



Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 63. 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).

### Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschriften aus den Sitzungen des Bau-, Werk- und Umweltausschusses nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
  - 58. öffentliche Sitzung vom 24.09.2019
  - 60. öffentliche Sitzung vom 26.11.2019
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Vorbescheid zum Ausbau eines Dachgeschosses mit Gauben und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 29/0 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 29)
4. Bauanträge zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport oder Garage und Stellplatz (Haus 1 ) sowie zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelcarport oder Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 328/27 der Gemarkung Grafing (Ganghoferstraße 1)
5. Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 191/25 der Gemarkung Öxing (Am Wieshamer Bach 2)
6. Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 593/28 der Gemarkung Grafing (Sanftlring 29a)
7. Vollzug des Baugesetzbuches;  
Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des "Gewerbegebietes Haidling Süd / Grafenweg";  
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);  
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss;  
Fortführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB
8. Bauantrag zum Neubau eines Geschäfts- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 111/0 der Gemarkung Elkofen (Grafenweg 2)
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing zwischen der Münchener Straße und der Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße zur Ausweisung
  - a) von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilbaugebiet (Gustl-Waldau-Straße)
  - b) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teilbaugebiet (Münchener Straße)

10. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
  - a) Informelle Entwicklungsplanung für den Ortsteil Wiesham (Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015)
  - b) Änderung des Flächennutzungsplanes
  - c) Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) (Änderung des Stadtratsbeschlusses vom 19.09.2017 zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Dorfstrukturerhaltung / Wohnungszahlbeschränkung)
11. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Straßenrechtliches Einziehungsverfahren (Art. 8 BayStrWG) für den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 28 der Gemarkung Nettelkofen zwischen den Anwesen Nettelkofen 28 und 28a (östlich Kreisstraße EBE 8, Straßenbestandsverzeichnis für Feld- und Waldwege Nr. 102);  
Einziehungsbeschluss
12. Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und des Kommunalabgabengesetzes (KAG);  
7. Änderung der Wasserabgabensatzung (WAS)
13. Stadtwerke (Abwasser);  
Leitungsbau Hauptstraße 32, 34, 34a und 36 in Grafing-Bahnhof;  
Durchführungsbeschluss
14. Grundschule Grafing;  
Aufbau einer Photovoltaikanlage (Maßnahmenbeschluss)
15. Informationen
16. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

#### TOP 1

Genehmigung der Niederschriften aus den Sitzungen des Bau-, Werk- und Umweltausschusses nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

- 58. öffentliche Sitzung vom 24.09.2019

- 60. öffentliche Sitzung vom 26.11.2019

- 
- Das Protokoll der 58. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.09.2019 wurde am 21.01.2020 in das Gremieninfo eingestellt.
  - Das Protokoll der 60. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.11.2019 wurde am 18.12.2019 in das Gremieninfo eingestellt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 0**

**Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurden die Niederschriften der 58. öffentlichen Sitzung vom 24.09.2019 und der 60. öffentlichen Sitzung vom 26.11.2019 einstimmig genehmigt.**

## TOP 2

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 (Art. 52 Abs. 3 GO).

**61. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.11.2019**

## TOP 8

Stadtwerke/Stadt Grafing;  
Zeitvertrag 2017–2019, Tiefbau – Wasser, Abwasser, Straßenbau;  
Billigung Mehrkosten/Nachtragsvereinbarung;  
Verlängerung Zeitvertrag

---

- 1. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die Nachträge der Tiefbauleistungen aus dem Zeitvertrag 2017–2019 des Auftragnehmers Firma Rieder GmbH aus Schönau in Höhe von 20.010,11 EUR brutto, sowie den aktuellen Abrechnungsstand in Höhe von 665.397,80 EUR brutto zur Kenntnis und empfahl dem Stadtrat die Nachtragssumme und den aktuellen Abrechnungsstand zu billigen.**
- 2. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die noch ausstehenden Auftragssummen, sowie den Ansatz für Unvorhergesehenes für die Tiefbauleistungen aus dem Zeitvertrag 2017–2019 des Auftragnehmers Firma Rieder GmbH aus Schönau zur Kenntnis und empfahl dem Stadtrat die Erhöhung der voraussichtlichen Abrechnungssumme bis Ende Februar 2020 in Höhe von 810.397,80 EUR brutto zu billigen.**
- 3. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat, die Verlängerung des Zeitvertrags 2017–2019 um weitere 3 Monate bis zum 31.05.2020 mit einer voraussichtlichen Gesamtabrechnungssumme in Höhe von 875.522,86 EUR brutto zu beschließen.**
- 4. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss empfahl dem Stadtrat, den Zeitvertrag mit einer Laufzeit von 4 Jahren auszuschreiben.**

## TOP 9

Stadtwerke (Abwasser und Wasser);  
Sanierung Schächte und Straßenkappen;  
Maßnahmenbeschluss und Vergabe Bauleistungen

---

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, die Sanierung der schadhafte Schachtdeckel, Straßenkappen und Sinkkästen im Frühjahr 2020 auszuführen und den Auftrag an die Firma reQplan GmbH aus Senden in Höhe von 47.109,34 EUR brutto, gemäß Angebot vom 27.09.2019, zu vergeben.**

## TOP 10

Erweiterung des Gewerbegebietes Grafing-Schammach;  
Erschließungsmaßnahme – Versickergraben Nord;  
Vergabe von Bauleistungen – Landschaftsbau

---

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss, die Bepflanzung für den nördlichen Versickerungsgraben an die Firma Ludwig Daxauer Landschaftspflege e.K. aus Baierbach gemäß Angebot vom 07.11.2019 in Höhe von 21.713,04 EUR brutto zu vergeben. Die Gesamtauftragssumme beläuft sich somit auf 258.467,41 EUR brutto.**

## TOP 11

Liegenschaften;  
Kläranlage;  
Austausch Zaunanlage;  
Vergabe von Bauleistungen

---

**Der Bau- Werk- und Umweltausschuss beschloss, die Aufträge nachfolgender Bauleistungen zu vergeben:**

- a) **Auftrag für die Abbruch- und Erdarbeiten an die Firma Matthias Geier GmbH aus Glonn, gemäß Angebot vom 29.10.2019, mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 71.337,62 EUR.**

**Somit stimmte der Bau-, Werk- und Umweltausschuss der Vergabe entgegen der Empfehlung der Verwaltung nicht zu.**

- b) **Auftrag für die Galabau- und Zaunarbeiten an die Firma Draht Fries GmbH aus Roding, gemäß Angebot vom 08.11.2019, mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 48.070,20 EUR.**

## TOP 12

Liegenschaften;  
Dobelweg 23;  
Umbau zur Kindertageseinrichtung;  
Vergabe von Bauleistungen

