berücksichtigt der Vorbescheid vollständig. Auch die ebenfalls von Gebäuden freizuhaltenden Sichtschneisen an der Nordseite bleiben unbebaut und berücksichtigen den Bebauungsplaninhalt.

Herzstück des Bebauungsplans ist die Festsetzung zur Wohnungszahlbegrenzung (A.3.1). Diese Regelung wurde im Jahr 2010 an die geänderte Rechtsprechung angepasst und regelt jetzt die Begrenzung (zum einem relativ) mit 1 Wohneinheit je angefangene 650 m² Baugrundstück, insgesamt jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten (absolute Begrenzung).

Das Baugrundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 37.000 m². Obwohl hier grundsätzlich auf das grundbuchrechtliche Grundstück zurückzugreifen ist, kommt den räumlichen Grenzen des Bebauungsplans hier beschränkende Bedeutung zu (König/Röser/Stock, Rn. 19 zu § 19 BauNVO). Dabei wird für die Ermittlung des maßgeblichen Nutzungsmaßes das Baugrundstück nach Westen hin durch dessen Geltungsbereich abgegrenzt und erreicht eine Größe von 4.650 m². Damit sind bis zu 8 Wohneinheiten zulässig, wie sie auch beantragt sind.

Die Beschränkung auf max. 6 Wohneinheiten erfasst dagegen nicht das Baugrundstück, sondern bezieht sich allein auf das jeweilige (Wohn)Gebäude (so ausdrücklich: BayVGH 12.09.2000). Neben der grundstücksbezogenen Festsetzung (zur Regulierung der Bebauungsdichte) soll damit die Bebauungsstruktur dahingehend gesteuert werden, dass größere Wohnanlagen ausgeschlossen werden. Diese sind in dörflichen Strukturen untypisch und sollen reglementiert werden. Da jedes Wohngebäude (Doppelhaushälfte) nur 1 Wohnung aufweist, entspricht der Vorbescheid auch dieser Regelung.

Der Bebauungsplan trifft keine Regelung zum Maß der baulichen Nutzung. Die Zulässigkeit der beantragten Wand- und Firsthöhen bestimmen sich damit nach dem Einfügungsgebot (§ 34 Abs. 1 BauGB). Wie zuletzt auch für das städtische Grundstück Grafinger Straße 14, das dem Baugrundstück direkt gegenüber liegt, ermittelt wurde, fügt sich im dortigen Umgebungsrahmen die beantragte Wandhöhe von 7 m uneingeschränkt ein. Das entspricht auch exakt der Bauhöhe des nördlich angrenzenden Gebäudes Grafinger Straße 17.

Der beantragten Befreiung von §2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung hinsichtlich des Abstands der Garagen zum Straßenraum von 5 auf 3,50 m kann zugestimmt werden. Da dieser verkürzte Abstand nur am Süden der schräg zur Straße stehenden Garagen auftritt und bereits im Süden die Hauptgebäude nur einen Abstand von 3 m aufweisen, ist die Abweichung zu erteilen.

Hinweis:

Das Vorhaben liegt in der Baubeschränkungszone gem. Art. 24 BayStrWG (20 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße). Ausbauabsichten bestehen jedoch für die Errichtung eines straßenbegleitenden Gehweges. Diese Flächen werden freigehalten und nach den Vorgesprächen auch in einer Breite von 1,50 m an die Stadt Grafing b.M. abgetreten.

Ohne rechtliche Verpflichtung wird dringend angeraten, die private Zufahrt an der Nordseite dem öffentlichen Verkehr (öffentlicher Eigentümerweg Art. 53 Nr. 3 BayStrWG) zu widmen. Das ist jedenfalls dann auch rechtlich erforderlich, wenn das Grundstück für die einzelnen Doppelhäuser realgeteilt wird (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayBO). Die Eigentümer haben in den Vorgesprächen auch hierzu ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt.

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Anordnung der 8-zeiligen Garage direkt an der Straße und gegenüber der Kirche nicht als ansprechend bezeichnet. Gerade für das Ortsbild von Straußdorf sollte man hier doch versuchen, gemeinsam mit dem Bauwerber eine anspruchsvollere Lösung zu schaffen. Ein Ausschussmitglied schlug vor, die Garagen Richtung Süd-West zu verschieben und diese in Holzbauweise zu errichten bzw. zu begrünen. Das Gremium war sich darüber einig, dass seitens der Verwaltung diesbezüglich nochmals ein Gespräch mit dem Bauwerber geführt werden sollte.

In der weiteren Beratung sprach ein Ausschussmitglied an, dass auf dem Grundstück durchaus eine anspruchsvollere Bebauung erzielt werden könnte. Eine Anordnung der geplanten Häuser um einen zentralen Platz würde sich laut Meinung des Redners viel besser in die gewachsene Struktur von Straußdorf einfügen.

Vom Vertreter der Verwaltung wurde erklärt, dass die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen eine gebundene Rechtsentscheidung darstellt und die Gemeinden nicht in die Lage versetzt, eigene ortsplanerische oder gestalterische Vorstellungen einzubringen. Das wäre allein durch eine Veränderung der Zulassungsvoraussetzungen möglich, sprich mit dem Instrument des Bebauungsplanes. Ein solcher existiert hier aber schon und ist das Ergebnis eines langen und abgewogenen Planungsprozesses. Damals schon wurde deutlich vor Augen geführt, dass in bereits bebauten Bereichen die freie Durchsetzung von ortsplanerischen Idealvorstellungen nicht gelingen kann. Das Dorferneuerungsprogramm, wenn es dann eingeleitet ist, schafft hier keine rechtlichen Veränderungen. Hier gelten dann die schon aus der Altstadtsanierung bekannten Vorschriften des Sanierungsrechtes §§ 136 ff. BauGB, § 187 BauGB. Seitens der Verwaltung wird man aber gerne mit den sehr kooperativen Bauwerbern darauf hinwirken, das langgestreckte Nebengebäude zu gliedern oder anders aufzuteilen.

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme, dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 8 Doppelhaushälften mit je einer Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 38/0 der Gemarkung Straußdorf, Grafinger Straße 15, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 3

Bauantrag zur Errichtung einer Heubergehalle und Erweiterung des bestehenden Abstellraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1301/0 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 14 a)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt. Beantragt wird nach Teilbeseitigung des Wirtschaftsgebäudes der vergrößerte Neuaufbau als Heubergehalle bzw. Abstellraum. Aufgrund Art und Größe des Betriebs nimmt das beantragte Vorhaben fraglos am Privilegierungszweck des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes teil. Damit ist das im planungsrechtlichen Außenbereich gelegene Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig.

Öffentliche Belange oder andere Rechtsvorschriften stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Das gilt insbesondere auch für die Belange der Wasserwirtschaft. Zwar liegt das Vorhaben in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Brunnen „Hochholz/Öxing“. Das Vorhaben unterfällt aber nicht den Verbotstatbeständen der Wasserschutzgebietsverordnung, insbesondere weil keine Stallungen vorgesehen sind und die Nutzung keinen Abwasseranfall auslöst. Auch tiefgründende Bauteile (§ 3 Abs. 1 Nr. 6.1 WSG-VO) sind nicht vorgesehen. Da die in Wasserschutzgebieten geltenden besonderen Schutzvorschriften durch das Vorhaben nicht betroffen sind, stehen auch die Belange der Wasserwirtschaft als selbständige bauplanungsrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen.

Hinweis:

Die gemeindliche Trinkwasserleitung verläuft im unmittelbaren Nahbereich der Straße und wird in ihrem Schutzbereich nicht berührt.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung einer Heubergehalle und Erweiterung des bestehenden Abstellraums auf dem Grundstück Fl.Nr. 1301/0 der Gemarkung Nettelkofen, Gasteig 14a, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Für die Entscheidung wird unterstellt, dass der „Abstellraum“ ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird.

TOP 4

Bauantrag zum Anbau an eine bestehende Halle als Ersatzbau für eine zu beseitigende Feldscheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 727/0 der Gemarkung Nettelkofen (Haidling 2)

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Planunterlagen vorgestellt. Es wurde erklärt, dass das Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und sich deshalb nach §35 BauGB beurteilt.

Beantragt wird ein grenzständiger Anbau an der Nordseite der bestehenden Lagerhalle (50 m Länge) mit einer Tiefe von 5 m. Dem Vorhaben zugrunde liegen vielfältige und verschiedene Anträge sowie Anfragen für die bestehende Feldscheune, die ca. 80 m vom bebauten Bereich der Splittersiedlung abgesetzt im Süden von Haidling liegt. Diese historisch in zulässiger Weise für landwirtschaftliche Zwecke errichtete Feldscheune kann jedoch nicht zu landwirtschaftsfremden Zwecken umgenutzt werden, zumal sie nicht mehr im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur früheren Hofstelle liegt.

Nachdem die frühere Hofstelle mittlerweile zum Bauunternehmen umgenutzt worden ist, kann auch eine landwirtschaftliche Privilegierung nicht mehr begründet werden. Eine Nachfolgeverwendung für die Feldscheune, wie sie der Antragsteller seit langem begehrt, schließt sich damit leider aus. Andererseits unterfällt die Feldscheune dem Bestandschutz und kann auch weiterhin im vorhandenen Umfang instandgehalten werden. Sie kann also in ihrer bisherigen Gebrauchsfähigkeit erhalten werden, ohne sie letztendlich noch nutzen zu können.

Zuletzt hat sich der Antragsteller um eine bestandsgleiche Erneuerung der Feldscheune zur Lagerung von Scheitholz bemüht. Nach weitläufiger Genehmigungspraxis ist auch im Außenbereich die Errichtung von notwendigen Lagerraum für Biomassebrennstoffe (Hackschnitzel, Scheitholz etc.) als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) genehmigungsfähig. Zwar erfolgt die Energieversorgung der verschiedenen Gebäude des Antragstellers größtenteils durch eine Hackschnitzelheizung, für die aber zuletzt im Hofbereich schon ein zusätzliches Gebäude errichtet wurde (Baugenehmigung vom 05.05.2014). Jedoch wird nachweislich auch Scheitholz für die Gebäudeheizung eingesetzt, das sogar aus den eigenen Waldflächen gewonnen wird.

Für diesen Zweck (Brennholzlager) kann eine weitere Lagerfläche im planungsrechtlichen Außenbereich als sonstiges Vorhaben genehmigt werden (§ 35 Abs. 2 BauGB). Stets Voraussetzung ist, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs Rechnung getragen wird. Insoweit kommt die Feldscheune für diesen Zweck nicht in Frage, da diese durch ihre exponierte Lage den Außenbereich in besonderer Weise belastet.

Zwar ist auch ein Brennholzlager grundsätzlich auch innerhalb des besiedelten Außenbereichs wesensfremd. Allein durch seinen funktionalen Bezug zu einem dort in zulässiger Weise bereits bestehenden Gebäude kann es seine Rechtfertigung finden. Dabei ist der beantragte Standort in der Lage, die strengen Anforderungen für ein sonstiges Außenbereichsvorhaben noch zu erfüllen. So liegt es innerhalb der vorhandenen Bebauung und ordnet sich der vorhandenen Bebauung deutlich unter. Es bewirkt damit keine Verfestigung der Splittersiedlung. Die sonstigen öffentlichen Belange des §35 Abs. 2 BauGB sind nicht in zusätzlicher Weise beeinträchtigt, da es sich um eine bereits baulich (bauakzessorisch) beanspruchte Umgriffsfläche der Gewerbehalle handelt. Diese Flächen werden bereits befahren und hilfsweise zum Abstellen von Fahrzeugen etc., genutzt.

Die konkrete Ausführung, Bauart und der Standort entsprechen auch der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs, da es visuell durch die vorhandene Bebauung gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt ist.

Was aber immer bleibt, ist die vorrangige Nutzbarmachung vorhandener Bausubstanz. Hier kann vom Bauwerber aufgrund seiner weitläufig verteilten und großflächigen Gebäude verlangt werden, Räumlichkeiten frei zumachen. Gleichwertige – und für den Außenbereichschutz sogar höherwertige – Lösung ist die Beseitigung der Feldscheune, wie es Antragsgegenstand ist.

Unter der zwingenden Voraussetzung, dass – wie beantragt – gleichzeitig die bestehende Feldscheune ersatzlos beseitigt und die dortige Fläche rekultiviert wird, kann selbst in der beantragten Größe das Einvernehmen für den beantragten Hallenanbau zum Zweck der Biomasselagerung (Scheitholz) als sonstiges Außenbereichsvorhaben erteilt werden.

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Anbau an eine bestehende Halle als Ersatzbau für eine zu beseitigende Feldscheune auf dem Grundstück Fl.Nr. 727/0 der Gemarkung Nettelkofen, Haidling 2, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe zu erteilen, dass die bestehende Feldscheune vor Errichtung des Anbaus beseitigt wird.

TOP 5

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 754/1 der Gemarkung Grafing (Rosenheimer Straße 44 1/2)

Die Planunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt. Es wurde ausgeführt, dass vor Einreichung des Bauantrags mit dem Vorbescheid (Art. 71 BayBO) die verbindliche Entscheidung beantragt wird, **ob der lageveränderte Ersatzbau für das bestehende Wohnhaus im Außenbereich zulässig ist**. Antragsgegenstand ist damit ein sog. städtebaulicher Vorbescheid (Bebauungsgenehmigung).

Begründung: Anstelle des abzubrechenden Altbestandes (Wohnhaus) soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage als Ersatzbau im Außenbereich erstellt werden. Das derzeitige kleine Wohnhaus entspricht insgesamt nicht mehr den Anforderungen des heutigen Wohnens. Sowohl die sehr eingeschränkte, für einen 2–3-köpfigen Haushalt ungeeignete Größe als auch die fehlende technische Ausstattung und der marode bauliche Zustand ermöglichen kein zeitgemäßes Wohnen mehr. Eine Komplettsanierung – auch in Verbindung mit einer Vergrößerung der Flächen durch Anbau mit Integrierung des „Bestandes“ – ist unwirtschaftlich.

Maß der Nutzung:

Grundfläche: 112 m² (ohne Doppelgarage) – Bestandsgebäude 79 m²

Wandhöhe 4,70 m

Firsthöhe 6,43 m (Satteldach; Dachneigung von 24–25 Grad)

Beurteilung:

Das Anwesen liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Aufgrund der fehlenden Privilegierung (§ 35 Abs. 1 BauGB) ist das geplante Einfamilienhaus als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Das ist aber bei einem Wohnhausneubau stets der Fall, soweit nicht die Begünstigungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB erfüllt sind und folglich die Beeinträchtigung der dort genannten öffentlichen Belange unberücksichtigt bleibt.

Das Gebäude soll vollständig beseitigt und neu errichtet werden. Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist der Ersatzbau eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen im Außenbereich begünstigt zulässig:

1. Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden.
2. Das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf.
3. Das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
4. Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.
5. Der Ersatzbau darf nur zu einer geringfügigen Erweiterung und Lageabweichung führen.

Zu 1) Der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes kann nicht ermittelt werden. Genehmigungspläne sind nicht mehr vorhanden. Es sind lediglich Kopien von Planzeichnungen aus dem Jahr 1944 vorhanden. Mangels anderslautender Erkenntnisse und auf der Grundlage des Anscheinsbeweises ist von der zulässigen Errichtung des Baubestandes auszugehen. Dieser Anscheinsbeweis ist bei über Jahrzehnte bewohnten Gebäude in der vorliegenden Art und Größe aus dieser Herkunftszeit ausreichend.

Zu 2) Auch die baulichen Missstände und Mängel – insbesondere zur Anpassung an neuzeitliche Energie- und Wohnstandards – sind aufgrund des Bauzustandes und des Alters offenkundig gegeben.

Zu 3) Der Ersatzbau ist nur dann begünstigt, wenn der **Eigentümer** selbst das Gebäude seit längerer Zeit bewohnt. Dabei wird von der Rechtsprechung eine Mindestdauer von 2 Jahren verlangt.

Nach den Meldedaten der Stadt Grafing ist die Antragstellerin unter der Adresse Rosenheimer Straße 44 1/2 seit 01.05.2014 mit Hauptwohnsitz gemeldet. Danach kann zugunsten des Bauherrn auch unterstellt werden, dass das Gebäude seither dauerhaft und ununterbrochen selbst zu Wohnzwecken genutzt wird. Zum 01.05.2016 ist diese Mindestdauer von 2 Jahren dann auch erfüllt.

Verlangt wird, dass der **Eigentümer selbst** das Wohngebäude nutzt. Es reicht also nicht, wenn Familienangehörige das Haus bewohnt haben, ohne selbst Eigentümer zu sein. Die Nutzung durch Familienangehörige, wie hier durch die Tochter des Eigentümers (auch wenn die Absicht besteht, ihr das Eigentum zu übertragen) erfüllt den Zulässigkeitstatbestand also grundsätzlich nicht. Die Rechtsprechung hat aber seit langer Zeit (BVerwG 13.03.1981) auch anerkannt, die Regelung bei einer Familiennutzung erweiternd anzuwenden. So verhält sich der Sachverhalt auch hier: Wenn die Antragstellerin – die Tochter des Eigentümers – das Gebäude längere Zeit selbst bewohnt und dann das Eigentum (vorweggenommene Erbfolge, Schenkung etc.) erwirbt, dann ist eine Nutzung der Wohnung durch die Antragstellerin ausreichend. Das Eigentum muss aber zwingend übertragen werden.

Zu 4) Die künftige Eigennutzung ist nach Tatsachenwürdigung anzunehmen.

Zu 5) Geringfügige Vergrößerung:

Anders als bei der angemessenen Erweiterung bei Anbauten an ein bestehendes Wohnhaus (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) ist im Falle des Ersatzbaus nur ein gleichartiges Gebäude zulässig. Erweiterungen sind nur in geringfügigem Umfang zugelassen. Eine Kombination der Zulassungstatbestände, also Ersatzbau und gleichzeitige Erweiterung, ist dagegen unzulässig.

Der beantragte Neubau weist eine Grundfläche von 112 m² auf. Dem steht die Größe des Baubestandes von ca. 79 m² gegenüber. Auch wenn in der Literatur für die Grenzen der Geringfügigkeit 10% angenommen werden (wie auch in anderen Rechtsbereichen), verweist die Rechtsprechung vorrangig auf die Gleichartigkeit. Entscheidend ist, dass das neue Gebäude dem alten gleicht – und zwar nach Bauvolumen, Funktion und seinem städtebaulichen Erscheinungsbild. Auch wenn die Vergrößerung um 30 m² die Grenzen des zulässigen erreicht, ist eine negative Beeinträchtigung öffentlicher Belange noch nicht erkennbar, da es dem Erscheinungsbild des zu ersetzenden Baubestandes noch gleicht.