---

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die Information über die Auftragsvergabe der folgenden Leistungen, gemäß Art. 37 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), zur Kenntnis:**

- a) **Fassadenarbeiten (Holz) an die Firma Holzbau König & Sohn GbR aus Babensham, gemäß Angebot vom 28.10.2019, mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 48.306,62 EUR**
- b) **Wärmedämmverbundsystem (WDVS) an die Firma Fromberger & Hopf GmbH aus Mettenheim, gemäß Angebot vom 28.10.2019, mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 19.479,82 EUR**
- c) **Nachtrag 2 Dachdecker- und Spenglerarbeiten an die Firma Pollinger Spenglerei GmbH aus Grafing, gemäß Angebot vom 05.11.2019, mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 7.854,00 EUR**
- d) **Nachtrag 1 Abbruch- und Baumeisterarbeiten an die Firma Josef Hintermeier Bau aus Eiselfing, gemäß Angebot vom 26.10.2019, mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto -1.175,72 EUR**

**Ferner beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss, dem Stadtrat den Auftrag für die Vergabe der nachfolgenden Bauleistung, zu empfehlen:**

- e) Auftrag für die Brandwarnanlage an die Firma Elektro Forstmair GbR aus Grafing, gemäß Angebot vom 28.10.2019, mit einer Angebotssumme in Höhe von brutto 12.641,37 EUR**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die vorgestellte Hochrechnung vom 19.11.2019, resultierend aus den Vergabesummen des Vergabepaketes 1, 2 und 3 sowie den eingereichten Nachträgen, in Höhe von 1.375.605 EUR zur Kenntnis und billigte die Kostenentwicklung gegenüber der Hochrechnung vom 27.09.2019.**

TOP 13

Städtisches Gebäude Oberelkofener Straße 4 (Altes Schulhaus);  
Umnutzung zur Kindertagesstätte;  
Information über vergebene Aufträge;  
Vergabe von Bauleistungen;  
Vergabe von Nachtragsleistungen;  
Billigung der Kostenentwicklung

---

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss,**

- **dem Stadtrat die Freigabe des Nachtragsangebots Nr. 1 vom 11.11.2019 in Höhe von 17.005,79 EUR zu empfehlen.**
- **dem Stadtrat zu empfehlen, die Nachtragsvereinbarung Nr. 1, mit einer Einsparung aus der Mehr- und Minderkostenberechnung in Höhe von 2.103,37 EUR, mit der Firma Bauer GmbH aus Forsting abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme reduziert sich somit auf 130.950,58 EUR.**
- **dem Stadtrat die Freigabe der Nachtragsangebote Nr. 1 und Nr. 2 vom 22.11.2019 in Höhe von 5.021,80 EUR und brutto 2.142,00 EUR zu empfehlen.**
- **dem Stadtrat zu empfehlen, die Nachtragsvereinbarung Nr. 1, mit einer zusätzlichen Vergütung aus der Mehr- und Minderkostenberechnung in Höhe von 7.163,80 EUR, mit der Firma Hampel & Eckstein GmbH aus Grafing abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich somit auf 127.946,42 EUR.**
- **dem Stadtrat die Freigabe der Nachtragsangebote Nr. 2 und Nr. 3 vom 22.11.2019 in Höhe von brutto 2.045,73 EUR und brutto 5.762,58 EUR zu empfehlen. Ferner sprach der Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Empfehlung an den Stadtrat aus, die Nachtragsvereinbarung Nr. 2, mit einer zusätzlichen Vergütung aus der Mehr- und Minderkostenberechnung in Höhe von 7.808,31 EUR, mit der Firma Schuder GmbH aus Ebersberg abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich somit auf 108.744,94 EUR.**
- **dem Stadtrat zu empfehlen, den Auftrag für die Kanalarbeiten (Anschluss Kindertagesstätte und Vereinsheim) an die Firma Soyer Erdbau GmbH aus Grafing, gemäß Angebot vom 11.11.2019 in Höhe von 66.644,17 EUR, zu vergeben.**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die fortgeschriebene Kostenverfolgung vom 22.11.2019 mit einer Hochrechnungssumme von brutto 1.992.281,08 EUR zur Kenntnis und empfahl dem Stadtrat einstimmig, die Kostenentwicklung mit einer Kostensteigerung von 5,44 v.H. (102.777,01 EUR) zu billigen.**

## TOP 14

Grundschule Grafing;  
Generalsanierung und Erweiterung Grundschule Grafing;  
Vergabe von Nachtragsleistungen;  
Billigung der Kostenentwicklung

---

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die Information über die erfolgte Nachtragsvereinbarung für die Leistung der Fassadenarbeiten Los 2 – VHF, sowie die Leistungen für die Asphaltarbeiten zur Kenntnis und beschloss, dem Stadtrat zu empfehlen das Vorgehen zu billigen.

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss dem Stadtrat zu empfehlen,

- die Nachtragsvereinbarung Nr. 1 für die Leistungen der Bodenbelagsarbeiten, gemäß Nachtragsangebot 1 vom brutto 3.037,93 EUR, Nachtragsangebot 2 vom 08.08.2019 mit einer Minderung in Höhe von 3.528,35, sowie das Nachtragsangebot 3 vom 07.10.2019 in Höhe von 3.133,57 EUR zu billigen und mit einer aus der Mehr- und Minderkostenaufstellung resultierenden zusätzlichen Vergütungssumme in Höhe von brutto 2.819,13 EUR, mit der Firma Brandl Innenausbau GmbH aus 93309 Kelheim abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich gegenüber dem Hauptauftrag um 2.819,13 EUR auf brutto 129.215,03 EUR.
- die Nachtragsvereinbarung Nr. 1 für die Leistungen der Estricharbeiten, gemäß Nachtragsangebot Nr. 1 vom 05.04.2019 zu billigen und mit einer aus der Mehr- und Minderkostenaufstellung resultierenden zusätzlichen Vergütungssumme in Höhe von brutto 492,07 EUR, mit der Firma Brandl Innenausbau GmbH aus 93309 Kelheim abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich gegenüber dem Hauptauftrag um 0,47 v.H. auf brutto 105.548,84 EUR.
- die Nachtragsvereinbarung Nr. 2 für die Leistungen der Fliesenarbeiten, gemäß Nachtragsangebot Nr. 2 vom 12.09.2019 zu billigen und mit einer aus der Mehr- und Minderkostenaufstellung resultierenden zusätzlichen Vergütungssumme in Höhe von brutto 4.612,88 EUR, mit der Firma Fliesen Röhlich GmbH aus Wendelstein abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich somit auf 52.276,44 EUR.
- die Nachtragsvereinbarung Nr. 2 für die Leistungen der Trockenbauarbeiten, gemäß Nachtragsangebot Nr. 4 vom 06.08.2019 und Nachtragsangebote Nr. 5 und 6 vom 14.11.2019 zu billigen und mit einer aus der Mehr- und Minderkostenaufstellung resultierenden zusätzlichen Vergütungssumme in Höhe von brutto 28.225,34 EUR, mit der Firma Gruber Innenausbau-Holzbau GmbH aus 92444 Rötzb-Bernried abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich somit auf 683.690,30 EUR.
- die Nachtragsvereinbarung Nr. 1 für die Leistungen der Brandschutzverglasungen, gemäß Nachtragsangebot Nr. 1 vom 24.06.2019 zu billigen und mit einer aus der Mehr- und Minderkostenaufstellung resultierenden zusätzlichen Vergütungssumme in Höhe von brutto 2.397,65 EUR, mit der Firma Metallbau Reiher GmbH + Co. KG aus 09212 Limbach-Oberfrohna abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich somit auf 219.513,75 EUR.

- die Nachtragsvereinbarung Nr. 2 für die Leistungen der Fensterbauarbeiten, gemäß Nachtragsangebot Nr. 4 vom 07.10.2019 und Nachtragsangebot Nr. 6 vom 15.11.2019 zu billigen und mit einer aus der Mehr- und Minderkostenaufstellung resultierenden zusätzlichen Vergütungssumme in Höhe von brutto 7.090,44 EUR, mit der Firma Rauh Fensterbau GmbH aus 96199 Zapfendorf abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich somit auf 913.276,37 EUR.
- die Nachtragsvereinbarung Nr. 1 für die Leistungen der Flachdachabdichtung, gemäß Nachtragsangebot Nr. 1 vom 19.06.2019 und Nachtragsangebot Nr. Nr. 7 vom 29.10.2019 zu billigen und mit einer aus der Mehr- und Minderkostenaufstellung resultierenden zusätzlichen Vergütungssumme in Höhe von brutto 7.102,39 EUR, mit der Firma JNS Dachtechnik GmbH aus 83620 Feldkirchen-Westerham abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich somit auf 327,195,67 EUR.
- die Nachtragsvereinbarung Nr. 1 für die Leistungen der Elektroinstallationsarbeiten Los 1– Elektrotechnik, gemäß Nachtragsangebote Nr. 1 bis Nr. 7 vom 23.09.2019, sowie Nr. 8 vom 15.10.2019 und Nr. 9 vom 04.11.2019 zu billigen und mit einer aus der Mehr- und Minderkostenaufstellung resultierenden zusätzlichen Vergütungssumme in Höhe von brutto 70.674,15 EUR, mit der Firma Nutz GmbH aus 85544 Aschau/Inn abzuschließen. Die Gesamtauftragssumme erhöht sich somit auf 999.739,08 EUR.

Der Bau-Werk- und Umweltausschuss nahm die fortgeschriebene Kostenverfolgung vom 27.11.2019 zur Kenntnis und beschloss, dem Stadtrat zu empfehlen, die Kostenentwicklung mit einer Kostensteigerung von 7,47 v.H. zu billigen.

TOP 15

Kindertageseinrichtung;

Umbau einer Gewerbehalle zur Kinderkrippe (Hauptstraße 37),

Vergabe von Planungsleistungen

---

**Der Tagesordnungspunkt wurde verschoben.**

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Karl-Heinz Fröhlich ist erschienen.

**TOP 3**

Vorbescheid zum Ausbau eines Dachgeschosses mit Gauben und Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 29/0 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 29)

---

Der Vorbescheid zum Ausbau eines Dachgeschosses mit Gaube und Stellplätzen wurde vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

Antragsgegenstand ist ein Vorbescheid, mit dem gem. Art. 71 BayBO eine Entscheidung für folgende Einzelfragen beantragt wird.

1. Ist der Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnnutzung bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Errichtung der geplanten Gauben bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die Errichtung der geplanten Stellplätze bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Straußdorf; westlich der Grafinger-/Aßlinger Straße“ vom 09.03.2011, der die Zulässigkeit der Wohnungszahl auf max. 1 Wohnung je angefangene 650 m<sup>2</sup> Baugrundstück beschränkt. Dieser Bebauungsplan wurde aktuell geändert und sieht künftig einen Ausnahmeverbehalt hinsichtlich der Wohnungszahlbeschränkung bei Bestandsgebäuden vor.

Der mit Satzungsbeschluss vom 17.12.2019 geänderte (einfache) Bebauungsplan „Ortskern Straußdorf – Nr. 45.2“ tritt am 28.02.2020 und damit bis zur Erteilung der Baugenehmigung gesichert in Kraft. Die Beurteilung der Vorhabenzulassung erfolgt deshalb auf Grundlage des geänderten Bebauungsplans vom 17.12.2019; auf eine Beurteilung der Vorhabenzulassung auf Grundlage des § 33 BauGB als Vorgriffgenehmigung wird verzichtet.

Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung als MD – Dorfgebiet fest. Dort ist die beantragte Wohnnutzung im Dachgeschoss gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan setzt weiterhin (unverändert gegenüber dem Bebauungsplan 2011) eine Wohnungszahlbegrenzung fest, die zum einen eine relative Begrenzung (Verhältnis zur Grundstücksgröße) und zum anderen eine absolute Begrenzung (Höchstzahl je Wohngebäude) enthält. Gemäß der Festsetzung C.1.2 ist je 650 m<sup>2</sup> Größe des Baugrundstücks 1 Wohnung (Wohneinheit) zulässig. Die Wohnungshöchstzahl je Gebäude ist mit 8 Wohnungen begrenzt.

Beantragt wird der Ausbau des Dachgeschosses zur Wohnnutzung. Der Antrag gibt keinen Aufschluss darüber, ob damit zusätzlicher Wohnraum für bestehende Wohnungen geplant ist oder die Errichtung einer weiteren Wohnung. Eine selbstständige Wohnung ist gekennzeichnet durch eine eigene Küche (Kochgelegenheit) und Sanitärräume (Art. 46 Abs. 1, 3 BayBO).

Das bestehende Gebäude ist gemäß Baugenehmigung vom 17.10.1985 als Zweifamilienhaus genehmigt, also als Wohnhaus mit 2 Wohnungen. Die Errichtung einer dritten Wohnung würde der Festsetzung über die Wohnungszahlbegrenzung widersprechen, die bei einer Grundstücksgröße von 901 m<sup>2</sup> max. 2 Wohnungen erlaubt.