Die Lageverschiebung ist jedenfalls geringfügig und fraglos zulässig. Auch die Errichtung einer Doppelgarage ist als sonstiges Bauvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zulässig.

Sonstige, von § 35 Abs. 4 BauGB nicht ausgenommene öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Insbesondere ist nicht zu erkennen, dass aufgrund der Nähe zur Kläranlage das Gebäude unzumutbaren Umwelteinwirkungen (Lärm oder Geruch) ausgesetzt wird. Auch Belange der Wasserwirtschaft (Nähe zum Burgholzgraben) und des Naturschutzes sind nicht über den vorhandenen Umfang hinaus beeinträchtigt.

Insoweit wäre ein weiteres Abrücken Richtung Süden durchaus vorteilhaft, ohne andere öffentliche Belange zusätzlich zu beeinträchtigen bzw. die Grenzen des Abs. 4 Satz 3 zu überschreiten.

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 Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 754/1 der Gemarkung Grafing, Rosenheimer Straße 44½, das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Erfüllung der Mindestwohndauer von 2 Jahren (ab 01.05.2016) vor Erteilung der Baugenehmigung.**
- **Eigentumserwerb durch den Antragsteller vor Erteilung der Baugenehmigung.**

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

TOP 6

Bauantrag zum Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 43)

Zum besseren Verständnis wurde eingangs von der Ersten Bürgermeisterin die Vorgeschichte nochmals kurz erläutert. Ausgangspunkt war ein entsprechender Bauantrag des Bauherrn im Gewerbegebiet Grafing-Schammach. Nachdem sich weitere Folgeanträge im Gewerbegebiet Grafing-Schammach abgezeichnet haben, hat die Stadt Grafing b.M. die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Künftig werden Anlagen für soziale Zwecke mit wohnartiger Nutzung (insbesondere Flüchtlingsunterkünfte) sowie Beherbergungsbetriebe dort ausgeschlossen, womit die Voraussetzungen für eine Zulassung im Wege der erweiterten Befreiung nach § 246 Abs. 10 BauGB entfallen. Für die Zeitdauer der Bebauungsplanänderung wurde die Planung durch eine Veränderungssperre gesichert.

Um rechtzeitig und im erforderlichen Umfang die notwendigen Flüchtlingsunterkünfte im Gemeindegebiet zu schaffen, insbesondere auch im Hinblick auf eine drohende Abweichungsentscheidung nach § 246 Abs. 14 BauGB, wurden Verhandlungen über die Errichtung der geplanten Anlage auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Grafing geführt. Unabhängig vom Ergebnis über die dortige Umsetzung durch den privaten Bauherrn oder der alternativen Eigenerrichtung durch die Stadt ist es ausdrücklicher Wille des Antragstellers, das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Der Bauantrag wurde trotz des augenblicklichen Verhandlungsstandes, wonach die Stadt Grafing b.M. zum Eigenbau neigt, nicht zurückgenommen. Für das Baugenehmigungsverfahren ist diese privatrechtliche Entscheidung dem Grunde nach ohne Folgen. Eine Baugenehmigung ist dann zu erteilen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Private Rechte bleiben also unbeachtet (Art. 68 Abs. 4 BayBO). Zum anderen kann unabhängig von einem späteren Bauherrnwechsel oder einer Vorhabensänderung der Bauantrag dazu genutzt werden, die Genehmigungsfähigkeit an diesem Standort zu klären.

Das ist vor allem hinsichtlich der rechtlichen Eignung des Standortes von Bedeutung, da dann im möglichen Abweichungsverfahren nach § 246 Abs. 14 BauGB auf rechtlich gesicherte gemeindliche Alternativstandorte verwiesen werden kann (vgl. Schreiben des Innenministeriums vom 22.12.2015, Seite 9). Das Sachbescheidungsinteresse ist also noch nicht entfallen.

Zum Vorhaben: Beantragt wird die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes mit den Außenmaßen 55,87 x 16,42 m, einer Wandhöhe von 9,04 m und einer Firsthöhe von 10,48 m. Abhängig von der jeweiligen Zimmerausstattung kann das Gebäude als Unterkunft mit 170 bis 217 Personen genutzt werden. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet für den städtischen Bau- und Wertstoffhof“ und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Das Gebäude weicht von der Lage des festgesetzten Bauraumes nach Norden geringfügig um 0,42 m und nach Westen um 12 m ab. Im Osten bleibt es dagegen um 5 m hinter der Baugrenze zurück.

Damit wird die absolute Länge des Bauraumes um 6,87 m und auch die dafür festgesetzte maximale Grundfläche mit dem Antrag um 137,39 m² überschritten.

Die beantragte Wandhöhe (9,04 m) überschreitet die festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m um 2,54 m. Die auf max. 2 Vollgeschosse beschränkte Vollgeschosshöhe wird ebenfalls um 1 Geschoss überschritten.

Die entscheidende Zulässigkeitsfrage ist aber die Gebietsverträglichkeit im „Sondergebiet für den Bau- und Wertstoffhof“ (§ 11 BauNVO).

Gemäß § 246 Abs. 12 Nr. 2 BauGB ist eine erweiterte Befreiung in Sondergebieten nur für die Nutzungsänderung vorhandener Gebäude möglich, nicht aber für Neubauten. Insoweit bleibt es damit beim allgemeinen Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 2 BauGB. Hier ist zwar zu berücksichtigen, dass der Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbegehrende und Flüchtlinge in § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausdrücklich als öffentlicher Gemeinwohlbelang ergänzt wurde. Jedoch werden mit den Abweichungen hier Grundzüge der Planung berührt, die stets eine Befreiung ausschließen. Um diesen Befreiungsausschluss aufzuheben, ist eine dahingehende Änderung des Bebauungsplans zu beschließen. Allein mit dieser Erklärung wird – unabhängig vom zeitlichen Fortgang des Bebauungsplanverfahrens – die Rechtfertigung für derart weitgehende Abweichungsmöglichkeiten erreicht.

Inhaltlich ist diese Änderung zu rechtfertigen. Beim vorliegenden Sondergebiet für den Bau- und Wertstoffhof handelt es sich um ein „gewerbliches Sondergebiet“, da gemeindliche Bau- und Wertstoffhöfe als öffentliche Betriebe ansonsten ausdrücklich den Gewerbegebieten zugewiesen sind. Die Ausweisung als Sondergebiet war alternativ zu einem Gewerbegebiet zulässig (VGH BW 24.07.1998) und wurde deshalb vorgenommen, da das Baugebiet ausdrücklich nicht auch für sonstige Gewerbebetriebe genutzt werden soll. Vor diesem Hintergrund ist die hier konkret festgesetzte Gebietsart artverwandt mit einem Gewerbegebiet, in dem der Gesetzgeber die Zulassung von Flüchtlingsunterkünften mit der Neuregelung des § 246 Abs. 10 BauGB sogar erleichtert. Das Vorhaben ist also – unter Heranziehung des in § 246 Abs. 10 BauGB zum Ausdruck gebrachten Rechtsgedankens – als gebietsverträglich anzusehen.

Hinzu kommt, dass lediglich die Zulassung der Flüchtlingsunterbringung hier im Einzelgenehmigungsverfahren umsetzbar ist. Jedenfalls für die Unterbringung dann anerkannter Asylbewerber ist zwingend der Bebauungsplan anzupassen. Da bereits mittelfristig auch diese Aufgabe zu bewältigen ist, sollte der Standort entsprechend planungsrechtlich vorbereitet werden.

Dabei ist es naheliegend, diese Bebauungsplanänderung zeitlich zu befristen. Eine Dauerlösung ist an diesem Standort jedenfalls nicht zu rechtfertigen, zumal auch der Bauhof mittelfristig diese Flächen beanspruchen muss. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die zeitlich begrenzte Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Flüchtlings- und Übergangswohnheim, um dann auch anerkannte Asylbewerber dort unterbringen zu können.

Nachbarliche Interessen und sonstige öffentliche Belange sind hier nicht in einer gewichtigen Weise berührt.

Hinweis:

Stellplätze: Die örtliche Stellplatzsatzung (StpS) enthält keine Richtzahlen für diese Nutzungsart. Gemäß § 2 Abs. 3 StpS ist der Bedarf dann unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für vergleichbare Verkehrsquellen zu ermitteln. Hier ist auf die Garagen- und Stellplatzverordnung zurückzugreifen, die nach Nr. 1.12 der Anlage zu § 20 GaStellV 1 Stellplatz je 30 Betten verlangt. Damit besteht ein Bedarf von 8 Stellplätzen; es wird davon ausgegangen, dass in dieser Anzahl der Stellplatzbedarf der durch die Büronutzung ausgelöst wird (Aufsichts- und Wachpersonal) abgedeckt ist. Die Stellplätze sind noch auf dem Grundstück nachzuweisen.

Ein Ausschussmitglied sprach sich dafür aus, anstelle von einem großen Gebäudekomplex 2 kleine Gebäude zu errichten. Dies wurde hinsichtlich der Nutzung und des Ortsbildes als verträglicher angesehen. Ferner wurde vom Redner die Meinung vertreten, dass auf dem geplanten Grundstück max. 120 Personen untergebracht werden sollen.

In der weiteren Beratung war das Gremium erfreut darüber, dass mit der Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit gegeben ist, auf dem Grundstück auch anerkannte Asylbewerber in sog. Übergangswohnheimen unterzubringen.

Ein weiteres Stadtratsmitglied neigte entgegen den früheren Sitzungen jetzt dazu, die Obergrenze der unterzubringenden Personen auf dem Grundstück möglichst auszureizen und damit den derzeit herrschenden Druck aus der Stadt zu nehmen. Die Rednerin vertrat die Meinung, dass mit Unterstützung von Sozialpädagogen und einer verträglich gestalteten Bauweise eine Unterbringung von sogar bis zu 200 Asylbewerbern an diesem Ort möglich sein müsste. Darüber hinaus verwies das Ausschussmitglied auf die Schwierigkeit, weitere dezentrale Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

- a) **Dem Bauantrag zum Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber auf dem Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing, Glonner Straße 43, und den hierfür erforderlichen Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.**
- b) **Dem Stadtrat wird folgende Beschlussfassung empfohlen:
Der Bebauungsplan „Sondergebiet für den städtischen Bau- und Wertstoffhof“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing ist zu ändern (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB). Planungsziel ist die zeitlich befristete (max. 15 Jahre) Zulassung von Unterkünften und Wohnungen für Flüchtlinge, Asylbegehrende und anerkannte Asylbewerber (Übergangswohnheim) auf dem südlichen Bauraum unter größtmöglicher baulicher Ausnutzung.**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird bestimmt, dass von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Unterrichtung und Erörterung durch das Bauamt durchzuführen.

Mit den Planungsleistungen ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.

TOP 7

Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes für Asylbegehrende auf dem Grundstück Fl.Nr. 890/0 der Gemarkung Öxing (Mühlenstraße)

Vor Ausführung des genannten Tagesordnungspunktes erklärte die Erste Bürgermeisterin, dass die Ausschussmitglieder Herr Einhellig Christian (Planfertiger) und Herr Rothmoser Peter (Antragsteller) gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO an der Beratung nicht mitwirken dürfen.

Nachfolgend wurden von der Ersten Bürgermeisterin einleitende Wort gesprochen. Es wurde auf den Königsteiner Schlüssel verwiesen, nach dem Asylsuchende im Bundesgebiet und innerhalb der Bundesländer verteilt werden. Bei Anwendung des Schlüssels auf die Stadt Grafing, wird diese bis Ende des Jahres mind. 328 Asylsuchende unterbringen müssen. Es gibt aber auch Gemeinden im Landkreis Ebersberg, die wesentlich höher belastet sind. So muss z.B. Poing weit über 1.000 Asylsuchende unterbringen und in der kleinen Gemeinde Pliening wird eine Traglufthalle für ca. 300 Asylsuchende errichtet. Momentan sind in Grafing 120 Asylsuchende untergebracht (40 in Containern auf dem Gelände des Gymnasiums, 40 im Gebäude der Münchener Straße und 40 in diversen Wohnungen/Häusern).

Bis Ende des Jahres müssen seitens der Stadt noch über 300 Unterkunftsmöglichkeiten geschaffen werden. Der Stadtrat der Stadt Grafing b.M. hat sich nach intensiven Diskussionen dafür ausgesprochen, auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 573/0 der Gemarkung Grafing (Fläche für den neuen Bau- und Wertstoffhof) eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber zu errichten. Wie viele Personen in dieser Unterkunft untergebracht werden können, ist heute nicht Stand der Diskussion. Ferner gibt es Beschlüsse des Stadtrates, dass die Unterbringung der Asylbewerber nach Möglichkeit in mehreren kleinen Unterkünften mit ca. 40 Personen erfolgen soll.

Des Weiteren war sich der Stadtrat darüber einig, eine Unterbringung von Asylbewerbern im Gewerbegebiet Grafing-Schammach zu verhindern und den Bebauungsplan dementsprechend zu ändern. Diese Entscheidung ist für die wirtschaftliche Entwicklung von Grafing von Bedeutung, zumal die Stadt bereits neue Flächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes erworben hat.

Mitte Januar wurde dann bei der Stadt ein Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes für die Unterbringung von Asylbegehrenden an der Mühlenstraße eingereicht. Dieser Antrag sorgte bereits im Vorfeld bei den Anliegern der Mühlenstraße für heftige Diskussionen. Eine große Abordnung von Anwohnern sprach bei dem Bauwerber vor. Ferner suchten letzten Freitag kurzfristig über 50 Personen das Gespräch mit der Ersten Bürgermeisterin.

Diese Diskussionen wurden von der Ersten Bürgermeisterin zum Anlass genommen, in der heutigen Sitzung auf das Grundgesetz hinzuweisen. Im Grundgesetz ist verankert, dass politische Verfolgte Asylrecht genießen. Dieses Grundgesetz ist Teil unserer Kultur und auch zum Wohle unseres Ortes, so die Erste Bürgermeisterin. „Wir als Behörde, als vereidigte Stadträte/innen und Staatsbürger müssen uns an dieses Grundgesetz halten.“

Aufgrund der heftigen Diskussionen wurde der Bauantrag zum Neubau der Gemeinschaftsunterkunft vom Antragsteller am 25.01.2016 erstmals schriftlich zurückgenommen. Damit hat sich das Bauantragsverfahren und eine Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen erledigt. Dennoch ist es in der heutigen Sitzung beabsichtigt, das geplante Vorhaben vorzustellen, da eine Neuantragstellung – ggf. auch in etwas verkleinertem Umfang – erwartet wird. Die Erste Bürgermeisterin übergab hierzu das Wort an den Verwaltungsvertreter.

Vom Vertreter der Verwaltung wurden die Planunterlagen vorgestellt und erklärt. Geplant ist die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft mit jetzt 40 Plätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 890 der Gemarkung Öxing an der Mühlenstraße. Das Grundstück wird bisher durch eine gewerbliche Lagerfläche genutzt (Baugenehmigung Az.: B-2003-406 vom 21.10.2004); die Freifläche soll im nördlichen Grundstücksbereich durch das Vorhaben überbaut werden. Das Gebäude hat eine Länge von 33,36 m und eine Breite von 10 m. Zusätzlich sind noch Überdachungen bzw. Nebengebäude vorgesehen. Das zweigeschossige Hauptgebäude erreicht eine Wandhöhe von 5,90 m bzw. eine Firsthöhe von 6,78 m.

Die vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße ist bisher als Streusiedlung dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB). Mit einer Größe von 10 (Haupt-)Gebäuden fehlt ihr schon quantitativ das eigene städtebauliche Gewicht, um selbst die Eigenschaften eines Ortsteils (§ 34 BauGB) zu erfüllen. Ihr fehlt aber – zumindest bislang – der städtebauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Siedlungsbereichen. Sie liegt zwar in enger räumlicher Nähe zu dem im Westen entwickelten Wohnquartieren, ist aber dadurch funktional abgetrennt. So liegt zwischen dem dortigen Siedlungsrand und der Bebauung an der Mühlenstraße ein starker Geländesprung, der trennend wirkt und damit dem Eindruck der baulichen Zusammengehörigkeit entgegensteht. Auch nach Norden – zu den Anwesen südlich der Rosenheimer Straße – fehlt es an der unmittelbaren Aufeinanderfolge durch die dazwischen liegenden Freiflächen (Abstand ca. 100 m). Durch die fehlende Geschlossenheit verliert sich der Bebauungszusammenhang, obwohl die Bebauung an der Mühlenstraße ansonsten innerhalb des räumlichen Siedlungsbereiches von Grafing liegt.

Das beantragte Vorhaben liegt auf der Freifläche, die bisher nach Norden hin die bauliche Trennung bewirkt hat. Ungeachtet der Tatsache, dass eine spätere Realisierung des Vorhabens (maßgeblich ist die tatsächlich vorhandene Bebauung) diese Trennungswirkung wohl dann zum Wegfall bringt, ist das Baugrundstück derzeit noch dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Durch das Maßnahmengesetz zur Erleichterung der Flüchtlingsunterbringung 2014 wurde die Zulässigkeit von **Bauvorhaben zur Unterbringung von Flüchtlingen/Asylbegehrenden im Außenbereich** erweitert. Gemäß § 246 Abs. 9 BauGB gelten für diese Vorhaben die Rechtsfolgen des § 35 Abs. 4 BauGB, wenn sie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu gemäß § 30 Abs. 1 BauGB oder gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches liegen.

Ausweislich der maßgeblichen Bundestagsdrucksachen sollte mit der Regelung des § 246 Abs. 9 BauGB die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in sog. „Außenbereichsinseln“ ermöglicht werden. Auch städtebauliche Randlagen mit hinreichender Prägung durch den vorhandenen Siedlungsbereich unterfallen dieser Begünstigung.

Diese inhaltlichen Voraussetzungen des unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges mit dem Siedlungsbereich sind hier zweifelsohne gegeben. Das Ganze wird verdeutlicht durch die Attel, die nach Westen einen eindeutigen topographischen Abschluss bildet und somit die städtebauliche Abgrenzung zur freien Landschaft schafft.

Das hat zur Folge, dass die ansonsten dem Vorhaben entgegenstehenden öffentlichen Belange (Widerspruch zum Flächennutzungsplan, Verfestigung der Splittersiedlung, Eigenart der Landschaft) unberücksichtigt bleiben.