Anders als der Bebauungsplan 2011 sieht der geänderte Bebauungsplan 2019 jetzt einen Ausnahmeverbehalt für Bestandsgebäude vor. Hier soll bewusst die Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnzwecken gefördert werden, wenn ein dorferträgliches Maß nicht überschritten wird. Tatbestandvoraussetzung der Ausnahme ist, dass

- die Errichtung der Wohnung einer zweckmäßigen Verwendung vorhandener Bausubstanz dient,
- das vorhandene Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes erhaltenswert ist,
- die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Das gilt hinsichtlich der Wahrung der äußeren Gestalt auch hinsichtlich der geplanten Dachgauben, vorausgesetzt diese entsprechen wiederum den Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplans. Danach ist die Breite der Dachgauben auf max. 1,80 m begrenzt.

Unter Einhaltung der ohnehin zu beachtenden Gestaltungsfestsetzungen für die Dachgauben kann auch die erforderliche Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) für die Umnutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erteilt werden, und zwar auch für den Fall der Errichtung einer weiteren (dritten) Wohnung.

Eine Abweichung von den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgauben wird nicht erteilt. Gerade die ländliche Gestaltung der Dachlandschaft stellt eine zentrale Regelung des Bebauungsplanes dar, an der festzuhalten ist.

Gemäß C.1.6 des Bebauungsplans ist aufgrund der Lage des Gebäudes in einer Entfernung von 30 m zur Staatsstraße durch Grundrissorientierung darauf zu achten, dass schutzwürdige Aufenthaltsräume keine Fenster im Lärmeinwirkungsbereich der Staatsstraße aufweisen dürfen.

Im Übrigen fügt sich das Bauvorhaben ein (§ 34 Abs. 3 BauGB). Auch eine Störung des Rücksichtnahmegebots aufgrund der gebündelten Stellplatzerrichtung in unmittelbarer Grenznähe ist nicht zu erkennen.

#### Hinweis:

Im Bestand sind gemäß Baugenehmigung A265/85 und Nachtragsgenehmigung für die zwei Wohnungen (jeweils über 100 m<sup>2</sup> WFl.) insgesamt 4 Stellplätze (2 Garagen, 2 Stauraumstellplätze) nachzuweisen.

Vorausgesetzt, dass eine weitere (3.) Wohnung errichtet wird, entsteht ein zusätzlicher Bedarf von 2 Stellplätzen. Die geplanten 6 Stellplätze sind ausreichend. Die Errichtung eines gefangenen Stellplatzes kann bei Wohnanlagen mit 3 Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden (§ 6 i.V.m. § 3 Abs. 7 (analog) der örtlichen Stellplatzsatzung).

Über den Tagesordnungspunkt wurde ohne **Diskussion** abgestimmt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Vorbescheid zum Ausbau eines Dachgeschosses mit Gauben und der Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 29/0 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 29) das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Maßgabe zu erteilen:**

- **Die Breite der Dachgauben ist auf max. 1,8 m zu reduzieren.**
- **schutzwürdige Wohnräume mit Fensteröffnungen nur an der Gebäudeostseite sind unzulässig bzw. bedürfen Lärmschutzvorkehrungen.**

#### TOP 4

Bauanträge zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport oder Garage und Stellplatz (Haus 1 ) sowie zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelcarport oder Doppelgarage (Haus 2) auf dem Grundstück Fl.Nr. 328/27 der Gemarkung Grafing (Ganghoferstraße 1)

Die Antragsunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

Beantragt wird die Errichtung eines Doppelhauses (2 Doppelhaushälften) mit Garagen. Das Gebäude mit seinen Grundmaßen von 10 x 16 m (mit seitlichem Versatz) ist mit einer Wandhöhe von 6,36 m und einer Firsthöhe von 9,26 m beantragt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des übergeleiteten Baulinienplans „Parksiedlung“ (genehmigt gemäß Beschluss des Landratsamtes Ebersberg vom 07.10.1960, Nr. 5/610-4/2 Grafing). Es beurteilt sich im Umfang der dort getroffenen Festsetzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Übrigen nach § 34 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die Gemeindeverordnung vom 22.06.1961 zur Regelung von Baubeschränkungen (örtlichen Bauvorschriften) ist durch Zeitablauf außer Kraft getreten; hinsichtlich der Festsetzung über die Vollgeschosszahl (max. 2 Vollgeschosse) gilt sie im Rahmen der Überleitungsregelung des § 173 BBauG weiterhin fort.

Anmerkung: Der Planteil des Bebauungsplans enthält ein sog. „Bebauungs-Schema“ mit Angaben über Geschossentwicklung und zur Wand- und Firsthöhe (WH 5,50 m bzw. FH 6,60 m) sowie Dachneigungswinkel. Hierbei handelt es sich um eine beispielhafte Beschreibung der geplanten Bebauung, die aber selbst nicht am Festsetzungsinhalt teilnimmt. Deutlich wird das auch im Abgleich mit der begleitenden Bebauungsverordnung vom 22.06.1961, die einen Dachneigungswinkel von 18–24° vorgibt und damit nicht mit dem „Bebauungs-Schema“ übereinstimmt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume werden durch die Hauptgebäude eingehalten.

Die (offenen/geschlossenen) Garagen liegen teilweise außerhalb der festgesetzten Bauräume. Hinsichtlich der nördlichen Garage kann die erforderliche Abweichung für die Lage der Garage außerhalb der Baugrenze und hinter der (zwingenden) Baulinie unter Würdigung der nachbarlichen Interessen erteilt werden. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und berührt auch sonstige öffentliche Belange nicht. Ein striktes Festhalten an der Baulinie ist nicht mehr zu rechtfertigen, da im Straßenzug bereits mehrfach Nebenanlagen abweichend von der Baulinie zugelassen wurden (Ermessensreduzierung).

Für die östliche Garage sieht der Bebauungsplan keine Baufläche vor. Wie auch bereits in anderen Baufällen (insbesondere Nachbargrundstück) kann aber auch die Errichtung einer weiteren Garage an der Ostgrenze außerhalb der festgesetzten Bauflächen zugelassen werden. Diese ist aber entsprechend den vom Bebauungsplan verfolgten Grundzügen in einem Abstand von 5 m zur Straßengrenze zu errichten. Ein Abrücken von der bei festgesetzten Garagenbauflächen entlang der Ganghoferstraße ansonsten einheitlichen Baulinie ist im Wege der Befreiung städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

Das Vorhaben entspricht im Übrigen dem Einfügungsgebot, etwa hinsichtlich der absoluten Grundflächengröße und der Bebauungsdichte (Verhältnis der verbleibenden Freiflächen zur Umgebungsbebauung) und der entstehenden Wand- und Firsthöhen. Die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung (Geviert zwischen der Ganghoferstraße und der Oskar-Maria-Graf-Straße weist Wandhöhen mit 6,50 m und Firsthöhen mit 9,40 m auf, und zwar gemeinsam (Kumulationsgebot) beim Gebäude Oskar-Maria-Graf-Straße 4+6.