Auch sonstige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt:

- a) Belange des Hochwasserschutzes: Das Grundstück liegt nur im äußersten nordöstlichen Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ein Bauverbot nach § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG besteht also nicht. Wenn der dortige Anbau (bloße Überdachung) gemäß § 78 Abs. 3 WHG zugelassen werden kann, dann stehen diesem unbedeutenden Gebäudeteil auch keine bauplanungsrechtlichen Belange des Hochwasserschutzes entgegen. Ansonsten ist dieser Gebäudeteil geringfügig und außerhalb der Überschwemmungsgrenzen zu verschieben. Das Hauptgebäude selbst ist von diesen Belangen ohnehin nicht betroffen.
- b) Belange des Gewässerschutzes: Das Gebäude liegt innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Aiterndorfer Brunnen. Durch den notwendigen Anschluss an den in der Mühlenstraße verlaufenden Abwasserkanal (das Grundstück liegt im Entsorgungsbereich und unterliegt damit dem Anschlusszwang) stehen die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung nicht entgegen und somit auch keine eigenständigen bauplanungsrechtlichen Belange des Gewässerschutzes.
- c) Unzumutbare Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB): Unzumutbare Lärmeinflüsse, etwa durch den Nachtbetrieb der nahegelegenen Großbäckerei bzw. des Lagerplatzes des Landschaftsbaubetriebs sind nicht zu erkennen. Als Außenbereichsvorhaben unterliegt es den reduzierten Schutzansprüchen eines Dorf-/Mischgebietes. Hinzu kommt, dass nach Einschätzung des Bundesbauministeriums (Schreiben vom 30.09.2015) die Flüchtlingsunterbringung eine Notsituation gemäß Nr. 7.1 TA-Lärm darstellt, die eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte rechtfertigt. Eine Verletzung der Rücksichtnahmepflicht gegenüber der ungehinderten Betriebsausübung des vorhandenen Gewerbes ist damit auch nicht zu befürchten, zumal auch bereits die vorhandene Wohnbebauung in geringerem Abstand zu den Betrieben liegt und somit keine Verschlechterung eintritt.
- d) Planungserfordernis: Ein (ungeschriebener) öffentlicher Belang ist auch das ggf. entstehende Gebot, die durch das Vorhaben entstehenden oder ausgelösten Konflikte planerisch steuern zu müssen. Wirft das Vorhaben die Notwendigkeit zur Planung auf, dann werden öffentliche Belange beeinträchtigt.
Insoweit weist der vorliegende Baufall eine gewisse Besonderheit auf: So ist durch die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte die Bebauung sukzessive an die Streubebauung an der Mühlenstraße herangewachsen und auch der Siedlungsplitter selbst wurde durch verschiedene Neubauten verfestigt. Durch diese zwischenzeitlichen Veränderungen ist der Grad der städtebaulichen Zusammengehörigkeit schon sehr weit fortgeschritten und wird mit dem gegenständlichen Vorhaben wohl dann erreicht.
Dem steht auch nicht entgegen, dass das Vorhaben nur für die Sondernutzung „Flüchtlingsunterkunft“ dort zugelassen werden kann. Denn die Realisierung der (nach § 246 Abs. 9, 17 BauGB unbefristet geltenden) Baugenehmigung führt zum „Zusammenwachsen“ der bisher noch getrennten Bebauung. Maßgeblich ist allein die tatsächliche Bebauung mit auf Dauer angelegten Gebäuden mit Personennutzung.

Durch das Zusammenwachsen ist der bebaute Bereich an der Mühlenstraße dann dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen. Ein Planungserfordernis wird aber nicht ausgelöst, da die bauplanungsrechtlichen Folgen räumlich und inhaltlich begrenzt sind. So bildet nach Osten hin die Attel (und deren festgesetztes Überschwemmungsgebiet) eine rechtliche und geographische Begrenzung. Es sind also nur wenige Grundstücke, die dadurch dem vom Vorhaben „geschaffenen“ Innenbereich zuzurechnen sind. Diese Flächen werden durch die Mühlenstraße in ausreichender Weise erschlossen, so dass auch keine Erschließungskoordination erforderlich wird. Im Ergebnis wird auch das Planungserfordernis nicht beeinträchtigt.

Erschließung:

Wie erwähnt, verlaufen in der Mühlenstraße die zentrale Abwasserkanalisation und Trinkwasserversorgung. Die Mühlenstraße ist auch ausreichend dimensioniert und leistungsfähig, um den Erschließungsverkehr abzuwickeln. Dabei wird nach der Zweckbestimmung des Vorhabens nur ein untergeordneter Fahrverkehr ausgelöst. Der Fußgängerverkehr kann – angesichts der geringen Verkehrsbelastung der Mühlenstraße – auf den vorhandenen Verkehrsflächen verkehrssicher abgewickelt werden.

Hinweis:

Stellplätze: Die örtliche Stellplatzsatzung (StpS) enthält keine Richtzahlen für diese Nutzungsart. Gemäß § 2 Abs. 3 StpS ist der Bedarf dann unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für vergleichbare Verkehrsquellen zu ermitteln. Hier kann hilfsweise auf die Garagen- und Stellplatzverordnung zurückgegriffen werden, die nach Nr. 1.12 der Anlage zu § 20 GaStellV 1 Stellplatz je 30 Betten verlangt. Für die 40 Schlafplätze besteht somit ein Bedarf von 2 Stellplätzen; es wird davon ausgegangen, dass in dieser Anzahl auch der Stellplatzbedarf für Aufsichts- und Wachpersonal abgedeckt ist. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

Durch die – vorläufige – Antragsrücknahme hat sich aber zumindest das laufende Verwaltungsverfahren erledigt. Einem neuerlichen Antrag, so deutlich vom Vertreter der Verwaltung erklärt, kann das Einvernehmen nicht rechtmäßig verweigert werden.

Es wurde abschließend erklärt, dass damit die Voraussetzungen des § 246 Abs. 9 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2, Abs. 4 BauGB vorliegen und ein Genehmigungsanspruch besteht, da öffentliche Belange durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt trifft im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB) eine gebundene Rechtsentscheidung und hat hier keine Entscheidungsfreiheit oder kein Ermessen. Bei einer rechtswidrigen Ablehnung hat die Bauaufsichtsbehörde das Einvernehmen dann zu ersetzen. Auf die verkürzte Einvernehmensfrist von 1 Monat gemäß § 246 Abs. 15 BauGB wurde hingewiesen.

Vor allem wurde auch nochmals auf die latente Gefahr verwiesen, dass die Voraussetzungen des § 246 Abs. 14 BauGB in Grafing eintreten. Danach kann die höhere Verwaltungsbehörde vom Bauplanungsrecht insgesamt abweichen. Da die Stadt mit der Flüchtlingsunterbringung nicht schritthält, wird vor allem hinsichtlich der anhängigen Baufälle im Gewerbegebiet Grafing-Schammach diese Folge von der Bauverwaltung befürchtet, auch wenn diese Befürchtungen vom Stadtrat stets als unbegründet bezeichnet werden.

Anschließend wurde innerhalb des Gremiums über die Reaktionen aus der Bürgerschaft beraten. Es wurde erkannt, wie emotional das Thema die Bevölkerung beschäftigt und wie wichtig es jetzt vor allem ist, aufklärend tätig zu sein. Ferner war man sich darüber einig, dass die Unterbringung von Asylsuchenden die Stadt Grafing in den nächsten Jahren massiv beschäftigen wird und sozialverträgliche Lösungen für die gesamte Bevölkerung geschaffen werden müssen.

Die Mehrheit des Ausschusses äußerte sich erfreut darüber, dass der eingereichte Bauantrag zur Errichtung der Gemeinschaftsunterkunft vom Antragsteller jetzt erstmal zurückgezogen wurde. Damit kann die notwendige Aufklärungsarbeit geleistet werden.

In der weiteren Beratung erinnerte ein Ausschussmitglied daran, dass sich der Stadtrat vor ein paar Monaten darüber einig war, die Asylsuchenden in möglichst kleinen Gebäuden unterzubringen. Es wurde dafür plädiert, an dieser Entscheidung festzuhalten. Dies bedeutet aber auch, dass an verschiedenen Standorten derartige Gebäude errichtet werden müssen und an keinem potentiellen Standort die Nachbarschaft erfreut darüber sein wird. Die Rednerin bat die Verwaltung, entsprechende Aufklärungsarbeit zu leisten.

Ein weiteres Ausschussmitglied sprach sich ebenfalls dafür aus, dass mehrere kleine Standorte die bessere Lösung sind und von der Bevölkerung nicht als Bedrohung aufgenommen werden. Der Redner war sich aber auch bewusst darüber, dass es äußerst schwierig sein wird, hierfür die geeigneten Flächen zu finden.

Entgegen den Vorrednern bedauerte es ein Ausschussmitglied, dass der Bauantrag zurückgezogen wurde und somit der Druck für ein großes Gebäude auf dem Gelände des neuen Bauhofes wächst. Mit dem eingereichten Bauantrag hätte an der Mühlenstraße eine kleine Einheit – worunter man ein Wohnheim für 40 Personen begrifflich einordnen muss – entstehen können. Das Ausschussmitglied würde sich darüber freuen, wenn der Bauantrag wieder eingereicht werden würde.

Ferner wurde die Auffassung vertreten, dass die Kommune auch in der Verpflichtung ist, auftretende Probleme öffentlich zu diskutieren. Bereits im Oktober 2013 wurde seitens der Fraktion Bündnis für Grafing (BfG) bei der Verwaltung ein Antrag zur Einstellung von Fachpersonal zur Betreuung der Asylbewerber eingereicht. Es wurde in dem Antrag gefordert, eine entsprechende Planstelle für SozialpädagogInnen (10 Std./Woche) zu schaffen, die als Vermittlungs- bzw. Anlaufstation für alle Beteiligten fungiert. Der Antrag wurde vom Stadtrat abgelehnt. Das Bündnis für Grafing ist aber immer noch der Auffassung, dass dies zwingend notwendig ist und die Kommune nicht nur dafür sorgen muss, dass Gebäude zur Unterbringung errichtet werden.

Die Erste Bürgermeisterin führte abschließend aus, dass am 11.02.2016 um 19:00 Uhr in der Stadthalle Grafing eine Informationsveranstaltung der Stadt Grafing rund um das Thema Asyl stattfindet. An dieser Veranstaltung werden folgende Institutionen teilnehmen: Landrat, Polizeiinspektion Ebersberg, Asylsozialberater der Caritas, Vertreter des Helferkreises und der Tafel.

zurückgestellt

TOP 8
Stadtwerke Grafing;
2. Zwischenbericht für das Wirtschaftsjahr 2015

Die Beschlussvorlage lag den Stadtratsmitgliedern vor. Der Zwischenbericht wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt.

Die Werkleitung ist verpflichtet, dem Werkausschuss über den Ablauf des Wirtschaftsplans zu unterrichten. In § 4 Abs. 7 der Betriebsatzung wurde diese Berichtszeit auf 6 Monate festgelegt. Mit dem Zwischenbericht soll Aufschluss über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der Erfolgspläne und über die Abwicklung der Vermögenspläne gegeben werden. Nach den bisherigen Zahlen für das Wirtschaftsjahr 2015 sind die Erträge und Aufwendungen entsprechend dem Wirtschaftsplan eingetroffen.

Die für diesen Überblick aus der Buchhaltung ermittelten Zahlen beziehen sich auf den 31.12.2015. Es kam zu keinen Vorkommnissen, die den Wirtschaftsplan entscheidend zuwiderlaufen und eine Reaktion der Werkleitung und des Werkausschusses erfordert hätten.

1. Wasserversorgung

Die Erlöse liegen im Erfolgsplan mit 1.008.574,- € insgesamt 3,30 % über dem Ansatz im Wirtschaftsplan von 975.000,- €. Die Aufwendungen betragen 876.407,- € und liegen um 10 % unter dem Ansatz. Diese Entwicklung wird als zufriedenstellend angesehen. Der Wirtschaftsplan wurde im Erfolgsplan ausgeglichen geplant. Dieses Ziel wurde mehr als erreicht.

Die im Jahr 2012 vorgenommene Gebührenerhöhung wirkt sich für den Erfolgsplan positiv aus.

Im Vermögensplan wurden Investitionen in Höhe von 830.907,- € abgewickelt. Geplant waren Investitionen in Höhe von 1.258.000,- €. Es wurde deutlich mehr geplant und umgesetzt, als in den Vorjahren. Die Wasserleitungen in der Wasserburger Straße wurden im Jahr 2015 erneuert; dies war die größte Ausgabe. Die Tilgungen lagen bei 308.763,- €.

Wirtschaftspläne der Stadtwerke	2015	2015
Erfolgsplan	Wasser	Ist
	Plan	31.12.2015
Erträge	975.000 €	1.008.574 €
Aufwendungen (mit Abschreibungen)	975.000 €	876.407 €
Ergebnis	0,00 €	132.167 €
		Ist
Vermögensplan	Plan	31.12.2015
Deckungsmittel	1.598.000 €	1.483.422 €
Investitionen und Tilgungen	1.598.000 €	1.139.670 €
Gesamtergebnis	0,00 €	343.751 €

Bei den Deckungsmitteln im Vermögensplan wurde ein Darlehen in Höhe von 950.000,- € aufgenommen. Geplant waren 1.268.000,- €. Die Verschuldung erhöhte sich im Bereich der Wasserversorgung auf 4,14 Mio. €.

Übersicht über die größten Investitionen:

Nr.	Vermögensplan	Plan	Ist 31.12.2015
1	Ausstattung Wasserwerk EDV	9.000 €	13.204 €
2	Ersatzbeschaffung Wasserzähler	20.000 €	15.740 €
3	Betriebsgebäude Aiterndorf	35.000 €	87.000 €
4	Wasserleitungen Wasserburger Straße	650.000 €	503.818 €
5	Wasserleitung Straußdorf, Dichau	300.000 €	110.003 €
	Vermögensplan	1.014.000 €	729.765 €

2. Abwasserbeseitigung

Bei der Abwasserbeseitigung liegen die Erlöse im Erfolgsplan des Wirtschaftsjahres 2015 zum 31.12.2015 bei 1.426.544,- € (Plan: 1.510.000,- €). Dies entspricht 96 % der geplanten Erträge. Anders als bei der Wasserversorgung setzen sich hier Erlöse nicht nur aus den Gebühreneinnahmen zusammen. Die Stadt leistet für die Straßentwässerung ebenfalls einen Beitrag von fast 158.000,- €. Die Gebühren reichen nicht ganz aus, um die Aufwendungen zu decken. Die Aufwendungen betragen 1.454.634,- €. Die Unterdeckung beträgt 1,90 % (28.090,- €).

Wirtschaftspläne der Stadtwerke	2015	2015
	Abwasser	Ist
	Plan	31.12.2015
Erträge	1.510.000 €	1.426.544 €
Aufwendungen	1.510.000 €	1.454.634 €
Ergebnis	0 €	-28.090 €
	Plan	Ist
	31.12.2015	
Deckungsmittel	2.309.200 €	1.713.740 €
Investitionen und Tilgungen	2.309.200 €	1.839.607 €
Ergebnis	0 €	-125.867 €

Im Vermögensplan wurden Investitionen in Höhe von 1.577.740,- € abgewickelt. Geplant waren Investitionen in Höhe von 2.074.200,- €. Die Tilgungsleistungen liegen bei 261.867,- €. Die Tilgungsausgaben waren in Höhe von 235.000,- € geplant. Hier wurde das genehmigte Darlehen (769.200,- €) in Höhe von 700.000,- € in Anspruch genommen.

Übersicht über die größten Investitionen:

Nr.	Titel / Haushaltstelle	Plan	Ist 31.12.2015
1	EDV Software	35.700 €	42.204 €
2	Kanalisation Straußdorf	400.000 €	604.358 €
3	Kanalisation Dichau	750.000 €	622.570 €
4	Kläranlage	453.000 €	193.087 €
5	Ausstattung	34.500 €	88.357 €
	Vermögensplan	1.673.200 €	1.550.576 €

Insgesamt war die Liquidität bei den Stadtwerken im Wirtschaftsjahr 2015 gegeben. Die umfangreichen Investitionen haben zur Notwendigkeit einer Darlehensaufnahme geführt, die aber im Wirtschaftsplan eingeplant war.

Zusammenfassend schließen die Stadtwerke mit einem Überschuss in Höhe von 217.884,- € ab, welcher in das nächste Jahr vorgetragen wird. Es sind bis zur Genehmigung des neuen Wirtschaftsplans Rechnungen zu begleichen, wofür die vorhandenen Finanzmittel benötigt werden. Von dem im Wirtschaftsplan genehmigten Kredit in Höhe von 2.037.200,- € wurden lediglich 1.650.000,- € in Anspruch genommen (81 %).

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm den Zwischenbericht der Stadtwerke Grafing b.M. für das zweite Halbjahr 2015 zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 9

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

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

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB);

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Die Beschlussvorlage lag den Ausschussmitgliedern vor. Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

1. Verfahrensgang:**1.1 Ausgangslage**

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

Eine Besonderheit des maßgeblichen Bebauungsplans ist (wie bei vielen Bauleitplanungen der „ersten Generation“), dass bei bereits vorgefundenen Gebäuden die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) streng auf den Baubestand beschränkt wurden. Beim Grundstück Fl.Nr. 504/3 wurde also lediglich die überbaubare Grundstücksfläche auf den Umfang des bestehenden Gebäudes mit 90 m² Grundfläche festgesetzt.

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

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

Aufgrund der städtebaulich überholten Festsetzungsinhalte für den betroffenen Planbereich wurde anlässlich der Behandlung des Vorbescheids von der Stadt erklärt, dass – wie in verschiedenen anderen gleichgelagerten Fällen – auch hier eine Änderung des Bebauungsplans geboten wäre, um eine zweckmäßige Bebauung zu erreichen. Ob dort aber die im Vorbescheid beantragte Bebauung zugelassen werden kann, wurde in Frage gestellt.

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

1.2 Bisheriger Verfahrensverlauf

a) Erstentwurf 01.04.2015

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

- Hausgruppen (Dreispänner) und
- Doppelhäusern

geprüft, wobei einer Bebauung mit Doppelhäusern aus ortsplanerischen Gesichtspunkten und entsprechend der umliegenden Bebauung der Vorzug zu geben war. Bei einer Doppelhausbebauung bleibt auch noch ein vertretbares Verhältnis für die Freiflächen. Selbst eine Bebauung mit 3 Doppelhäusern (1 Doppelhaus auf der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nrn. 504/3 und 504/4) könnte den ortsplanerischen Ansprüchen gerade noch genügen. Diese Bebauung, die den Eigentumsverhältnissen folgend 3 Wohnhäuser auf der Fl.Nr. 504/3 als möglich erachtet, wurde von den Antragstellern aber abgelehnt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dann entsprechend den Vorstellungen der Grundstückseigentümer von Fl.Nr. 504/3 mit

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

Der 3-Spänner (Hausgruppe) erfordert eine Länge der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufläche) von 21 m und hat zu einem zentralen Konflikt mit dem Abstandsflächenrecht geführt. Zwar besteht die rechtliche Möglichkeit, durch Bebauungsplan von den gesetzlichen Abstandsflächen abweichende Grenzabstände zu regeln (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) und Gebrauch zu machen. Hier sind aber die nachbarlichen Belange im Rahmen der Planabwägung zu berücksichtigen und zu würdigen. Hier wurde den nachbarlichen Interessen ein höheres Gewicht beigemessen und die Planung eines 3-Spanners damit ausgeschlossen. Stattdessen wurde die grundlegende Änderung des Bebauungsplanentwurfs für eine Doppelhausbebauung unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts beschlossen.

b) Zweitentwurf 14.09.2015

Im Rahmen der Planerarbeitung waren die aufgezeigten Ergebnisse dann unbefriedigend. Mit den Eigentümern der Fl.Nr. 504/3 hat man sich letztendlich wegen der vorgefundenen Planungssituation auf eine reduzierte Bebauung mit einem Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) verständigt. Der entsprechende Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 22.09.2015 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.09.2015 sieht für die beiden Grundstücke im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes jetzt jeweils ein Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) mit einer zulässigen Gebäudelänge von max. 16 m vor. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wurde beim nördlichen Grundstück BR2 (Fl.Nr. 504/3) auf 4 Wohnungen und beim südlichen Grundstück BR1 (Fl.Nr. 504/4) wegen der schwierigen und sehr beengten Erschließungssituation auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

Die Zufahrt der Stellplätze und Garagen für das Grundstück BR2 erfolgt dabei über die Riemerschmidstraße. Damit erfolgt eine Entlastung des sehr schmalen Wohnweges, der zudem keine Wendemöglichkeit besitzt.

Dieser Entwurf wurde in der Zeit vom 09.11. bis 11.12.2015 nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht worden von:

- Landesbund für Vogelschutz
- Gesundheitsamt Ebersberg
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Landratsamt Ebersberg
- Herr Falko Wach, Grafing b.M.
- Frau und Herr Petra und Joachim Otten, Grafing b.M.

2. Behandlung der Anregungen und Bedenken:

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

2.1 Landesbund für Vogelschutz (E-Mail vom 30.10.2015)

Aufgrund des zurzeit leider weit verbreiteten Eschensterbens, hinsichtlich eines eingeschleppten Pilzes, würde ich bis auf weiteres von Eschenpflanzungen absehen. In Weihenstephan forscht man zurzeit an der Züchtung resistenter Bäume, aber das kann noch etwas dauern.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Aufgrund des Hinweises vom Landesbund für Vogelschutz wird die Esche – Fraxinus Excelsior – aus der Liste der empfohlenen Gehölzarten zur Freiflächengestaltung in der Nr. 8 der Begründung zur Bebauungsplanänderung vom 15.09.2015 gestrichen.

2.2 Gesundheitsamt Ebersberg (Schreiben vom 09.11.2015)

Das gesamte Gebiet muss über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und an die öffentliche Kanalisation verfügen. Sollte der Einbau von Regenwassernutzungsanlagen in die Planungen mit aufgenommen werden, weisen wir diesbezüglich auf folgendes hin:

Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.

Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen

nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden

die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen

die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen

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

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits vom gemeindlichen Abwasserkanal und der Trinkwasserversorgung erschlossen. Sie liegen auch im räumlichen Geltungsbereich der jeweiligen Satzungen (WAS und EWS) und unterliegen somit auch dem Anschluss- und Benutzungszwang. Lediglich nachrichtlich wurde im Bebauungsplan auf die Anschlusspflicht nochmals hingewiesen (B.7).

Beim Bau von Regenwassergewinnungsanlagen ist die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführungspflicht für die Hausinstallation durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen (vgl. § 10 WAS) geregelt. Nochmalige Regelungen im Bebauungsplan erübrigen sich somit.

2.3 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (E-Mail vom 26.11.2015)

Bereits mit E-Mail vom 20.05.2015 haben wir zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes Stellung genommen. Unsere Hinweise wurden unter Punkt 6 in die überarbeitete Begründung aufgenommen, nicht aber in den Satzungsentwurf vom 14.09.2015.

Wir bitten um Übernahme unserer Hinweise auch in die Satzung.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Entsprechend der Hinweisfunktion von Bebauungsplänen wird der Stellungnahme entsprochen. In den Hinweisen wird also ergänzt, dass Angaben über die Grundwasserhältnisse nicht vorliegen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen, da der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist.

2.4 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 30.11.2015, Az.: P-2015-914)

Die im Landratsamt vereinigten Träger öffentlicher Belange nehmen zu dem vorliegenden Entwurf wie folgt Stellung:

Baufachliche Stellungnahme:

Aus baufachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen oder Einwände geäußert.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme:

Die Stadt Grafing stellt in der Beschlussniederschrift vom 23.06.2015 die Schwierigkeiten der Planung hinsichtlich der Belastung mit Verkehrslärm dar. Die Abwägung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht absolut nachvollziehbar.

Der immissionsschutzfachliche Auflagenvorschlag zur Optimierung der in Ziffer A 11 festgesetzten Anforderungen wurde in der jetzt vorliegenden Fassung geändert, da eine allgemein gültige Regelung sowohl für die Bebauung mit einem Doppelhaus, als auch (alternativ) für die Bebauung mit einem Einzelhaus aufgestellt werden sollte. In der Ziffer A 11.1 ist jetzt eine Festsetzung enthalten, die aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht umsetzbar ist: „Bei einer Bebauung im Bauraum 1 an den mit der farblich ... gekennzeichneten Fassade: a) sind schutzwürdige Wohnräume (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) unzulässig.“ Bei der farblich gekennzeichneten Fassade handelt es sich um die Südfassade, wo jetzt bei buchstabengetreuer Umsetzung auch die Außenwand eines (z.B.) Wohnzimmers „unzulässig“ wäre.

- Es wird daher eine **Änderung der Festsetzung A 11.1** vorgeschlagen:
 - Die Ziffer A 11.1 a) wird gestrichen.
 - Das Wort „sämtlich“ in Ziffer A 11.1 b) im zweiten Absatz wird gestrichen.
 - Der letzte Absatz der Ziffer A 11.1 b) wird neu gefasst: „Ausgenommen von diesen Anforderungen sind alle schutzbedürftigen Räume, die ein Fenster (Lüftungsöffnung) auf der Gebäudenordseite aufweisen und alle Wohnzimmer, die ein Fenster (Lüftungsöffnung) auf der Gebäudewest- oder -nordseite aufweisen.“

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

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, wie folgt:
Der Änderungsbebauungsplan wurde grundlegend geändert und anstatt der ursprünglichen Doppelhausbebauung jetzt nur noch eine Einzelhausbebauung (Mehrfamilienhaus) zugelassen. Die Festsetzungen zu den baulichen Immissionsschutzmaßnahmen blieben aber unverändert. Sie sind jetzt an die geänderten Grundrissanforderungen anzupassen. Hierfür wird die Festsetzung A 11.1 entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg geändert.**

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen oder Einwände geäußert.

2.5 Falko Wach, Grafing b.M. (Schreiben vom 10.12.2015)

Ich schreibe Ihnen als Eigentümer und Bewohner der Fl.Nr. 503/2 und Miteigentümer der Fl.Nr. 503/5.

Hiermit möchte ich Einwände gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes Hammerschmiede, Glonner-, Von-Hazzi-Straße einlegen.

Die in dem Änderungsvorschlag angeführte Fl.Nr. 503/5 ist keine öffentliche Verkehrsfläche. Die private Hofffläche gehört den Fl.Nrn. 503/4 und 503/2.

In der Begründung auf Seite 3, Punkt 2, ist sie als private Zufahrt erwähnt.

Ich verwehre mich dagegen, unsere private Hofffläche als öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen und in Zukunft als Einfahrt zu verwenden.

Wir behalten uns vor, gegen den Bebauungsplan rechtliche Schritte einzuleiten.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die bezeichnete Stichstraße ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hammer-schmiede, Glonner-, Von-Hazzi-Straße“ vom 15.09.1965 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Entsprechend den dortigen Festsetzungen wurde bisher aber lediglich die Fl.Nr. 503/3 (also der nördliche Teil) dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Für die Fl.Nr. 503/5 im Süden fehlt es noch an den Widmungsvoraussetzungen (dem dinglichen oder in sonstiger Weise nach Art. 6 Abs. 3 eingeräumten Verfügungsrecht), weshalb die im Bebauungsplan bestimmte Festsetzung noch nicht vollzogen werden konnte. Es handelt sich hier also, wie zutreffend vorgetragen wurde, derzeit um eine private (Hof-)Fläche.

Daran ändert sich aber auch durch die Bebauungsplanänderung nichts. Dort wird diese Fläche (Fl.Nr. 503/5, Miteigentum von Herrn Wach) lediglich wiederholend (also in Übereinstimmung mit dem Festsetzungsinhalt des rechtgültigen Bebauungsplans 1965) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung selbst ändert an dem Rechtsstatus des Grundstücks nichts, insbesondere wird damit die straßenrechtliche Widmung nicht verfügt (Art. 6 Abs. 7, 1 BayStrWG). Weder enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Verfügungsfestsetzung, noch liegen deren Voraussetzungen (Verfügungsrecht nach Art. 6 Abs. 3 BayStrWG) vor. Bis dahin kann also auch weiterhin das private Grundstück nicht gemeingebrauchlich genutzt werden.

Andererseits ist aber auch die Aufgabe der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im Hinblick auf die ungünstige Erschließungssituation von Fl.Nr. 504/4 nicht vertretbar und die Einwendung deshalb zurückzuweisen. Dass diese Festsetzung ggf. auch künftig nicht vollzogen werden kann, ist bei Verkehrsflächenfestsetzungen leider nicht unüblich.

2.6 Petra & Joachim Otten, Grafing b.M. (Schreiben vom 11.12.2015)

Als Eigentümer und Bewohner der Fl.Nr. 503/4 und Miteigentümer der Fl.Nr. 503/5 legen wir hiermit Einspruch gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplans ein.

Die uneingeschränkte Nutzung der im Änderungsvorschlag angeführten Fl.Nr. 503/5 ist insbesondere als Verkehrs- und Parkraum für die Fl.Nrn. 503/2 und 503/4 zwingend notwendig und muss u.a. auch als Schneeräum- und Schneelagerfläche für die Fl.Nrn. 503/2 und 503/4 am Ende der Riemerschmidstraße (Sackgasse) zwingend erhalten bleiben.

Wir verwehren uns daher dagegen, dass mit der 8. Änderung des genannten Bebauungsplans Ein- und Ausfahrten von der Fl.Nr. 503/5 zu der Fl.Nr. 504/4 zugelassen werden sollen. Der Eingriff ist weder verhältnismäßig noch notwendig, da die Zufahrt/Ausfahrt wie bisher über die Fl.Nr. 503/3 möglich und ausreichend ist.

Wir bitten um Berücksichtigung der Einwände bei der Überarbeitung der Planung und behalten uns ausdrücklich rechtliche Schritte vor.

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss verwies einstimmig auf die Abwägung zu Nr. 2.4.

3. Redaktionelle Änderungen, verwaltungsinterne Anpassungen**3.1**

Im Rahmen der Entwurfsprüfung hat sich herausgestellt, dass die alleinige Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für einen Bauraum nicht zulässig ist. Es muss in solchen Fällen noch eine zusätzliche Festsetzung für das Baugrundstück vorgenommen werden, da ansonsten keine ausreichende Klarheit im Falle einer Grundstücksteilung besteht.

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, die Festsetzungen A. 3.1 und 3.2 jeweils um den Text „und je Baugrundstück“ zu ergänzen.

3.2

Unter Festsetzung A 5.1 wird die zulässige Wandhöhe von 6,50 m auf die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bezogen. Die Festsetzung 6.2 regelt die Zulässigkeit der Dachform und Dachneigung. Hier wird im Satz 2 die Wandhöhe aber auf die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche bezogen. Dieser Festsetzungswiderspruch ist zu korrigieren und in Ziffer 6.2 zu streichen.

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

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

Die Festsetzung A 6.2 erhält folgende neue Fassung: „Es sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 27–32° zulässig.“

3.3

Im Zufahrtsbereich der Fl.Nr. 504/4 ist ein Spannmaß von 5 m enthalten, welches keinen Festsetzungsbezug hat. Diese versehentliche Darstellung hat zu entfallen.

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

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

Die Entfernungsangabe von 5 m im Zufahrtsbereich des Grundstücks Fl.Nr. 504/4 in der Planzeichnung hat keinen Bezug und wird daher ersatzlos gestrichen.

4. Verfahrensbeschluss:

Beschluss:

Ja: 12: Nein: 0

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

- 4.1 Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans „Hammerschmiede, Glonner, von-Hazzi-Straße“ in der Planfassung vom 14.09.2015 (Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) wird unter Berücksichtigung der durch die vorhergehende Beschlussfassung erforderlichen Korrektur gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.**
- 4.2 Den Betroffenen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB das Ergebnis über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen mitzuteilen.**
- 4.3 Eine nochmalige Beteiligung aufgrund der Planänderung (§ 4a Abs. 3 BauGB) ist nicht erforderlich, da diese nur redaktionelle bzw. richtigstellende Bedeutung haben.**
- 4.4 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft zu geben. Die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB sind zu beachten.**
- 4.5 Als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).**

Anwesend 12

Frau Marlene Ottinger, Vertreterin für Ausschussmitglied Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich, verliet entschuldigt die Sitzung. An der weiteren Sitzung nahm Frau Dr. Yukiko Nave als Vertretung für Herrn Dr. Karl-Heinz Fröhlich teil.

TOP 10

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 216/5, 223, 223/18, 223/19, 231/4, 232/3 und 232/9 der Gemarkung Grafing (BayWa-Betriebsgelände an der Lagerhausstraße);

Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) und Billigung des Bebauungsplanentwurfes

Die Beschlussvorlage lag den Ausschussmitgliedern vor. Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

Ausgangslage

Die BayWa AG betreibt in der Lagerhausstraße eine Baustoffhandlung. Das Gelände umfasst eine Fläche von zusammen 12.043 m², wovon jetzt ca. 9.780 m² für eine Neubebauung vorbereitet werden. Das Plangebiet erfasst auch noch weitere Anschlussflächen, die aber zum Teil ebenfalls schon bebaut sind und lediglich aufgrund einer ganzheitlichen städtebaulichen Entwicklung in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Zum Vergleich: Das Brauereigelände an der Kellerstraße mit künftig ca. 95 neuen Wohnungen und Ladenflächen hat eine Größe von 6.842 m².

Im Frühjahr 2013 hat die BayWa AG erklärt, die Grundstücke für eine Nachfolgenutzung als Wohnbebauung zu veräußern. Das (bebaute) Grundstück liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs und ist aufgrund seiner Innenbereichsqualität (§ 34 BauGB) sehr intensiv bebaubar, insbesondere auch für die beabsichtigte Wohnbebauung. Ungeachtet dieses gesetzlichen Bebauungsanspruchs hat die Stadt von Anfang an erklärt, dass eine planerische Selbstentwicklung ausgeschlossen wird. Aufgrund der vielfältigen städtebaulichen Konflikte und Anforderungen sowie der ortsplanerischen und verkehrlichen Auswirkungen auf die umliegenden Räume wurde ein unbedingtes Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) erkannt.

Hinsichtlich der konkreten planungsrechtlichen Gegebenheiten kann ein sehr weitgehendes, durch die Innenbereichsqualität intendiertes Bebauungsrecht beansprucht werden, ohne dass es hierfür einer Bauleitplanung bedarf. Der Bebauungsplan hat deshalb nicht die Aufgabe, Baurecht zu schaffen, sondern die Bebauung inhaltlich zu steuern. Hier ist zu berücksichtigen, dass Grundstücke in dieser bauplanungsrechtlichen Situation nur für begrenzte Zeit entschädigungslos von einer Bebauung gesperrt werden (Veränderungssperre), um das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Das gilt auch ohne förmlichen Erlass einer (angekündigten) Veränderungssperre aufgrund der faktischen Bausperre. Hier ist grundsätzlich ein Zeitrahmen von 3 Jahren zu beachten; nur unter besonderen Umständen ist auch eine Bebauungssperre von 4 Jahren vom Eigentümer noch hinzunehmen.

Der Stadtrat hat dann auch am 14.05.2013 unter Anerkennung des Planungserfordernisses die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Die wichtigsten städtebaulichen Aspekte sind:

a) Die unzureichend vorhandene Verkehrserschließung:

Die vorhandenen Straßen – die Grandauer Straße, die Lagerhausstraße oder der Bahnhofplatz – sind nicht in der Lage, das bei einer Neubebauung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen störungsfrei zu bewältigen. Hierfür bedarf es zumindest eines zusätzlichen (direkten) Straßenanschlusses an die Münchener Straße.

Dieser existiert zwar mit der „Fabrikstraße“. Dabei handelt es sich aber bisher um eine Privatstraße, für die lediglich ein dingliches Wegerecht (Grunddienstbarkeit) für das BayWa-Gelände in einer Breite von 3 m besteht. Eine gesicherte Abwicklung des Fahrverkehrs und der Rettungsfahrzeuge ist hier nicht möglich und die Dauerhaftigkeit nicht gesichert. Hinzu kommt noch der Fußgänger- und Radfahrverkehr, für den eine Querverbindung ebenfalls unerlässlich ist. Aufgrund der Verkehrsbedeutung ist eine öffentliche Wegeverbindung des Quartiers zur Münchener Straße unverzichtbar, die möglichst als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden sollte.

b) Immissionsschutzrechtliche Gemengelage:

Eine abgewogene Planungslösung verlangt auch der offenkundige Nutzungskonflikt aufgrund der entstehenden Gemengelage. Hier sind die Lärmkonflikte mit dem Busunternehmen Urscher, den Jugendeinrichtungen (Kiermeier-Lagerhaus), der S-Bahn, dem P+R-Parkplatz und der Münchener Straße (St 2080) sowie dem Kino zu nennen. Anders als das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelgenehmigungsverfahren kann im Bebauungsplan eine planerische Optimierung erreicht werden.

a) Erschließung:

Im Mittelpunkt stehen seit der Entscheidung für die Überplanung die Bemühungen um eine einvernehmliche Lösung mit den Familien Urscher/Pollnow. Leider konnte zwischen dem Bauträger, der BayWa, den Familien Urscher/Pollnow und der Stadt nach wie vor keine endgültige Einigung erzielt werden.