Die Breite der Quergiebel bleibt mit 2,66 m innerhalb des Drittelmaßes zur Gebäudelänge und stellt damit untergeordnete Gebäudeteile dar, die hinsichtlich der Bauhöhen außer Betracht bleiben (nicht einfügungsrelevant).

Hinweis:

Für die Doppelhaushälften entsteht je Doppelhaushälfte (mit je 1 Wohneinheit) ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen. Die notwendigen 4 Stellplätze werden nachgewiesen.

In der anschließenden **Beratung** wurde ein grundsätzliches Problem diskutiert: Die meisten Haushalte haben heutzutage oftmals mehr als nur ein Auto. Zwei oder drei Fahrzeuge gilt es, vor dem Wohngebäude unterzubringen. Da keine weiteren Stellplätze vorhanden sind, werden die Fahrzeuge auf der Straße abgestellt und belasten die öffentlichen Straßen.

So wurde es als sinnvoll angeregt, die vorgegebene Baulinie zu durchbrechen, grundsätzlich neue Garagen weiter nach hinten zu versetzen, um in Hof-/Einfahrtsbereichen Stellplätze für zwei bis drei Fahrzeuge zu schaffen.

Die Verwaltung wies darauf hin, dass die straßennahe Errichtung von Stellplätzen zur Minimierung der Versiegelung im öffentlichen Interesse ist. Bei der Errichtung von Garagen kommen aber auch städtebauliche Aspekte hinzu. So stellt der Versatz von Grenzgaragen einen städtebaulichen Missstand dar, den der dortige Bebauungsplan bewusst ausschließt. Für den Fall, dass hier an einer Stelle, für die überhaupt keine Garagenbaufläche vorgesehen ist, eine Garage beantragt wird, ist zumindest dieser Grundanspruch zu beachten. Im Übrigen bleibt es dem Eigentümer unbenommen, den Stauraum zur Garage als offenen Stellplatz zu nutzen oder einen solchen gesondert zu errichten.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage (Haus 1) sowie zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 328/27 der Gemarkung Grafing (Ganghoferstraße 1), das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Einschränkung zu erteilen:**

**Errichtung der östlichen Garage ist nur zulässig, wenn sie mit einem Abstand von 5 m zur Straßengrenze (Ganghoferstraße) errichtet wird (Verschiebung um ca. 6 m nach Süden).**

TOP 5

Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 191/25 der Gemarkung Öxing (Am Wieshamer Bach 2)

---

Vom Verwaltungsvertreter wurden die Antragsunterlagen vorgestellt und erläutert.

Ausweislich der Bauvorlagen ist ein Wohngebäude mit einer Wandhöhe von 4,90 m und einer Firsthöhe von 6,15 m mit den Grundmaßen 6 m x 10 m auf dem Grundstück südwestlich des bestehenden Wohnhauses geplant.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben im vorliegenden faktischen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Das Gebäude entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung dem Einfügerahmen der Umgebungsgebäude bezüglich der Geschosszahl und der Wandhöhe (Umgebungsbebauung 3,60–6,30 m). Die Firsthöhe bleibt zwar hinter dem Einfügerahmen, der auch eine untere Rahmengrenze bestimmt, zurück (7,10–9,30 m). Diese Rahmenabweichung führt aber, da nur die Firsthöhe betroffen ist, zu keiner städtebaulichen Unordnung in der bezüglich der Gebäudehöhen sehr heterogenen Umgebung und fügt sich noch ein.

Auch die absolute Grundfläche bleibt mit 60 m<sup>2</sup> unterhalb des Einfügerahmens. Auch hier verlangt die „Rahmentheorie“, dass sich Vorhaben nur einfügen, wenn sie sich innerhalb der Rahmengrenzen bewegen. Auch hier ist die Umgebung aber sehr unterschiedlich hinsichtlich der Größenverhältnisse der Gebäude. Neben kleinen Gebäuden mit 71 m<sup>2</sup> Grundfläche finden sich Gebäude mit 140 m<sup>2</sup>. Die geringe Rahmenunterschreitung schafft auch in Bezug auf dieses Einfügermerkmal keine städtebauliche Unordnung. Auch hier fügt sich das Vorhaben noch ein.

Auch das Verhältnis der überbauten Grundstücksflächen zu den verbleibenden Freiflächen bleibt uneingeschränkt gewahrt. Hier kann als Indiz auf die sich errechnende GRZ zurückgegriffen werden, die mit dem Neubau 0,18 beträgt. Damit wird das Verhältnis der Bebauungsdichte der Umgebungsbebauung (0,16–0,22) nicht verlassen.

Für das Vorhaben der entscheidende Zulassungstatbestand ist aber die zu überbauende Grundstücksfläche (faktische Baugrenze). So liegen die Gebäude in der näheren Umgebung in einem Abstand von mindestens 9 m zur Straßengrenze der Wasserburger Straße. Diese faktische Baugrenze wird mit der beantragten Vorgartentiefe von nur 7 m deutlich überschritten. Dass das Gebäude (Am Seeoner Bach 14) ebenfalls nur einen Straßenabstand von 7 m aufweist, verändert den Einfügerahmen nicht. Dieses Gebäude ist aufgrund seiner Entfernung nicht mehr prägend und maßstabsbildend.

Jedoch führt die Rahmenüberschreitung hier ebenfalls zu keinen planungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen. So führt die verkürzte Vorgartentiefe von 7 m zu keiner städtebaulichen Unordnung und wurde auch im dortigen Straßenzug – also außerhalb der näheren (prägenden) Umgebung) mit einer uneinheitlich tiefen Bebauung vielfach schon unterschritten.

Die Erschließung des Gebäudes ist gesichert.

In der anschließenden **Beratung** wurde kurz der geringe, aber zulässige(!) Abstand zwischen den beiden Gebäuden angesprochen. Bei Gebäuden, die in einen Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen (hier 90 Grad), sind Abstandsflächenüberschreitungen zulässig. Überlagerungen in Ecken sind jedoch unzulässig.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 191/25 der Gemarkung Öxing (Am Wieshamer Bach 2) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

**TOP 6**

Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 593/28 der Gemarkung Grafing (Sanftlring 29a)

---

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erläutert.

Beantragt ist die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Anbau an das bereits für das Nachbargrundstück am 27.08.2019, Az. B-2019-214, ohne seitlichen Grenzabstand genehmigte Gebäude. Es entsteht damit ein Doppelhaus im rechtlichen Sinne.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des gem. § 173 Abs. 3 BBauG a.F. übergeleiteten Baulinienplanes „Sanftl-Grund“ vom 27.05.1958 und beurteilt sich hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach dem Bebauungsplan; im Übrigen nach dem Einfügungsgebot (§§ 30 Abs. 3, 34 BauGB).

**Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise:**

Das geplante Wohnhaus überschreitet die hintere Baulinie (Funktion einer Baugrenze) um ca. 1,8 m. Damit wird der festgesetzte Straßenabstand zur Aiblinger Straße verkürzt.

Für die notwendige Abweichung kann die erforderliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in gleicher Weise erteilt werden wie für die benachbarte Doppelhaushälfte (Selbstbindung beim Abweichungsermessen). Hinsichtlich der städtebaulichen Gründe wurde auf das gemeindliche Einvernehmen zur Erteilung der Befreiung für das Nachbarhaus verwiesen (vgl. Bau-, Werk- und Umweltausschuss 25.06.2019, TOP 1).

Die Bauvorlagen enthalten keine Darstellung der (genehmigten und noch nicht errichteten) benachbarten Haushälfte. Dort wurde das Grundstück nach Erteilung der Baugenehmigung jetzt für den Bau eines Doppelhauses geteilt. Das hat zur Folge, dass das genehmigte Wohnhaus jetzt ohne seitlichen Grenzabstand an der Grenze errichtet wird. Zur „Auflösung“ dieser Rechtssituation (Doppelhausbau im unbeplanten Innenbereich) bedürfte es – soweit kein gemeinsamer Bauantrag für das Doppelhaus erfolgt - einer rechtlichen Bindung, wonach die Gebäude nur gemeinsam mit dem Nachbarhaus als (profilgleiches) Doppelhaus bebaut werden dürfen. Nur damit kann sichergestellt werden, dass die in getrennten Baugenehmigungen zugelassenen Häuser tatsächlich gemeinsam errichtet werden und somit der Verzicht auf einen gemeinsamen Grenzabstand eintritt.

Die Garage (offene Garage an der Nordseite) überschreitet im hinteren (westlichen) Bereich die überbaubare Grundstücksfläche um ca. 3 Meter. Aufgrund der umfangreichen Grenzgebäude auf dem Nachbargrundstück wird der erforderlichen Befreiung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen zugestimmt. Die Abweichung ist aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse städtebaulich noch vertretbar, in der bereits mehrfach „versetzte“ Grenzgaragen vorhanden sind.

**Bauhöhe/Geschosszahl**

Das Vorhaben entspricht auch hinsichtlich der beantragten Bauhöhen (Wandhöhe ca. 6,30 m, Firsthöhe 9,50 m) dem bereits genehmigten Nachbarhaus. Die Zulassung dieser Bauhöhe trotz Überschreitung des Einfügerahmens wurde bereits zum dortigen Bauantrag ausführlich begründet (vgl. Bau-, Werk- und Umweltausschuss 25.06.2019, TOP 1). Hierauf wird inhaltlich hingewiesen.

Hinweise:

Das Vorhaben liegt in der Anbaubeschränkungszone der angrenzenden Staatsstraße St 2089 (Art. 24 BayStrWG).

Für das Vorhaben besteht ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen, die in den Bauvorlagen dargestellt sind.

Über den Tagesordnungspunkt wurde ohne **Diskussion** abgestimmt.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 593/28 der Gemarkung Grafing (Sanfttring 29a) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Johannes Oswald ist erschienen.

## TOP 7

Vollzug des Baugesetzbuches;

Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Erweiterung des "Gewerbegebietes Haidling Süd / Grafenweg";

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

Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss;

Fortführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB

---

Die Beschlussvorlage wurde am 24.01.2020 in das Gremieninfo eingestellt. Der Vertreter der Verwaltung erläuterte den Sachverhalt.

**1. Planungserfordernis**

Ausgelöst durch einen Grundstücksverkauf hat die Stadt Grafing b.M. die Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechts für die unbebauten Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 111, 113, 163/1 und 163/2 der Gemarkung Elkofen beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde hinsichtlich der Ermittlung der Entschädigungspflicht die Rechtsqualität der Grundstücke überprüft. Dabei musste in Abstimmung mit dem Landratsamt Ebersberg leider festgestellt werden, dass der mit Wohngebäuden bebaute Bereich von Bachhäusl westlich der Aiblinger Straße und das – mit einer (genehmigten) Lagerhalle – bebaute Grundstück östlich der Aiblinger Straße, entgegen der bisher von den Behörden vertretenen Außenbereichszugehörigkeit Bachhäusl mittlerweile am Bebauungszusammenhang teilnehmen.

Diese geänderte Bereichszuordnung wurde durch die bauliche Entwicklung im Gewerbegebiet Haidling-Süd (Errichtung des Lidl-Marktes und der Metzgerei/Schlachthaus) ausgelöst, der den Bebauungszusammenhang (vormals durch diese bis dahin unbebauten Grundstücke unterbrochen) des früheren Siedlungssplitters Bachhäusl (Bachhäusl 12, 10, 8, 6, 4 und 2 sowie Am Steig 1) hergestellt hat. Dadurch ist diese vorgelagerte Streubebauung dem Innenbereich zugewachsen.

Damit besteht ein gesetzlicher Bebauungsanspruch (§ 34 BauGB), und zwar auch für eine dort prägende Wohnbebauung. Aber nicht nur die damit denkbare Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 111 (bisher Lagerhalle südlich des Grafenweges), sondern schon die vorhandene Wohnbebauung hat durch ihre Innenbereichslage einen höheren Schutzanspruch erhalten, der zu Spannungen mit den gewerblichen Betrieben (Metzgerei, Lidl usw.) führt. Die gegenüber einer Wohnbebauung im Außenbereich strengeren Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm der jetzt einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet entsprechenden Wohnbebauung können von diesen Betrieben nicht mehr eingehalten werden. Betriebsbeschränkungen wären zu befürchten.

Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bedarf es deshalb der Steuerung der Bebauung durch einen Bebauungsplan (§ 1 Abs. 3 BauGB). Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann für den gewerblichen Lärmkonflikt (und auch den Verkehrslärm von Straße und Bahn) eine abgewogene Lösung gefunden werden. So hat sich die Stadt Grafing b.M. dazu entschlossen, die Bebauung westlich der Aiblinger Straße als Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) festzusetzen. Damit kann eine aufeinander abgestimmte Gebietsstruktur entwickelt werden, die eine ungehinderte Fortführung und Fortentwicklung der Gewerbeflächen östlich der Aiblinger Straße ermöglicht.