Bezüglich der Erschließung hat man sich zumindest dahingehend angenähert, dass ggf. eine Festsetzung der Straßenverbindung (öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ und einer Mindestbreite von 5,50 m) über das Privatgrundstück Fl.Nr. 232/9 akzeptiert wird, wenn die Stadt auf die hoheitliche Inanspruchnahme (Enteignung §§ 85 ff. BauGB) im Planvollzug verzichtet. Die Stadt sichert sich zudem vom Bauträger eine entsprechende Fläche, die im Fall einer späteren freiwilligen Einigung bzw. einem Übernahmeverlangen der Eigentümer (§ 40 BauGB) eine Zurverfügungstellung von Ersatzland ermöglicht.

Zwar wird damit dauerhaft diese Straßentrasse mit einer Breite von 5,50 m gesichert und kann dann nicht mehr zu anderen baulichen Zwecken genutzt werden. Das bedeutet aber auch, dass möglicherweise über einen langen Zeitraum das Baugebiet nur über die Zufahrt in der bestehenden Breite von ca. 3 m zur Verfügung steht. In dieser Übergangszeit wird wohl nur eine Einbahnregelung für den Fahrzeugverkehr möglich sein.

Dass die (plangemäße, also in der vom Bebauungsplan festgesetzten Weise) Erschließungspflicht von der Stadt mit dem Bebauungsplanerlass im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden muss, ist nach übereinstimmender Meinung nicht zu befürchten. Zwar gilt für die Bebauung in beplanten Gebieten der Grundsatz der plankonformen Erschließung. Da es sich aber bei dem BayWa-Gelände um ein bereits bebautes und erschlossenes Grundstück handelt (BayVGH 18.07.1995), wird von diesem Grundsatz abgewichen, wenn „bereits vorhandene Straßen, die hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleiben, tatsächlich zur Erschließung ausreichen und der Verwirklichung der von der Gemeinde geplanten Erschließung nicht im Wege stehen“. Diese Voraussetzungen werden als gegeben erachtet, wenn die vorhandene Privatzufahrt benutzbar ist, was durch die Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) dauerhaft gesichert ist. Eine zeitliche Sperrung dieser Zufahrt, wie es jetzt außerhalb der Betriebszeiten der Fall ist, muss jedoch ausgeschlossen werden.

Eine Verständigung auf dieser Grundlage wurde von den Eigentümern des Grundstücks Fl.Nr. 232/9 in Aussicht gestellt. Dabei wurde sogar erklärt, dass gegebenenfalls auf einer Breite von ca. 4 m auch die öffentliche Widmung akzeptiert werden könne. Damit kann die dauerhafte grundbuchrechtliche Belastung des Grundstücks mit einer Dienstbarkeit zugunsten eines großen Baugebiets vermieden werden. Auch die Baulast und der Winterdienst liegen dann bei der Stadt.

Hierüber wurde der Bau-, Werk- und Umweltausschuss dann am 19.05.2015 informiert. Dort hat man sich für die unbedingte Fortführung des Bebauungsplanverfahrens entschieden, da ein Allgemeinwohlinteresse für eine nachhaltige Nutzung als Wohngebiet besteht, dem die privaten Nachbarinteressen unterzuordnen sind. Mit den aufgezeigten Vorschlägen finden, so die damalige Haltung der Stadt, die nachbarlichen Belange in ausreichendem Maße Berücksichtigung.

b) Immissionsschutz:

Im nächsten Schritt galt es jetzt, den Bebauungsplan an die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen anzupassen. Hier zeigte sich klar, dass die städtebaulichen Inhalte vom Schallschutz weitestgehend vorgegeben werden und nur wenig Platz für ortsplannerische Gestaltungsspielräume bleibt. Ein kurzer Überblick über das Ausmaß der Lärmbelastung.

1. Verkehrslärm (Bahnstrecke, Münchener Straße und Grandauer Straße):

Hier wurden folgende Überschreitungen der für die Planungsentscheidung zugrunde zu legenden Regelwerke ermittelt:

- a) der Orientierungswert DIN 18005 (45/55 dB(A)) von tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 12 dB(A).
- b) der Grenzwert der 16. BImSchV (49/59 dB(A)) von tags bis zu 3 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A).

Selbst die letztgenannten Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, die oftmals als Obergrenze für die Rechtmäßigkeit der Planabwägung von Verkehrslärmbelastung angewendet werden, sind hier massiv überschritten. Lösungsvorschlag sind neben einer durchgängig lärmabschirmenden Randbebauung dann allein **passive Lärmschutzmaßnahmen**, was aber von der Rechtsprechung noch als rechtmäßiges Abwägungsergebnis anerkannt wird (BVerwG Urteil vom 22.03.2007). Trotzdem treten auch an den lärmabgewandten Gebäudeseiten noch Belastungen auf, die sowohl in der Nacht und auch am Tag zu Überschreitungen der Orientierungswerte (nicht aber der 16. BImSchV-Grenzwerte) führen.

Soweit diese aus der Münchener Straße resultieren, besteht noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Belastungsgrundlagen. So wurde dort die mit dem Bau der Ostumfahrung prognostizierte (um ca. 30 % reduzierte) Verkehrsbelastung noch nicht berücksichtigt.

2. Gewerbelärm (Omnibusbetrieb mit Tankstelle, Getränkemarkt, Kino, P+R-Analge):

Hier sind die Orientierungswerte (DIN 18005) und die Richtwerte der TA Lärm identisch mit nachts 40 dB(A) und tagsüber 55 dB(A).

Es ergeben sich aber hinsichtlich des **Omnibus-/Tankstellenbetriebes** massive Überschreitungen in der Nacht von bis zu 20 dB(A). Tagsüber sind die Überschreitungen mit 3 dB(A) noch verträglich.

Überschreitungen ergeben sich auch in der Nachtzeit an der lärmzugewandten Seite im Westen (Bahn) durch den dortigen **P+R-Parkplatz** von bis zu 9 dB(A).

Durch das **Kino (Parkplatz)** ergeben sich selbst im Süden noch Überschreitungen in der Nachtzeit von bis zu 4 dB(A).

Der eklatante Geräuschkonflikt im Norden (Urscher) lässt sich nur dadurch lösen, dass dort kein Immissionsort zugelassen wird – d.h. keine Fenster (feste Verglasungen sind aber zur Belichtung zulässig) an den betroffenen Fassaden. Das betrifft dann die Nord- und Ostseiten der Randbebauung. Hier ist im Gegensatz zum Verkehrslärm der eigentumsrechtliche Anspruch auf uneingeschränkte Fortführung des eingerichteten Gewerbebetriebes zu beachten. Da dieser gesetzlichen Betreiberpflichten (§ 22 BImSchG) unterliegt, wären Betriebsbeschränkungen zum Schutz der heranrückenden Wohnbebauung die Folge. Das ist auszuschießen durch die Festsetzung von baulichen Vorkehrungen, wonach kein rechtsrelevanter Immissionsort an der lärmbelasteten Gebäudeseite entsteht. Das dadurch lärmgeschützte Gebäude führt selbst wiederum dazu, die nach Süden folgende Bebauung vor Lärmeinwirkungen abzuschirmen.

Nach Westen (Bahnparkplatz) ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an der lärmzugewandten Fassadenseite vorgesehen, die auch schon für den Verkehrslärm dort geboten sind. Die Möglichkeit passiven Lärmschutzes gegenüber Gewerbelärm ist nach der neueren Rechtsprechung (BVerwG 07.06.2012) mitunter noch zulässig, ohne Abwehransprüche gegenüber dem Gewerbetrieb auszulösen. Hinzu kommt, dass in der Rechtsprechung noch nicht endgültig geklärt ist, ob Bahnparkanlagen der Verkehrslärmschutzverordnung unterfallen oder (wie hier) nach den strengeren Regeln der TA-Lärm zu beurteilen sind. Ungeachtet dieser Rechtsfragen sind aber vor allem auch die Wohnruhe und die Wohngesundheit für die neu geschaffenen Wohnungen von besonderer Bedeutung. Allein zu deren Schutz ist im Hinblick auf die Lärmvorsorge die bestmögliche Lärmschutzlösung anzustreben. Das führt zwar zu Einschränkungen für die Bebauung und die Vermarktung der Wohnungen, da andere Grundrissformen notwendig werden. Angesichts der geplanten baulichen Verdichtung und der zu erwartenden überwiegenden Wohnnutzung, sollte der Schutz der Bewohner im Vordergrund stehen. Eine spätere Anpassung des Gebäudes wird beim Geschosswohnungsbau kaum mehr möglich sein.

Zwingend sind auch diese Gebäude zeitlich zuerst zu errichten, um den notwendigen Schallschutz für die südliche Bebauung zu schaffen. Das wird durch eine Bedingungsfestsetzung sichergestellt.

Mit entsprechenden weitgehenden Konsequenzen für den Bebauungsplan und unter Inanspruchnahme der Abwägungsgrenzen lässt sich damit noch ein rechtmäßiges Abwägungsergebnis prognostizieren.

c) Sonstige Planinhalte/Festsetzungen:

Vom Vertreter der Verwaltung wurden dann auch noch die übrigen Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanentwurfes kurz erörtert.

Ruhender Verkehr:

Die Stellplätze der Neubebauung sind in Tiefgaragen unterzubringen. Oberirdische Stellplätze sind lediglich im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, der mit 8 m Breite ausreichend bemessen ist. Dort verbleibt neben möglichen seitlichen Parkflächen dann eine notwendige Mindestbreite von 5,50 m, wie sie im östlichen Teilstück zur Münchener Straße als Gesamtbreite festgesetzt ist.

Es wurde zu Bedenken gegeben, dass die Entscheidung zugunsten der Unterbringung des gesamten privaten Stellplatzverkehrs in die Tiefgarage zwar dem städtebaulichen Leitgedanken an die gebotene bauliche Verdichtung bestmöglich gerecht wird. Auch die günstige Lage des Baugebietes unmittelbar am Stadtbahnhof spricht für ein hohes Maß an Bebauung. Jedoch sollten die verkehrlichen Auswirkungen nicht ganz außer Acht gelassen werden. In Grafing mit seinen historisch engen Straßen bietet der öffentliche Verkehrsraum kaum Parkmöglichkeiten. Das trägt auch zu Störungen im täglichen Verkehrsablauf bei. Da Tiefgaragen gerade für Kurzparkvorgänge (Besucher, Lieferdienste, Handwerker, etc.) nicht immer gerne genutzt werden, wird die Errichtung einer angemessenen Anzahl von privaten oberirdischen Stellplätzen – also neben den öffentlichen Straßenraumstellplätzen – angeraten. Hierzu wird im laufenden Verfahren dann noch zu entscheiden sein.

Anzahl der Vollgeschosse/Bauhöhe/Bauweise:

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Bereich der lärmabschirmenden Randgebäude an der **Westseite und an der Nordseite** eine 4-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise vor. Beim obersten Geschoss handelt es sich um ein um 2 m zurückversetztes Dachterrassengeschoss. Es entstehen dort Wandhöhen von 11,70 m und Firshöhen von 12,70 m.

Diese Höhenentwicklung rechtfertigt sich durch das gewichtige Interesse, an dem zentral und verkehrsgünstig (am S-Bahn-Haltepunkt) gelegenen Baugebiet ein Höchstmaß an Wohnflächen zu entwickeln. Bauliche Bezugnahmen erlaubt aber auch die Bebauung nord-östlich der Bahnlinie an der Poststraße. Dort erreicht die Bebauung bis zu 5 Geschosse mit Wandhöhen von 15,10 m bzw. bei 4 Geschossen mit 12,50 m.

Für die mittlere Gebäudereihe (2 Punkthäuser und das baulich angebundene Gebäude an der Ostseite) sowie die südliche Gebäudereihe ist eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Geschossentwicklung dieser Gebäude entspricht den bereits vorab an der Südwestseite (Ecke Lagerhaus-/Grandauerstraße) errichteten Gebäuden und schafft hier eine harmonische Höhenentwicklung.

Die Einbeziehung der größtenteils schon bebauten Grundstücke im Süden ist durch die bauliche Prägung bedingt, die durch die künftige Neubebauung auch für diese Grundstücke entsteht. Es besteht deshalb auch für diese Grundstücke das Bedürfnis nach einer baulichen Ordnung im Fall einer späteren Änderung/Neubebauung.

Plangebiet:

Gegenüber den früheren Planungsentwürfen ist es geboten, das Planungsgebiet zu vergrößern. Hierfür ist dann der Aufstellungsbeschluss zu erweitern.

Auf Fl.Nr. 232/2: Zum einen ist es Teil der Abstimmungsgespräche mit der Fa. Urscher, dass zum besseren Lärmschutz und auch zur besseren Ausnutzung des Grundstücks die Errichtung von Omnibusgaragen an der Südgrenze des Gewerbegrundstücks ermöglicht werden soll. Da der gewerbliche Lärmschutz bereits eine durchgehende Riegelbebauung mit größtmöglicher Grundrissausrichtung nach Süden verlangt, kann eine grenzständige Bebauung auf dem Nachbargrundstück sogar lärmindernde Wirkung haben. Jedenfalls kann aber der Gewerbebetrieb visuell abgeschirmt werden, was erfahrungsgemäß das Gefühl von Störungen deutlich reduziert. Nicht sichtbare Lärmquellen werden oftmals auch nicht als störend wahrgenommen. Auf der Nordseite gelegen und in einer Entfernung von 7 m zur nördlichen Gebäudefassade sind auch die Einschränkungen der Belichtung (eine Belüftung schließt sich ja ohnehin aus) noch als verträglich anzusehen. Dort wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Lärmkontingent) festgesetzt mit nachwirkender Bestandschutzregelung (§ 1 Abs. 10 BauNVO) für die bestehende (genehmigte) Nutzung.

Fl.Nr. 216/6: Eine Erweiterung des Plangebiets ist außerdem vorzusehen für das städtische Grundstück Fl.Nr. 216/6 (Kiermeier-Lagerhaus), um dort die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung mit verkürztem Gebäudeabstand (Abstandsflächen) zu schaffen.

Fl.Nrn. 231/5, 231/11, 231/3 und 231/15: Auf diesem Grundstück befindet sich eine Transformatorstation des örtlichen Stromversorgungsunternehmens. Nach neueren Überlegungen ist aber ein Teilrückbau dortiger Versorgungsanlagen (Frei- und Erdkabel) nicht mehr ausgeschlossen und das Grundstück kann dann im östlichen Teil auch baulich genutzt werden. Da auch dieses Grundstück – wie die im Osten folgenden (bereits bebauten) Grundstücke – einen gesetzlichen Bebauungsanspruch haben, andererseits aber die künftige Bebauung mit der Neubebauung auf dem BayWa-Teilgrundstück Fl.Nr. 231/4 zu koordinieren ist, gebietet eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier die Einbeziehung. Diese Notwendigkeit ergibt sich vor allem auch daraus, weil sich mit der Realisierung der Bebauung im Norden der Einfügerahmen für diese Innenbereichsgrundstücke verändern würde und dann auch eine 4-geschossige Bebauung genehmigungsfähig wäre. Im Übergang zur kleinteiligeren Bebauung nördlich der Grandauer Straße soll aber eine derartige Geschossentwicklung vermieden und eine gewogene Höhenabstufung gesichert werden.

Ein Ausschussmitglied sprach ein großes Lob an die Planer aus. Ferner wurde erklärt, dass das Vorhaben in der dargestellten Dimension eine hochinteressante Entwicklung für Grafing mit sich bringen wird.

In der weiteren Beratung schlug ein Stadtratsmitglied vor, die künftige Verkehrsführung über eine Einbahnstraße zu regeln. Hier könnte man sich vorstellen, in der Grandauerstraße einzufahren und über den neuen Straßenzug wieder auszufahren. Die vorgeschlagene Straßenführung würde des Weiteren dazu beitragen, dass in der Grandauerstraße ein Gehweg errichtet werden könnte. Hierzu wurde erklärt, dass es sich um durchaus lohnenswerte Überlegungen handelt. Hierüber ist aber nicht im Bebauungsplanverfahren zu entscheiden. Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen können im Bebauungsplan ohnehin nicht festgesetzt werden.

Es wurde vorgeschlagen, auch andere Nutzungen als die reine Wohnbebauung zuzulassen. Auch Ärzte und Büroräume wären aufgrund der günstigen Erreichbarkeit hier gut unterzubringen. Diese wären auch hinsichtlich des Lärmschutzes unproblematisch. Hierzu wurde erklärt, dass die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird (§ 4 BauNVO). Dort sind einzelne Räume (bis zu 50% der Nutzflächen) der Gebäude auch für freie Berufe und gleichartige Tätigkeiten zulässig (§ 13 BauNVO). Hierzu bedarf es keiner weiteren Regelung. Man sollte aber Wert darauf legen, dass Gaststätten und sonstiges nichtstörendes Gewerbe hier ausgeschlossen bleiben. Gerade in Bahnhofsnähe kann damit vorgesorgt werden, dass der Wohnfrieden gewahrt bleibt. Sollten bewusst auch „gewerbliche“ Nutzungsformen ermöglicht werden, sollte das Bebauungskonzept aber nochmals überdacht werden. Dann ist zwangsläufig mit einem erhöhten Besucherverkehr zu rechnen, der die Errichtung von ausreichend Parkflächen notwendig macht und auch den verkehrsberuhigten Ausbau in Frage stellen kann. Geschäftslagen (Läden, etc.) werden sich, so die langjährige Erfahrung, ohnehin nur noch im unmittelbaren Zentrumsbereich behaupten können. Ziel sollte es sein, die Bebauung vorwiegend auf eine Wohnnutzung abzustellen.

Ein Ausschussmitglied äußerte sich erfreut über die derartige Entwicklung von Grafing. Im Folgenden wurde aber darum gebeten, die Infrastruktur nicht außer Acht zu lassen und der Vorschlag unterbreitet, seitens der Stadt Grafing eine Infrastrukturabgabe einzuführen. Dieser Vorschlag wurde von weiteren Mitgliedern unterstützt, da die starke Siedlungsentwicklung ansonsten zu einer hohen Folgebelastrung der Gemeindefinanzen führt.

Von der Verwaltung wurde erklärt, dass hier die sog. Folgelastenverträge angesprochen werden. Die Zulässigkeit dieser Verträge ist durch die Rechtsordnung geregelt. Notwendig ist dafür, dass konkrete Folgemaßnahmen wie z.B. Kindertageseinrichtungen aus der konkreten Planung heraus veranlasst sind. Für diese strenge Kausalität kann zwar bei aufeinander abgestimmten Planungskonzepten auch auf mehrere zeitnah umgesetzte Baugebiete abgestellt werden. Jedoch ist der Anwendungsbereich meist nur bei großflächigen Ausweisungen gegeben. Hinzu kommt aber noch, dass mit dem bestehenden Grundsatzbeschluss bereits eine hohe Beteiligung der Eigentümer für die sozialverträgliche Wohnraumversorgung verlangt wird. Für die Angemessenheit von städtebaulichen Verträgen ist eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung anzustellen, in der alle geforderten Gegenleistungen durch städtebauliche Verträge aller Art einzubeziehen sind.

Ungeachtet dessen, ist aber für das BayWa-Gelände der Vertragsabschluss aus einem anderen Grund nicht möglich. Hier handelt es sich um ein bereits bebaubares Grundstück. Besteht bereits ein Bebauungsanspruch, dann können behördliche Entscheidungen nicht von Gegenleistungen abhängig gemacht werden. Hier bleibt kaum mehr Spielraum. Nach Meinung der Verwaltung sind deshalb Folgelastenverträge hier unzulässig.

Diese Rechtsmeinung wurde aus der Mitte des Stadtrates aber weiterhin in Frage gestellt.

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

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

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) wird um die Grundstücke Fl.Nrn. 216/6, 231/5, 231/11, 231/3, 231/15 und Teilflächen der Fl.Nr. 232/2 (jeweils der Gemarkung Grafing) erweitert.

Der Entwurf des Bebauungsplans für das BayWa-Gelände zwischen der Lagerhausstraße und der Münchener Straße in der Fassung vom 27.11.2015, gefertigt vom Architekturbüro Immich, wird gebilligt.

Vor Durchführung der – vom Stadtrat ausdrücklich auch für das Verfahren nach § 13a BauGB bestimmten – vorgezogenen Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) ist der Bebauungsplanentwurf nebst der noch zu fertigenden Begründung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

TOP 11

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung des Baugebietes "Brauereigelände Wildbräu

mit Anschlussbebauung" zwischen der Rotter Straße, Mühlenstraße und der Kellerstraße;

Billigung des (Teil-)Bauprogramms für die Erschließungsanlagen

Vom Verwaltungsvertreter wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

Ausgangslage

Der qualifizierte Bebauungsplan „Brauereigelände Rotter Straße mit Anschlussbebauung“ ist am 22.10.2014 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan bestimmt damit abschließend die Bebaubarkeit und die Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebiets.

Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigungen innerhalb von Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aber auch stets die gesicherte (plangemäße) Erschließung.

Die gesetzliche Erschließungslast ist eine gemeindliche Aufgabe und obliegt dabei grundsätzlich der Stadt (§ 123 BauGB). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes verdichtet sich diese allgemeine Aufgabe zu einer konkreten Verpflichtung.

Einerseits im privaten Interesse des Bauherrn auf eine zügige Bebauung und andererseits im öffentlichen Interesse mit der Übertragung dieser Aufgabe die öffentliche Verwaltung zu entlasten (insbesondere auch durch freiwillige Beschaffung der Erschließungsflächen und Entfall der Erschließungs- und Ausbaubeitragsenthebung) wurde dann mit städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Nachfolgeregelung des früheren Erschließungsvertrages) ein Großteil der Erschließungsaufgaben der Fa. K-TEAM Bau & Immobilien GmbH, Grafing b.M., wie folgt übertragen:

a) Erstmalige Herstellung der Kellerstraße im südlichen Plangebiet

b) Herstellung der Mühlenstraße (jetzt auch Kellerstraße) in der Verbindung zur Rotter Straße

- c) Herstellung des Arkadenweges (Gehweg) an der Rotter Straße
- d) Herstellung der inneren öffentlichen Fuß- und Radwege
- e) Erneuerung des Fußweges am Parkplatz Rotter Straße
- f) Entwässerungsanlagen (öffentlicher Schmutzwasserkanal)
- g) Trinkwasserversorgung
- h) Löschwasserversorgung

Nicht übertragen wurden die

- a) Herstellung des verbreiterten Gehweges an der Rotter Straße
 - b) Herstellung der Platzfläche an der Rotter Straße
 - c) Umbau der Rotter Straße mit Aufweitung für eine Linksabbiegespur und Fußgängersicherungsanlage (Mittelinsel) und Umbau des Gehweges und der Stellplätze auf der Nordseite
- Diese Erschließungsanlagen sind von der Stadt Grafing b.M. herzustellen, hinsichtlich Punkt c) gegen Kostenersatz durch den Bauherrn.

Angesichts der Einzelheiten wird auf den städtebaulichen Vertrag -StbV- (URNr. F297/2015 vom 26.02.2015 des Notars H. Frauhammer, Ebersberg) verwiesen und den Genehmigungsbeschluss des Stadtrates vom 03.03.2015.

Vertragsvollzug

Gemäß § 4 Abs. 1 des StbV wurde mit der Planung, Ausschreibung, örtlichen Bauüberwachung, Bauleitung und Abrechnung das Ingenieurbüro Marcus, Rosenheim, beauftragt.

Mit den Ingenieurleistungen für die städtischen Erschließungsanlagen wurde die Bürogemeinschaft INFRA-Ingenieure (Rosenheim)/Immich (Tegernsee) beauftragt.

Verzögerungen in der Planung ergeben sich nach wie vor aus dem Umstand, dass die Konzeption der Fußgängerquerung immer noch nicht geklärt ist. Wie informiert wurde, ist der „Zebrastreifen“ im Hinblick auf die künftige Verkehrsbelastung der Rotter Straße (Ostumfahrung) nicht mehr zulässig. Die Querungshilfe mit einer Mittelinsel ist zwar möglich, jedoch nur im Hinblick auf die erweiterten Verziehungslängen der nördlichen Fahrspur nur in reduzierter Form. Zuletzt wurde deshalb der Errichtung einer Lichtsignalanlage (Fußgängerampel) vom Landratsamt Ebersberg zugestimmt (14.08.2015). Voraussetzung ist aber, dass die Signalregelung mit der künftigen Kreuzungsregelung an der Marktplatzeinmündung abgestimmt werden kann. Wenn dort, wie zu erwarten ist, eine Ampelanlage errichtet wird, muss der ungehinderte Abfluss der dortigen Kreuzung beachtet werden. Es ist also vorab die Marktplatzkreuzung zu untersuchen, ob und wie eine Fußgängerampel an der wichtigen Querung auf Höhe des St.-Ägidius-Weges möglich ist.

So lange kann weder die Breite, noch die Bauhöhe (Anschlusshöhe) für die Rotter Straße nebst Gehweg exakt bestimmt werden.

Ein längeres Zuwarten ist aber jetzt nicht mehr möglich, da die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet mit dem Hochbau abzustimmen sind. Der Baubeginn für die Erschließungsarbeiten/Straßen, Abwasser, Wasserversorgung) ist für Juli 2016 vorgesehen, die Fertigstellung bis Dezember 2016. Die wichtigsten Teilerschließungsanlagen sind deshalb jetzt dringend auszuschreiben. Mögliche Ungenauigkeiten müssen dann bauseits gelöst werden bzw. in der nachfolgenden städtischen Planung der Eigenerschließungsanlagen.

Bauprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 lit. c StbV sind für die Art, den Umfang und die Ausführung die noch zu fertigenden und von der Stadt zu genehmigenden Ausbau- und Ausführungspläne (Bauprogramm) maßgeblich. Dabei hat die Stadt Grafing das Bestimmungsrecht hinsichtlich Art und Qualität der Ausführung (§ 2 Abs. 3 StbV).

Ausbau- und Ausführungspläne

1. Nicht enthalten sind die inneren Erschließungswege, die Arkadenwege und der erneuerte Fuß-/Radweg am Parkplatz Rotter Straße.

2. Straßenbau:

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Kellerstraße (auch im Bereich der früheren Mühlenstraße) durchgehend verkehrsberuhigt auszubauen. Damit wird ein einheitlich und durchgehend verkehrsberuhigter Straßenzug von der Lederergasse bis zur Rotter Straße entstehen. Es entsteht damit eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung abseits der stark belasteten Ortsdurchfahrten und damit eine verkehrssichere Wegebeziehung von der Griesstraße bis zur Rotter Straße.

Die Ausführung sollte unbedingt bauartgleich mit der bestehenden Kellerstraße erfolgen, also hinsichtlich Art und Qualität des Belages, der straßenbegleitenden Grünordnung und der Straßenbeleuchtung.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat aber auch bereits im Bebauungsplanverfahren (Beschluss vom 19.11.2013, TOP 5 Nr. 2.2) erklärt, dass im Bereich der verlängerten Kellerstraße möglichst viele öffentliche Stellplätze im Straßenraum geschaffen werden sollen. Damit soll berücksichtigt werden, dass mit der umfangreichen Neubebauung die Verkehrssituation weiter zusätzlich verschärft wird. Hierfür wurde ausdrücklich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert. Die konkrete Bestimmung erfolgt dann im Rahmen der jetzt vorliegenden Ausführungsplanung.

Dieser Entscheidung folgend sieht der Entwurf an der Südseite der neuen Kellerstraße insgesamt 10 Längsparkplätze vor. 2 überbreite Behindertenstellplätze sind dort situationsbedingt möglich, die auch (aufgrund der zufälligen Grundstückssituation) günstig im Nahbereich des Eingangs zum dortigen Ärztehaus liegen. Die Stellplätze werden durch Pflanzbuchten mit Großbäumen unterbrochen.

Ein springender Seitenwechsel der Stellplätze ist leider wegen der notwendigen Feuerwehraufstellflächen und -zufahrtsflächen nicht möglich.

Belag: 8 cm Pflasterdecke Tegula (wie in der bestehenden Kellerstraße)

Unterbau (abweichend vom Entwurf ohne Asphalttragschicht)

- 4 cm Sandbettung
- 25 cm Kiestragschicht
- 38 cm Frostschutzschicht auf verdichteten Boden

Die Straßenentwässerung erfolgt durchgängig durch örtliche Versickerung.

Die Straßenbeleuchtung erfolgt – wie an der bestehenden Kellerstraße – mit dem Lampentyp „Diskus III“ der Fa. Bergmeister.

3. Entwässerung:

In den Vertragsverhandlungen haben der Bauherr bzw. dessen anwaltlicher Vertreter darauf bestanden, dass lediglich ein Sammelgrundstücksanschluss errichtet wird, also keine Entwässerungskanäle im öffentlichen Straßengrund gebaut werden müssen. Das ist rechtlich möglich, da die Bestimmung der Anzahl und der Lage der Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß von der Stadt mit dem Bauherrn abzustimmen ist.

Es hat sich diese Überlegung als unzweckmäßig herausgestellt. Der Bauentwurf sieht jetzt einen ca. 35 m langen Schmutzwasserkanal (DN 200) in der Kellerstraße (vormals Mühlenstraße) bis zum bestehenden Kanal an der Mühlenstraße vor.

Voraussetzung ist aber die Anpassung des anderslautenden städtebaulichen Vertrages, um die Kostentragung durch den Bauherrn sicherzustellen.

4. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung:

Ebenfalls in Abweichung zum Erschließungsvertrag kann auf einen Oberflurhydranten an der Ecke Kellerstraße/Mühlenstraße verzichtet werden. Der bestehende Hydrant an der Südseite ist ausreichend hinsichtlich der Mindestabstände.

Gefordert wurde von der Stadt aber ein Leitungsverbund (Ringschluss) zur bestehenden Wasserleitung in der Kellerstraße. Das erfordert aber eine Aufgrabung in der bestehenden Kellerstraße auf einer Länge von 30 m. Ein Ringschluss zur Rotter Straße, wie es der Bauherr vorgeschlagen hat, wurde von der Stadt aus Gründen der Netzsicherheit abgelehnt. Dort müsste in die Hauptversorgungsleitung angebunden werden, was nach Möglichkeit zu vermeiden ist.

Der Anschluss an die Wasserleitung in der Mühlenstraße ist – abweichend von der Planung – aus Platzgründen durch ein Schieberkreuz herzustellen, über den auch der dortige Oberflurhydrant anzubinden ist.

Beratung:

Um auszuschließen, dass auch aus diesem Baugebiet wieder Anwohnerbeschwerden hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Pflasterbelag auftreten, wurde von einem Ausschussmitglied dafür plädiert, einen Flüsterasphalt zu verlegen. Seitens der Verwaltung wurde erklärt, dass bezüglich des hier verwendeten Pflasterbelages (Betonstein) bisher keine Beschwerden hinsichtlich stärkerer Fahrgeräusche bekannt sind. Bei einer Asphaltierung müssten – aufgrund der baulich-gestalterischen Anforderungen des verkehrsberuhigten Ausbaus – dann Teilabschnitte und jedenfalls die Eingangsbereiche mit Pflasterbelägen gekennzeichnet werden. Dem Verkehrsteilnehmer muss baulich vermittelt werden, dass er hier eine gemischte Verkehrsfläche vorfindet. Diese Aufpflasterungen sind wegen des Materialwechsels der häufigste Kritikpunkt bei verkehrsberuhigten Bereichen. Ein Flüsterbelag ist bei der hier zulässigen Fahrgeschwindigkeit ohne nennenswerte Wirkung.

Auch konnte von einem anwesenden Bauherrn bestätigt werden, dass mit dem bestehenden Betonpflaster im Bereich der Kellerstraße sowie der Jahnstraße beste Erfahrungen gemacht wurden und keine Lärmprobleme bestehen.

Abschließend wurde die Verwaltung von einem Ausschussmitglied darum gebeten, die Planunterlagen für die Erschließungsanlagen in das Gremieninfo einzustellen. Die Erste Bürgermeisterin sicherte dies zu.

Im Bereich des Hauszugangs beim Ärztehaus wurde noch vorgeschlagen, einen direkten Zugang zu schaffen. Das ließe sich ohne wesentliche Veränderung innerhalb eines Parkstandes bewerkstelligen. Ob die privaten Grün-/Wegeflächen im Hauszugangsbereich angepasst werden, liegt dann im dortigen Entscheidungsbereich.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurden vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig die Ausführungs- und Ausbaupläne des Ingenieurbüros Marcus, Rosenheim, vom 30.11.2015 gebilligt und die Genehmigung für das Bauprogramm unter folgenden Maßgaben/Änderungen bestimmt:

- 1. Abweichend vom Entwurf ist die Straße ohne Asphalttragschicht als Bettungsunterbau für den Pflasterbelag auszuführen und stattdessen mit einer 25 cm Kiestragschicht und 38 cm Frostschuttschicht auf verdichteten Boden. Im Bereich des Hauszugangs Kellerstraße 8 ist die Aufstellung der Parkstände so zu gestalten, dass ein Durchgang von der Straßenfläche zum Grundstück möglich ist.**
- 2. Der südliche Oberflurhydrant ist abweichend vom städtebaulichen Vertrag (§ 2 Abs. 1 lit. c) entbehrlich. Die Anbindung an der Mühlenstraße hat durch ein Schieberkreuz zu erfolgen mit Anbindung des dortigen Hydranten.**
- 3. Der städtebauliche Vertrag ist zu § 2 Abs. 1 lit b und Anlage 6 abzuändern, wonach auf ausdrückliche Forderung des Bauherrn alle Schmutzwasserkanalleitungen innerhalb des Baulandes auszuführen sind. Dabei ist auch die Erweiterung des Erschließungsgebietes für die Wasserleitungsverbindung (ca. 30 m) in der bestehenden Kellerstraße zu berücksichtigen.**

TOP 12

Straßen- und Wegebau;

Erneuerung der Fußwegetreppe an der Rosenheimer Straße / Mühlenstraße;

Maßnahmenbeschluss

Vor rund 10 Jahren wurde die Treppe des Fußweges an der Rosenheimer Straße (Ecke Mühlenstraße) zum Oelkofner Feld im Rahmen eines Erschließungsvertrags (Erschließung des Baugebietes Oelkofner Feld) neu errichtet.

Nachfolgend führte der Verwaltungsvertreter aus, dass die damals verlegten Betonblockstufen aufgrund der hohen Tausalzbelastung im Winter mittlerweile so stark angegriffen sind, dass die Verkehrssicherheit durch Abplatzungen und Beschädigungen nicht mehr gewährleistet ist. Die Treppe hat kein gleichmäßiges Steigungsverhältnis mehr, teilweise sind die Treppenkanten abgebrochen.

Erste Beschädigungen traten erst mehrere Jahre nach Ablauf der Gewährleistungsfristen auf, so dass keine Haftungsansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen bzw. dem Erschließungsträger mehr möglich waren. Es ist auch nicht die mangelhafte Ausführung des Werkes, sondern der verwendete Baustoff. Betonstufen genügen im öffentlichen Straßenraum aufgrund der hohen Belastung durch Streusalz nicht den notwendigen Anspruch an die Dauerhaftigkeit.

In der Vergangenheit unternommene Sanierungsversuche mit Beschichtungssystemen an anderer Stelle (Schule, etc.) erwiesen sich nicht als tauglich und führten lediglich zu einer kurzen Verlängerung der Lebensdauer.

Es wurden mehrere Varianten zur Instandsetzung der Treppenanlage untersucht:

1. **Betonsanierung/Beschichtung** ist nicht möglich, da der Beton keine eigene Festigkeit mehr besitzt (Betongefüge ist durch Salzkorrosion schon zu stark zersetzt).
2. **Erneuerung** mit Betonstufen wird nicht empfohlen, da Tausalz (trotz ggf. möglicher Beschichtungen) die Nutzungsdauer verringert und es wieder zu Abplatzungen kommen kann, diese müssten dann aufwendig saniert werden.
3. Erneuerung mit **Granitmassivstufen** (Blockstufen): hohe Beständigkeit gegen Witte-rungseinflüsse und Tausalz.

Die Erneuerung ist bei einer Vergleichsbetrachtung unter Berücksichtigung künftiger Unterhaltungsaufwendungen die wirtschaftlichste und dauerhafteste Lösung. Eine Erneuerung mit Betonstufen kommt nicht in Betracht, da diese ebenfalls wieder durch das verwendete Tausalz im Winterdienst angegriffen werden. Deshalb wird von der Verwaltung vorgeschlagen, die Treppenanlage mit Granitblockstufen zu erneuern.