Gleichzeitig können mit dem Instrument des Bebauungsplans aber auch die Belange des Naturschutzes für den Schutz des Gewässerlaufs durch den Bebauungsplan vorteilhaft gelöst werden. Außerdem können die Flächen für die Errichtung eines Geh- und Radwegs auf der Ostseite von einer baulichen Nutzung ausgeschlossen und ggf. sogar deren Verfügbarkeit gesichert werden.

Der Stadtrat hat am 06.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans und Erlass eines Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nrn. 111, 113, 115/1 und 115/2 gefasst.

Für das Grundstück Fl.Nr. 111 südlich des Grafenweges wurde dann ein Vorbescheid beantragt für eine gewerbliche Nutzung. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat am 25.06.2019 das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB) verweigert und die Sicherung der Planung durch eine Veränderungssperre beschlossen. Aufgrund des Widerspruchs zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Grafing b.M., insbesondere

- der Konflikt mit den Belangen des Naturschutzes/Lage im Landschaftsschutzgebiet
- der Ausschluss einer Wohnbebauung
- die Begrenzung einer Verschärfung der Lärmbelastung
- die Verbreiterung des Grafenweges
- die Sicherung einer Radwegtrasse,

hat die Stadt Grafing b.M. eine Veränderungssperre erlassen (Inkrafttreten am 27.09.2019) und die Zurückstellung des Baugesuchs beantragt. Der Bebauungsplan „Grafenweg“ wird losgelöst von dem Bebauungsplan für die Bebauung westlich der Aiblinger Straße als eigenständiges Bauleitplanverfahren abgewickelt.

## **2. Bebauungsplanverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2018 wurde am 26.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 28.10.2019 erfolgte dann in der Zeit vom 18.11.2019 bis 23.12.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 08.11.2019.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit Schreiben der Stadt Grafing b. München vom 08.11.2019.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg
2. Regierung von Oberbayern
3. Handwerkskammer für München und Oberbayern
4. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
5. Staatliches Bauamt Rosenheim
6. Eisenbahn-Bundesamt
7. Klaus Peter Mayr
8. Eigentümergemeinschaft Gbr. A. und F. Krikor, Grafing b.M.
9. Gesundheitsamt Ebersberg
10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg
11. Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln (§ 1 Abs. 7 BauGB). Gemäß Art. 32 Abs. 2 Nr. 2 GO i.V.m. § 2 Nr. 8, § 8 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a, Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist der Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

## **2. Prüfung der Stellungnahmen**

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

### **3.1 Landratsamt Ebersberg** (Schreiben vom 19.12.2019, Az.: P-2019-3650)

#### **Baufachliche Stellungnahme**

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Grundstücks werden aus baufachlicher Sicht keine Einwände gegen die geplante Erweiterung geäußert.

#### **Immissionsschutzfachliche Stellungnahme**

Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können:

#### Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Auf dem unmittelbar im Norden an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 740 besteht die Metzgerei Heimann mit einer Anlage zum Räuchern von Fleischwaren mit einer Produktionskapazität von weniger als 75 Tonnen geräucherter Waren je Tag (mehr als 1 Tonne je Woche) (Ziffer 7.5.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV). Weiter sind hier Planungen bekannt, dass die bestehende Schlachthanlage erweitert werden soll und dann ebenfalls als Anlage zum Schlachten von Tieren mit einer Kapazität ab 4 Tonnen je Tag bei sonstigen Tieren nach dem BImSchG genehmigungspflichtig wäre (Ziffer 7.2.3 des Anhangs 1 der 4. BImSchV).

In der Begründung des Bebauungsplans ist ausgeführt, dass aufgrund der Vorbelastung der Wohnbebauung westlich der Aiblinger Straße Begrenzungen des Emissionsverhaltens hinsichtlich Lärm notwendig sind. Die Begrenzungen sollen durch Festsetzung eines Lärmkontingentes in Höhe von voraussichtlich 50 dB(A) in der Tagzeit und 30 dB(A) in der Nachtzeit erfolgen (vgl. Ziffer 1, 4 und 8.4 der Begründung). Dazu ist die Vorlage eines Lärmgutachtens geplant.

Weiter sollen die Geruchsimmissionen der benachbarten Metzgerei ermittelt (Geruchsimmissionsprognose) und zu einem späteren Zeitpunkt eingearbeitet werden (vgl. Ziffer 8.3 der Begründung).

- Es ist die Vorlage des in der Begründung angesprochenen Lärmgutachtens und der Geruchsimmissionsprognose notwendig, erst dann können die ggf. erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:**

Gewerbliche Emissionen

Die gewerblichen Emissionen wurden bereits im Punkt „Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen“ gewürdigt. Wie oben ausgeführt, ist die Vorlage eines Lärmgutachtens und einer Geruchsimmissionsprognose geplant, auf deren Grundlage ggf. erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen.

Zum Gewerbelärm ist in Ziffer 8.4 der Begründung ausgeführt, dass sowohl die Metzgerei als auch der Lebensmittelmarkt eine Begrenzung der gewerblichen Lärmimmissionen auf tags 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) haben. Dies ist auch zutreffend, bezieht sich aber ausschließlich auf Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebietes. Für das Wohngebäude auf Fl.Nr. 113 außerhalb des Gewerbegebietes wurden in der Genehmigung für den Lebensmittelmarkt reduzierte Immissionsrichtwerte von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts festgesetzt (vgl. Baugenehmigung vom 13.10.2002, Az. B-2003-473); gleiches gilt für die Metzgerei (vgl. Baugenehmigung vom 04.05.2009, Az. B-2009-31).

Es ist daher nicht richtig, dass an der Wohnbebauung auf Fl.Nr. 113 eine Lärmbelastung von 57 dB(A) erreicht wird, es ist vielmehr von einer Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiet (bzw. Außenbereich) von 60 dB(A) auszugehen. Der Immissionsrichtwert für die derzeit geplante „Gemischte Baufläche“ wird daher derzeit eingehalten, die weitere Aussage, dass der – nach der aktuellen Planung nicht zutreffende – Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überschritten wird, muss ebenfalls korrigiert werden.

- Die Ziffer 8.4 der Begründung ist entsprechend den oben genannten Ausführungen zu überarbeiten. Weiter ist, wie im Punkt „Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen“ bereits ausgeführt, die Vorlage des in der Begründung angesprochenen Lärmgutachtens und der Geruchsimmissionsprognose notwendig, erst dann können die ggf. erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

**Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**Verkehrslärm

Lt. Begründung wurde zum Verkehrslärm (Bahnlinie München-Rosenheim und St 2089) bereits eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sollen zu einem späteren Zeitpunkt in das Verfahren eingearbeitet werden (vgl. Ziffer 8.1 und 8.2 der Begründung).

- Nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung muss sich die Stadt Grafing mit dem Thema Verkehrslärm auseinandersetzen, eine entsprechende Abwägung dazu vornehmen und ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm in die Festsetzungen aufnehmen.