Weiterhin wurden Varianten zur Ausführung der Treppenanlage mit und ohne Schieberampe für Fahrräder untersucht.

Da kein Erfordernis für die jetzt vorhandene Breite von 2,50 m besteht, wird eine Verschmälerung auf eine Breite von 1,75 m vorgeschlagen sowie die Errichtung einer Schieberampe für Fahrräder. Diese Schieberampe ist so schmal auszuführen, dass eine missbräuchliche Nutzung für Kinderwagen und Rollstühlen schon technisch ausgeschlossen ist. Aufgrund des starken Gefälles ist eine rollstuhlgerechte Ausführung (Rampenneigung max. 6 %) ausgeschlossen. Die Mehrkosten für eine Schieberampe belaufen sich auf ca. 5.000,- € brutto gegenüber einer 1,75 m breiten Treppe aus Granitblockstufen. Angesichts der Vorteile in der Nutzbarkeit wird vorgeschlagen, die Schieberampe bei der Erneuerung mit zu errichten.

Für die ausreichende Beleuchtung der Treppe wird eine weitere Straßenlampe auf dem Mittelpodest der Treppe ergänzt.

Das günstigste Kostenangebot für die Maßnahme beläuft sich auf brutto 21.080,- €. Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt nach Entscheidung für die Durchführung (Maßnahmenbeschluss) zur Ausführung ca. im März/April 2016. Die Zuständigkeit für die Vergabe der Bauleistungen liegt im Aufgabenbereich der laufenden Verwaltung (Art. 37 GO).

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig die Erneuerung der Treppenanlage von der Rosenheimer Straße zum Oelkofner Feld beschlossen. Die Treppe ist mit Granitblockstufen in einer reduzierten Breite von 1,75 m zzgl. einer Schieberampe für Fahrräder auszuführen und für die ausreichende Beleuchtung der Treppe ist eine weitere Straßenlampe auf dem Mittelpodest der Treppe anzubringen.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Frau Regina Offenwanger hat den Sitzungssaal verlassen.

TOP 13

Straßen- und Wegebau;

Errichtung eines Gehweges an der nördlichen Hauptstraße in Grafing-Bahnhof im Abschnitt zwischen dem Bahnweg und dem künftigen Mehrtagesparkplatz (Fl.Nrn. 554 und 226/3 der Gemarkung Nettelkofen; Anwesen "Imhoff");

Maßnahmenbeschluss

Vom Verwaltungsvertreter wurde erklärt, dass mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße EBE 8 in Nettelkofen ein Behelfsgehweg errichtet wurde. Der Gehweg wurde an der bebauten Seite errichtet und verschafft für die anliegenden Grundstücke jetzt die Möglichkeit einer verkehrssichereren Fußwegeanbindung. Der Straßen- und Gehwegbau wurde als „gemeinsame Baumaßnahme“ vom Staatlichen Bauamt Rosenheim abgewickelt; der Grunderwerb war Aufgabe der Stadt. Nachträglich wurde nochmals den betroffenen Grundstückseigentümer die Anerkennung für die Bereitschaft zur Grundabtretung ausgesprochen, insbesondere an der neuralgischen Kurve in der Ortsmitte.

Im Zusammenhang mit der Bestimmung des Bauprogramms (Festlegung des Bauentwurfes) für die Ortsdurchfahrt wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss in der Sitzung am 21.12.2010 auch der Beschluss gefasst, den Weg an der Westseite der EBE 8 bis nach Grafing-Bahnhof zu verlängern, möglichst als Geh- und Radweg.

Leider ist auch nach über 3-jährigen Verhandlungen noch keine Einigung über den benötigten Grunderwerb (ca. 600 m²) aus der Fl.Nr. 226 der Gemarkung Nettelkofen gelungen. Der Eigentümer lehnt zwar die Grundabtretung nicht von vornherein ab, stellt aber immer wieder neue Forderungen. Zuletzt wurde die Abtretung zugesagt für den Fall, dass die Stadt Grafing dem Pachtvertrag für den Behelfsparkplatz auf Fl.Nr. 266 zustimmt. Dem wurde entsprochen, der Vertragsabschluss aber von der zugesagten Straßengrundabtretung abhängig gemacht. Die Straßengrundabtretung wurde aber leider bis heute nicht erklärt.

Gelungen ist jedoch der Grunderwerb für die Grundstücke Fl.Nrn. 554 und 226/3 – also im Bereich der Betriebsgrundstücke „Imhoff“ (vormals „Glass“). Mit Urkunde vom 08.05.2014 konnte entlang des ehemaligen Grundstücks ein 2-Meter-Streifen zum Bau eines kombinierten Geh-/Radweges erworben werden. Zusammen mit den vorhandenen Banketten ist durch die Abtretung jetzt genügend Fläche vorhanden, um zumindest entlang dieser Grundstücke einen Geh-/Radweg bzw. Gehweg mit Mitbenutzung durch Radfahrer zu errichten.

Das Grundstück Fl.Nr. 226/4 der Gemarkung Nettelkofen steht im Eigentum der Stadt Grafing b.M. und war bis vor einigen Jahren als Behelfsparkplatz genutzt. Der Parkplatz wird demnächst wieder für Langzeitparker in Betrieb genommen. Mit dem Gehwegbau bis zur Parkplatzzufahrt kann dann eine verkehrssichere Anbindung für die Benutzer geschaffen werden, die dann im Süden bis zur Einmündung des Bahnweges reicht. Von dort aus ist der Bahnhof über den Bahnparkplatz gefahrlos zu erreichen.

Als letztes Teilstück fehlt dann noch die ca. 220 m lange Strecke zwischen dem Ende des Geh- und Radweges in Nettelkofen und dem Ende des jetzt neu zu errichtenden Geh- und Radweges. Hier wird weiterhin versucht, eine Lösung zum Grunderwerb aus der Fl.Nr. 226 zu erreichen. Die Erfolgsaussichten sind jedoch gering.

Die Planung für den bezeichneten Gehweg (westlich an der EBE 8 vom Bahnweg bis zur Parkplätzeinmündung) wurde bereits zusammen mit dem Geh- und Radweg in Nettelkofen vom Ingenieurbüro Gruber-Buchecker in Ebersberg erarbeitet. Vorgesehen ist die Errichtung eines Geh- und Radweges (Gehweg zur Mitbenutzung durch Radfahrer zugelassen) in einer Länge von 96 m und mit einer Breite von 2 m, der durch einen Trennstreifen von 1 m Breite von der Fahrbahn abgetrennt wird. Die Entwässerung erfolgt durch eine Rigolen-Versickerung. Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse ist eine einfache Entwässerung durch Sickerschächte nicht möglich. Der Geh- und Radweg erhält eine Asphaltdecke.

Ein normgerechter Geh- und Radweg (Mindestbreite 2,50 m) ist aufgrund des notwendigen Sicherheitsstreifens (1,25 m) nicht realisierbar. Auch fehlt es an verkehrssicheren Anschlüssen am Ausbauanfang und -ende. Der Gehweg wird in Überbreite von 2 m erstellt und ermöglicht die Mitbenutzung durch Radfahrer. Entlang des Bauabschnitts ist eine Beleuchtung mit 3 Straßenlampen geplant.

Gehwege im Bereich von Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen liegen in der Baulast der Gemeinden (Art. 42 Abs. 3, Art. 48 BayStrWG). Gleiches würde für einen Radweg bzw. für einen kombinierten Geh- und Radweg gelten, da diese außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht vorhanden bzw. geplant sind. Das Staatliche Bauamt hat die Zuwendungsfähigkeit des Gehweges aufgrund seiner fehlenden besonderen Verkehrsbedeutung abgelehnt.

Eine Straßenausbaubeitragspflicht besteht für gemeinsame Geh- und Radwege nicht. Auch bei einer Ausführung als reinen Gehweg besteht keine Straßenausbaubeitragspflicht, da die Länge des Gehweges im Verhältnis zur Gesamtanlage als zu gering zu bewerten ist (untergeordneter Teilstreckenausbau).

Die Kostenschätzung aus dem Jahr 2014 beläuft sich für das bezeichnete Teilstück zwischen Bahnweg und Zufahrt-Behelfsparkplatz auf 56.500,- € brutto.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig die Errichtung eines 2 m breiten Gehweges entlang der Westseite der Ortsdurchfahrt der EBE 8 in Grafing-Bahnhof beschlossen. Der Bau erfolgt vom Bahnweg bis zur Einmündung in den Behelfsparkplatz am nördlichen Ortsende.

Der Bauentwurf des Ingenieurbüros Gruber-Buchecker aus Ebersberg vom 18.12.2014 wurde gebilligt und als Bauprogramm bestimmt.

Mit den weiteren Planungsleistungen ist das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker aus Ebersberg zu beauftragen. Der Ingenieurvertrag ist um die entsprechenden Leistungsphasen zu erweitern.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Frau Regina Offenwanger hat an der Sitzung wieder teilgenommen.

TOP 14

Vollzug des Eisenbahnkreuzungsrecht;

Technische Sicherung des Bahnübergangs westlich von "Wiesham" an der Kreisstraße EBE 8;

Sachstandsbericht

Die Beschlussvorlage wurde am 25.01.2016 in das Gremieninfo eingestellt. Vom Vertreter der Verwaltung wurde der Tagesordnungspunkt ausgeführt.

A. Vorgeschichte

Im Jahr 2012 kam es am Bahnübergang westlich von Wiesham zu zwei Verkehrsunfällen. Dieser Bahnübergang ist bislang durch eine Lichtsignalanlage gesichert. Die nach West-Ost ausgerichtete Lichtsignalanlage ist bei tiefstehender Morgen- oder Abendsonne nicht immer eindeutig erkennbar. Das wurde vermehrt als Sicherheitsmangel bezeichnet, auch wenn dieser Umstand für die beschriebenen Unfälle nicht ursächlich gewesen ist.

Auf eine entsprechende Anfrage der Stadt Grafing b.M. für eine technische Nachbesserung vom 12.06.2012 hat die DB Netz AG dann am 04.07.2012 mitgeteilt, dass die Blinklichtanlage bereits mit verlängerten Abschirmblenden ausgestattet ist. Eine Aufrüstung des Bahnübergangs mit einer Halbschranke oder zusätzlichen Lichtzeichen ist aufgrund der dortigen Signaltechnik (Alttechnik) leider nicht mehr möglich. Es wurde von der DB Netz AG auf die Abstimmungsgespräche mit dem Straßenbaulastträger (Landkreis Ebersberg) verwiesen, wonach aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung auch eine Auflassung des Bahnübergangs zu überlegen sei. Diese Mitteilung wurde dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 10.07.2012 dann zur Kenntnis gebracht.

Von der Stadt wurde gegenüber der DB Netz AG mit Schreiben vom 09.07.2012 klargestellt, dass eine Auflassung des Bahnübergangs und damit der Straßenverbindung von Wiesham zur St 2089 indiskutabel ist.

Begründung:

Hinsichtlich der Verkehrsbedeutung wurde auf den Planfeststellungsbeschluss der Regierung von Oberbayern vom 22.12.2010 für die „Ostumfahrung Grafing“ (St 2080 neu) verwiesen, der die Abstufung der bisherigen Kreisstraße EBE 8 zwischen Wiesham und der Staatsstraße St 2089 zur Gemeindeverbindungsstraße verfügt. Mit dem Bau der „St 2080 neu“ wird die jetzige Anbindung der „St 2080 alt“ an die B 304 östlich von Wiesham wieder zurückgebaut. Die „St 2080 alt“, die bisherige Verbindungsstraße nach Ebersberg, ist dann weder an die B 304 noch an die „St 2080 neu“ angebunden. Das hat zur Folge, dass die Anbindung der nördlichen Siedlungsgebiete von Grafing (Wasserburger Straße) an das überörtliche Verkehrsnetz über die in Rede stehende Kreisstraße EBE 8 (künftig Gemeindeverbindungsstraße) abgewickelt wird. Nach den maßgeblichen Verkehrsgutachten von Prof. Kurzak beträgt die dortige Verkehrsbelastung dann 1.300 Kfz/Tag. Das bedeutet eine Erhöhung gegenüber der jetzigen Verkehrsbelastung um 300 Kfz/Tag. Die Beschreibung einer „beschränkten Verkehrsbedeutung für den Anliegerverkehr“ übersieht vollständig die Funktion der Straße im künftigen Verkehrsnetz. Überlegungen über eine mögliche Auflösung des Bahnübergangs entbehren damit jeglicher verkehrlicher Rechtfertigung.

Mit der Wirksamkeit der Abstufungsverfügung (Verkehrsübergabe der Ostumfahrung) zur Gemeindestraße geht die gesetzliche Straßenbaulast der bisherigen Kreisstraße (EBE 8) dann vom Landkreis auf die Stadt über. Die Baulastübertragung setzt aber voraus, dass die zu übergebende Straße in einem ordnungsgemäßen Verkehrszustand ist (Art. 9 Abs. 4 BayStrWG). Hierfür ist immer ein verkehrssicherer Zustand zu verlangen!

Die Stadt stellte unter Bezugnahme auf das aktuelle Unfallgeschehen die Verkehrssicherheit des Bahnübergangs in Frage und hat eine verbesserte Sicherung des Bahnübergangs für geboten gehalten. Man hat es für ausgeschlossen bezeichnet, das der Bahnübergang auf Dauer ohne Schrankensicherung bleibt. Aufgrund der gesetzlichen Kostenregelung im Eisenbahnkreuzungsrecht (§ 13 EBKrG) ist zu befürchten, dass die Kosten einer späteren Nachrüstung dann von der Stadt Grafing (als künftiger Straßenbau- lastträger) mitgetragen werden müssen.

Auf Initiative von Thomas Huber als Mitglied des Bezirkstags, Kreistags und des Stadtrats fand am 13.07.2012 dann ein gemeinsamer Ortstermin statt mit Teilnehmern aller beteiligten Institutionen und Behörden (DB Netz AG, Landratsamt Ebersberg, Polizei, Feuerwehren, Staatliches Bauamt, Stadt Grafing). Die Inhalte und Ergebnisse dieses Ortstermins wurden kurz aufgezeigt (Bericht auch im Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 24.07.2012):

1. Einigkeit herrscht darin, dass der BÜ Wiesham nicht aufgelassen werden soll. Eine Sperrung der Kreisstraße wäre in jedem Fall unverhältnismäßig.
2. Unter den Teilnehmern besteht keine Einigkeit darüber, dass der BÜ in seiner jetzigen Form verkehrssicher ist. Aus Sicht der DB ist der Bahnübergang nach geltenden Vorschriften betriebssicher.
3. An keinem anderen BÜ im Landkreis gab es eine ähnliche Häufung von Unfällen. Einige der Gesprächsteilnehmer (Vertreter der Stadt Grafing, Vertreter der KBI/der Feuerwehren, Thomas Huber) halten den BÜ nach wie vor für einen Unfallschwerpunkt.
4. An anderen Bahnübergängen mit deutlich weniger Verkehr wurden die Bahnübergänge dem heutigen Stand der Technik angepasst. „Stand der Technik“ sind BÜ mit (Halb-)Schranken.
5. Eine „Aufrüstung“ der bestehenden Bahnübergangsanlage, beispielsweise durch Halbschranken oder zusätzliche Lichtzeichen ist aufgrund der vorhandenen Alttechnik leider nicht möglich. Hierfür ist nach Aussagen der DB ein „Neubau“ erforderlich, für den ein zeitlicher Horizont von ca. 3–5 Jahren einkalkuliert werden müsse. Verbesserungsmaßnahmen wurden wegen der geplanten Verkehrsveränderungen (Abstufung der EBE 8) bislang zurückgestellt.
6. Nach Meinung der Stadt Grafing lässt sich das Problem „nicht aussitzen“, weil keine Verringerung des Verkehrs erfolgen wird, eher im Gegenteil. Eine Auflassung scheidet wegen der Verkehrsbedeutung aus.
7. Auch eine Häufung verkehrswidrigen Verhaltens rechtfertigt die Forderung zur Anpassung an den Stand der Technik.

Lösungen:

Einig waren sich alle Beteiligten, das der Bahnübergang auf keinen Fall aufgelassen, also gesperrt wird und sowohl kurz- als auch langfristige Maßnahmen zur Verkehrssicherung ergriffen werden müssen. Mittel- und langfristig ist nur eine (Halb-)Schranke sinnvoll. Nach Aussage der DB wurden wegen der geplanten Verkehrsveränderungen (Abstufung der EBE 8) diese Maßnahmen bislang zurückgestellt. Man einigte sich nun darauf, dass die Erreichung dieses Ziels jedoch unabhängig davon angegangen werden soll. Das weitere Verfahren soll in einem kurzfristig anzuberaumenden Gespräch mit dem Straßenbau- lastträger und der Stadt Grafing geklärt werden. Der Termin wird von den genannten Behörden eigenständig koordiniert.

Am 21.08.2012 wurde dann vom Staatlichen Bauamt Rosenheim (Auftragsverwaltung für die Kreisstraßen) Stellung genommen zu den Schreiben der Stadt und dem Ergebnis des gemeinsamen Ortstermins. Darin wurde erneut die Meinung vertreten, dass der Verkehr auf der bezeichneten Straße zwischen Wiesham und der St 2089 erheblich einzuschränken ist. Als Möglichkeiten wurden die Sperrung für den allgemeinen Verkehr, die sofortige Abstufung zur Gemeindestraße (mit der damit einhergehenden Zuständigkeit für kommunale Verkehrsbeschränkungsmaßnahmen) oder (bevorzugt) zum Feld- und Waldweg genannt. Einer Nachrüstung wurden aufgrund der hohen Kosten (ca. 500–600 TEuro) kaum Umsetzungschancen eingeräumt. Die Stadt wurde um Mitteilung gebeten, welche Lösungsmöglichkeit bevorzugt wird.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat über die Angelegenheit am 23.10.2012 (TOP 10) beraten. Dort wurde weiterhin die Errichtung einer Schrankenanlage für erforderlich gehalten und eine Auflassung oder Verkehrsreduzierung der Straße aufgrund ihrer künftigen Verkehrsbedeutung klar abgelehnt. Hinsichtlich des Kostenrisikos bestand Einigkeit, dass im Rahmen der Abstufungsvereinbarung für die Kreisstraße EBE 8 die Kostenübernahme durch den Landkreis für eine spätere Nachrüstung des Bahnübergangs gefordert wird, sollte zu diesem Zeitpunkt die Sicherung noch nicht abgeschlossen sein (Art. 9 Abs. 4 BayStrWG). Beschlossen wurde die Empfehlung an den Landkreis Ebersberg, die Verfahrenseinleitung zum Neubau des Bahnübergangs in Wiesham in den Kreisgremien zu behandeln.

B. Aktuelles

Von der DB Netz AG wurde jetzt am 12.10.2015 mitgeteilt, dass sie als zuständiger Baulastträger den Neubau des Bahnübergangs Wiesham mit einer Halbschranke entschieden hat.

Dazu fand am 07.12.2015 ein Besprechungstermin mit dem Landkreis Ebersberg und dem Staatlichen Bauamt Rosenheim statt. Unter nochmaliger Darlegung der Verkehrsbedeutung, die der Verbindungsstraße nach dem Bau der Ostumfahrung für Wiesham und den Siedlungsgebieten an der Wasserburger Straße zukommt, wurde man sich mit Herrn Landrat Niedergesäß und den weiteren Behördenvertretern darüber einig, dass die Straße **uneingeschränkt als Kreisstraße bzw. (nach dem Bau der Ostumfahrung) als Gemeindeverbindungsstraße zu erhalten ist**. In Erfüllung seiner Baulastverpflichtung für die Kreisstraße wird der Landkreis den Kreuzungskostenanteil der Straße tragen (ein Drittel), unabhängig vom Zeitpunkt der Ausführung der Baumaßnahme. Der Landkreis trägt also die Kosten auch (Art. 9 Abs. 4 BayStrWG), wenn der Umbau erst nach der Abstufung zur Gemeindestraße erfolgt. Eine Kostenbeteiligung der Stadt entfällt.

Auf dieser Grundlage werden jetzt die Planungsvereinbarungen zwischen der DB Netz AG und dem Landkreis abgeschlossen. Vorgesehen ist der Neubau der Sicherungsanlage mit einer Halbschranke bei einer Straßenbreite von 6,50 m. Dadurch ist die Straßenführung (Lage) anzupassen. Die Realisierung der Maßnahme ist 2018/2019 geplant.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die Ausführungen zur Kenntnis und äußerte sich erfreut zum geplanten Neubau der Schrankenanlage, zumal diese erheblich zur besseren Sicherheit beiträgt.

zur Kenntnis genommen

TOP 15

Stadtwerke Grafing b.M.;

Abwasserbeseitigung - Abwasserentsorgungskonzept

Änderung des Abwasserkonzeptes zum Anschluss der Anwesen Pappelweg 14 und 14 a an die städtische Entwässerungseinrichtung

Nach Erklärung der Ersten Bürgermeisterin muss der gegenständliche Tagesordnungspunkt vertagt werden, da die vom Landratsamt Ebersberg vorgelegte Stellungnahme noch einer weiteren Prüfung bedarf.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat einstimmig einer Vertragung dieses Tagesordnungspunktes zugestimmt.

zurückgestellt

TOP 16

Breitbandausbau;

Zweites Markterkundungsverfahren und Festlegung des Erschließungsgebietes;

Durchführung des Auswahlverfahrens für Straußdorf-Süd

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte die Erste Bürgermeisterin den anwesenden Ingenieur Herrn Ledermann. Sodann wurde Herrn Ledermann zur Ausführung des Tagesordnungspunktes das Wort übergeben.

Herr Ledermann begrüßte das Gremium und führte den Tagesordnungspunkt aus.

Mit der Förderrichtlinie, die von der EU-Kommission am 10.07.2014 genehmigt wurde, will der Freistaat Bayern bis 2018 den Aufbau des Hochgeschwindigkeitsnetzes in ganz Bayern unterstützen.

Die Stadt Grafing hat in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Ledermann die **Bestandsaufnahme** der Breitbandversorgung durchgeführt und das Ergebnis veröffentlicht.

Mit der Karte der Ist-Versorgung erfolgte eine Anfrage bei potenziellen Netzbetreibern (10 mögliche Anbieter) zu einem eigenwirtschaftlichen Ausbau in den nächsten drei Jahren. Das Ergebnis der Befragung wurde in die Karte der Ist-Versorgung eingearbeitet.

Mit diesen Daten zum Eigenausbau wurde die Karte der Ist-Versorgung aktualisiert. Diese zeigt, dass folgende Bereiche im Gemeindegebiet nach dem Eigenausbau immer noch unterversorgt sein werden:

1. Seeschneid
2. Gasteig
3. Dichau, Neudichau
4. Unterekofen, Oberekofen
5. Aiterndorf
6. südlicher Bereich von Straußdorf
7. Bergfeld
8. Katzenreuth

Der Eigenausbau von Straußdorf-Nord durch die Telekom, nicht aber Straußdorf-Süd, war nicht nachvollziehbar, zumal zwischen den beiden Kabelverzweigern in Straußdorf bereits ein Leerrohr für eine Glasfaserverbindung vorhanden ist. Es erfolgte daher eine zweite Markterkundung in der Zeit vom 12.10. bis 18.12.2015, um eine nochmalige Erklärung der Telekom zum Eigenausbau zu erhalten.

Zweite Markterkundung

Die erneute Markterkundung brachte das Ergebnis, dass es im Wesentlichen bei dem bisher angekündigten Eigenausbaugebiet verbleibt. Der Ausbau von Straußdorf-Süd wird von der Telekom weiterhin nicht durchgeführt. Nur für Oberelkofen wurde in der zweiten Markterkundung ein Eigenausbau angekündigt, obwohl dieser im ersten Markterkundungsverfahren nicht vorgesehen war. Bei einer Vorbesprechung am 21.01.2016 zum Eigenausbau mit der Telekom wurde aber mitgeteilt, dass der Eigenausbau von Oberelkofen doch nicht möglich sein wird. Der Grund hierfür ist, dass der Kabelverzweiger in Oberelkofen bereits von einem Fremdanbieter belegt ist und ein Eigenausbau in diesen Fällen grundsätzlich nicht durchgeführt wird. Dieser Umstand wurde bei der Mitteilung zum Eigenausbau im Dezember 2015 nicht berücksichtigt. Nachdem die Telekom ihre Aussage zum Eigenausbau von Oberelkofen widerrufen hat, ist neben dem sofortigen Auswahlverfahren für Straußdorf-Süd auch ein sofortiges Auswahlverfahren für Oberelkofen und Unterekofen notwendig, um eventuell erforderliche Tiefbauarbeiten zusammen mit den Kanalbauarbeiten durchführen zu können.

Darüber hinaus wird durch die Änderungen in folgenden Bereichen keine Versorgung mit mindestens 30 Mbit/s erreicht, so dass diese Gebiete für eine Förderung ebenfalls in das vorläufige Erschließungsgebiet aufgenommen werden müssen.

1. Engerlohweg 1
2. Neudichau 30
3. Höllmühle, Baumgartenmühle
4. Voglherd und Filzhof
5. Haidling mit Bachhäusl
6. Dichauer Weg – Burgholzstraße
7. südlicher Bereich von Schammach
8. nördlicher Bereich von Nettelkofen

Als weitere Änderung gegenüber dem Ersten Markterkundungsverfahren ergibt sich für das Eigenausbaugebiet der Telekom eine Mindestversorgungsrate von 50 Mbit/s, anstatt der Mindestforderung von 30 Mbit/s, da von der Bundesnetzagentur der Ausbau mit Vectoring-Technik mittlerweile zugelassen wurde.

Die aktualisierte Karte der Ist-Versorgung zeigt nun, dass folgende Bereiche im Gemeindegebiet unterversorgt sein werden:

1. Seeschneid
2. Gasteig und Engerlohweg 1
3. Neudichau 30
4. Unterekofen, Oberelkofen
5. Aiterndorf, Höllmühle, Baumgartenmühle
6. südlicher Bereich von Straußdorf
7. Katzenreuth, Voglherd, Bergfeld, Filzhof
8. Haidling mit Bachhäusl
9. Dichauer Weg – Burgholzstraße
10. südlicher Bereich von Schammach
11. nördlicher Bereich von Nettelkofen

Für diese Bereiche ist ein Ausbau im Rahmen des Breitbandförderprogramms 2012/2017 möglich. Um eine größtmögliche Versorgung auch für diese Bereiche von Grafing b.M. zu erreichen, wird nun das geänderte **vorläufige Erschließungsgebiet** angepasst und anschließend das Auswahlverfahren durchgeführt.

Die Nachbargemeinde Frauenneuharting stellte fest, dass das Anwesen Geisfeld 1 so abgelegen ist, dass eine Breitbandversorgung vom dortigen Gemeindegebiet unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. Die Entfernung zum Anwesen Neudichau 30 hingegen beträgt nur ca. 200 m. Die Versorgung des Anwesens aus dieser Richtung war daher naheliegend und es wurden Vorgespräche für eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Frauenneuharting geführt. Der Gemeinderat von Frauenneuharting hat hierzu bereits am 20.10.2015 einen Beschluss für eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Grafing gefasst und die Ausschreibung am 03.12.2015 gestartet. Im Falle einer interkommunalen Zusammenarbeit erhöht sich der maximale Förderbetrag um 50.000,- € für jede der beteiligten Gemeinden. Dieser Betrag ist mehr als ausreichend, um die entstehenden Mehrkosten für den Anschluss von Geisfeld 1 abzudecken. Um die erhöhte Förderung zu erhalten ist eine Ausschreibung der beteiligten Gemeinden innerhalb von zwei Monaten notwendig, so dass dieser Bereich umgehend ausgeschrieben werden muss.

Darüber hinaus wird vom Ingenieurbüro Ledermann angeraten, eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Ebersberg zu beschließen, da sich eine Versorgung von nördlich gelegenen Gemeindeteilen von Ebersberg aus, als die günstigere Variante darstellen könnte. Um hier im Bedarfsfall entsprechend reagieren zu können, ist eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Ebersberg sinnvoll. Eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Ebersberg hätte noch den Vorteil, dass die Stadt Grafing b.M. die zusätzliche Förderung von 50.000,- € auch ohne den Anschluss von Geisfeld 1 erhalten könnte. Falls eine interkommunale Zusammenarbeit für die Breitbanderschließung durchgeführt werden soll, müssen die beteiligten Kommunen ihre Auswahlverfahren für den Bereich innerhalb eines Zeitraumes von zwei Monaten starten, um den Anbietern eine Abstimmung der Angebote für diese Gebiete zu ermöglichen.

Für eine interkommunale Zusammenarbeit im Rahmen der Breitbandrichtlinien müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Mindestens zwei benachbarte Kommunen, die aneinander grenzen, stimmen ihre Planungen für den Breitbandausbau aufeinander ab.
- Es liegt eine schriftliche Vereinbarung der beteiligten Kommunen zur Zusammenarbeit vor (z.B. einfache Arbeitsgemeinschaft, Art. 4 KommZG).
- Die beteiligten Kommunen schreiben ein oder mehrere Erschließungsgebiete gemeinsam, parallel oder in einem engen zeitlichen Zusammenhang (Veröffentlichungen der Bekanntmachungen zum Auswahlverfahren innerhalb von 2 Monaten) aus.
- Jede der beteiligten Kommunen soll in ihrer Bekanntmachung zum Auswahlverfahren auf die Zusammenarbeit mit der jeweils anderen Kommune hinweisen.

Über die schriftlichen Vereinbarungen zu den jeweiligen Erschließungsgebieten erfolgt eine gesonderte Beschlussfassung, wenn die Inhalte ausreichend dargelegt werden können.

Um eine ausreichende Zukunftssicherheit des vorläufigen Erschließungsgebiets zu gewährleisten, sollte über den Mindeststandard von 50 Mbit/s hinaus eine Versorgungsrate von mindestens 100 Mbit/s gefordert werden, da ansonsten nicht ausgeschlossen werden kann, dass in absehbarer Zeit ein erneuter Ausbau des Netzes erforderlich wird. Entsprechend der Regelungen im Abwasserbereich sollte die Erschließung bis zur Grundstücksgrenze gewährleistet werden. Der jeweilige Hausanschluss ist dann von den jeweiligen Eigentümern mit dem Netzbetreiber zu vereinbaren.

Das Ingenieurbüro Ledermann hat für dieses vorläufige Erschließungsgebiet einen **Trassenplan** erstellt und eine **Kostenschätzung** vorgenommen. Für die notwendige **Streckenlänge (18 km außerorts, 3,6 km innerorts)** und den Ausbau von zwei KVz ergeben sich **Gesamtkosten von 908.000,- €**.

Nach Abzug der Einnahmen für den Betreiber ergibt sich eine **Deckungslücke** von **846.848,- €** und wiederum eine **Fördersumme** von **592.794,- €**.

Der von der Stadt Grafing b.M. zu tragende **Eigenanteil** liegt somit voraussichtlich bei **254.054,- €**.

Im Anschluss wurden von Herrn Ledermann die aus dem Gremium vorgebrachten Anfragen beantwortet.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

Nach Sachvortrag wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit allen gegen 1 Stimme wie folgt beschlossen:

Aufgrund der aktualisierten Karte zur Ist-Versorgung und den Eigenausbauplänen der Netzbetreiber werden folgende Bereiche des Stadtgebiets von Grafing b.M. in das vorläufige Erschließungsgebiet zusätzlich aufgenommen:

1. Engerlohweg 1
2. Neudichau 30
3. Voglherd, Filzhof
4. Haidling mit Bachhäusl
5. Dichauer Weg – Burgholzstraße
6. südlicher Bereich von Schammach
7. nördlicher Bereich von Nettelkofen

Es ergibt sich somit folgendes vorläufiges Erschließungsgebiet in der Gesamtübersicht:

1. Neudichau 30
2. südlicher Bereich von Straußdorf
3. Unterelkofen, Oberelkofen
4. Seeschneid
5. Gasteig und Engerlohweg 1
6. Aiterndorf, Höllmühle, Baumgartenmühle
7. Katzenreuth, Voglherd, Bergfeld, Filzhof
8. Haidling mit Bachhäusl
9. Dichauer Weg – Burgholzstraße
10. südlicher Bereich von Schammach
11. nördlicher Bereich von Nettelkofen

Um eine ausreichende Zukunftssicherheit für die neu zu erschließenden Gebiete zu gewährleisten, wird eine Versorgungsrate von 100 Mbit/s festgelegt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt bis zur Grundstücksgrenze.

Zur Versorgung des Anwesens Geisfeld 1 der Gemeinde Frauenneuharting und der Versorgung der nördlich gelegenen Gemeindegebiete wird eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Frauenneuharting und der Stadt Ebersberg beschlossen.

Die Auswahlverfahren werden in der dargestellten Reihenfolge durchgeführt; die Bereiche Neudichau 30, Straußdorf-Süd und Oberelkofen-Unterelkofen werden sofort durchgeführt.

TOP 17

Abwasserkanalisation Grafing;

Zuwendungsverfahren für die Bauabschnitte BA 37 (Dichau, Neudichau), BA 38 (Oberelkofen und Eisendorf), BA 39 (Haidling) und BA 41 (Wiesham);

Information

Der Verwaltungsvertreter verschaffte einen kurzen Überblick über die bewilligten staatlichen Zuwendungen für die Kanalisierungen der Bauabschnitte BA 37 (Dichau und Neudichau), BA 38 (Oberelkofen und Eisendorf), BA 39 (Haidling) und BA 41 (Wiesham). Für die genannten Baumaßnahmen fallen laut Kostenberechnung Gesamtkosten i.H.v. 8.467.381,80 € an. Davon erhält die Stadt Grafing b.M. Zuwendungen in Höhe von 1.534.023,40 €. Die bewilligten Zuwendungen für die einzelnen Maßnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

Maßnahme	Zuwendungsfähige Kosten	Zuwendungen
Straußdorf + Burgholz	1.918.069,60 €	625.290,69 €
Dichau + Neudichau	993.817,70 €	287.710,22 €
Oberelkofen + Eisendorf	1.851.048,50 €	535.787,54 €
Haidling	95.074,18 €	27.523,98 €
Wiesham	199.348,61 €	57.711,13 €

Abschließend erklärte der Verwaltungsvertreter, dass Ende 2018 sämtliche Kanalisierungen abgeschlossen sein müssen.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die Informationen zur Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 18

Informationen

Für folgenden Bauantrag wurde das gemeindliche Einvernehmen im Zeitraum vom 16.12.2015–26.01.2016 auf dem Verwaltungsweg entschieden:

- Errichtung eines Ersatzbaus für ein bestehendes Wohnhaus mit 2 Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 885/0 der Gemarkung Nettelkofen (Wiesham 3)

TOP 19

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

- Ein Stadtratsmitglied sprach an, dass im Gebäude Münchener Straße 5 eine neue Gaststätte eröffnet hat, die nur nachts zwischen 23.00 und 5.00 Uhr geöffnet hat. Aus der Nachbarschaft wurden Bedenken hinsichtlich der Öffnungszeiten in der Nacht vorgebracht.
- Von einem Ausschussmitglied wurde darauf hingewiesen, dass am Sockelbereich entlang des Gebäudes Griesstraße 27 (VHS) der Putz abbröckelt und dieser dringend saniert werden muss.

- Ein Stadtratsmitglied fragte nach, ob seitens der Ersten Bürgermeisterin das Gespräch mit Herrn Löchle hinsichtlich Asylunterkünfte bereits geführt wurde.
- In einem Redebeitrag wurde erneut angeregt, den Haschler-Turm mit dem Lidl-Gelände fußläufig zu verbinden. Zur Verwirklichung konnte sich das Ausschussmitglied einen Durchgang auf der Parkplatzseite des Lidl-Geländes vorstellen. Das Ausschussmitglied fragte nach, ob hier seitens der Verwaltung bereits Gespräche über eine fußläufige Verbindung mit der Firma Lidl geführt wurden.
- In einem Redebeitrag wurde angesprochen, dass der Bauhof in Untereckhofen ein neues Verkehrszeichen zur Geschwindigkeitsreduzierung direkt in einer Hecke aufgestellt hat, was dazu führt, dass die Hecke künftig nicht durchgängig geschnitten werden kann. Es wurde darum gebeten, das Schild zu versetzen.
- Ein Stadtratsmitglied fragte nach dem Sachstand/Zeitplan für die Bebauungsplanaufstellung zur Ausweisung von Bauflächen für Schul- und Kindertageseinrichtungen an der Forellenstraße/Am Stadion. Aufgrund der vielen geplanten Neubebauungen wurde von der Rednerin deutlich gemacht, dass die Stadt zwingend zeitnah zusätzliche Einrichtungen für Kinder benötigt.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 25.05.2016
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. 8	TOPNr.	TOPNr. 1–7 und 9–19