Luft-Wärmepumpen

Aufgrund vermehrt auftretender Beschwerden hinsichtlich Luft-Wärmepumpen sollten die Bauherren beim Einbau von verfahrensfreien Luft-Wärmepumpen z.B. durch einen Hinweis im Text auf dieses Lärmproblem aufmerksam gemacht werden.

Der **Stadt Grafing wird empfohlen**, folgenden Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:

- Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Zu gewerblichen Emissionen:**

**Die Ziffer 8.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird in Bezug auf die Informationen der Unteren Immissionsschutzbehörde überarbeitet. Dabei wird richtiggestellt, dass die Baugenehmigung für die Metzgerei und den Lidl-Markt eine Begrenzung der gewerblichen Lärmemissionen regelt gegenüber dem**

**a) nächsten Immissionsort im Gewerbegebiet von**

**62 dB(A) tags und  
47 dB(A) nachts.**

**b) nächsten Immissionsort im Außenbereich (Wohnhaus auf Fl.Nr. 113) von**

**57 dB(A) tags und  
42 dB(A) nachts.**

**Der im Hinblick auf die damalige Außenbereichslage der Wohnhäuser westlich der Aiblinger Straße noch zulässige Immissionsrichtwert von 60 dB(A) ist durch die jetzt maßgebliche Zuordnung zum Innenbereich nicht mehr zutreffend.**

Für die innerhalb der nunmehr im faktischen Allgemeinen Wohngebiet (Innenbereich; § 34 BauGB) liegenden Wohngebäude westlich der Aiblinger Straße) gilt gemäß Nr. 6.1 lit. d der TA-Lärm jetzt ein Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tagsüber. Durch die beiden Lärmquellen (Metzgerei und LIDL) von jeweils 57 dB(A) ist tagsüber mit einer Lärmbelastung von 60 dB(A) zu rechnen, durch die der IRW von 55 dB(A) deutlich überschritten wird.

Aufgrund der gegebenen Gemengelage (6.7 TA-Lärm) kann jedoch auf eine Zwischenwertbildung abgestellt werden, wobei der Zwischenwert jedenfalls 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts (IRW Dorf/Mischgebiete) nicht überschreiten soll. Eine Belastung der Immissionsorte in Höhe dieser Obergrenze wird angesichts der Entstehungsgeschichte als zumutbar angesehen und für die Planabwägung als maßgeblich erachtet.

Zur Schaffung geordneter städtebaulicher Verhältnisse ist vorgesehen, zur Bewältigung der Lärmkonflikte (Gewerbelärm, Straßenlärm, Schienenlärm) im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung (westlich der Aiblinger Straße) ein Urbanes Gebiet (MU - § 6a BauNVO) festzusetzen (vgl. Stadtrat vom 22.10.2019 und Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes) und im künftigen Bebauungsplan auch noch ergänzende bauliche/technische Festsetzungen (Verbot von offenbaren Fenstern an den Ostfassaden der Bebauung im MU) zum Lärmschutz gegenüber dem Gewerbelärm treffen.

Im Urbanen Gebiet sind IRW von tagsüber 63 dB(A) und 45 dB(A) nachts aus Gewerbelärm einzuhalten. Der geringere Lärmschutzanspruch eines Urbanen Gebietes wird jedoch erst mit der Festsetzung (Inkrafttreten) im künftigen Bebauungsplan wirksam. Bis dahin ist in der vorgefundenen Gemengelage ein IRW (Zwischenwert) von ca. 57-60 dB(A) tagsüber und 42-45 dB(A) nachts einzuhalten, wobei der obere IRW von 60 / 45 dB(A) für maßgeblich erachtet und der Abwägungsentscheidung zu Grunde gelegt wird.

Hierfür – und im Interesse der Lärmvorsorge – wird für die Baufläche auf Fl.Nr. 111 ein Lärmkontingent (DIN 45691) festgesetzt, das die Einhaltung von Immissionswerten von

- max. 53 dB(A) in der Tagzeit und
- max. 33 dB(A) in der Nachtzeit

an den Immissionsorten westlich der St 2089 sicherstellt.

Die konkrete Festsetzung der Kontingentierung erfolgt durch noch zu ermittelnde Emissionskontingente, aus deren Rückrechnung auf die jeweiligen Immissionsorte die genannten anteiligen Immissionswerte für das Grundstück Fl.Nr. 111 eingehalten werden.

Damit wird gewährleistet, dass der maßgebliche Zwischenwert (Gemengelage) von 60/45 dB(A) am nächsten Immissionsort der Bebauung westlich der Aiblinger Straße auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Lidl-Markt und Metzgerei) eingehalten werden kann.

Gleichzeitig wird mit einer Beschränkung auf diese Immissionskontingente auch die Möglichkeit eröffnet, im Falle der Ausweisung der bestehenden Wohnbebauung als Urbanes Wohngebiet noch zusätzliche Gewerbeflächen nördlich zum MU zu entwickeln. Das im Falle der geplanten Festsetzung der zu schützenden Bebauung westlich der St 2089 als Urbanes Gebiet entstehende Lärmpotential (3 dB(A) in der Tagzeit) wird also als Planungsreserve für eine mögliche Erweiterung des sog. Gewerbegebietes Haidling (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019 der Stadt Grafing b.M.) benötigt, um diese Planungsoptionen offen zu halten.

**Festsetzungsgrundlage für das Lärmkontingent ist § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, der eine Gliederung des Baugebiets nach der Lärmeigenschaft erlaubt. Voraussetzung ist, dass dabei eine Untergliederung verschiedener Teilgebiete mit unterschiedlichen Emissionskontingenten erfolgt (BVerwG 09.03.2015).**

**Diese Gliederung muss nicht zwingend innerhalb des konkreten Bebauungsplangebietes erfolgen; möglich ist eine Gliederung auch unter getrennten Baugebieten (baugebietsübergreifende Gliederung). Hier reicht es aus, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch ein weiteres Gewerbegebiet (Ergänzungsgebiet) vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten (BVerwG 18.12.1990). Weitere Voraussetzung ist aber auch (BVerwG 07.12.2017) die Festlegung, welche geeigneten Baugebiete zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und auch künftig die Funktion dieser Ergänzungsgebiete übernehmen.**

**Hier handelt es sich um das unmittelbar nördlich anschließende Gewerbegebiet „Haidling-Süd“ vom 14.10.2003, das keiner Emissionskontingentierung unterliegt. Dabei besteht auch ein unmittelbarer inhaltlicher Zusammenhang dieser beiden Baugebiete hinsichtlich des Lärmschutzes: Die Gewerbebetriebe im Gebiet „Haidling Süd“ verursachen eine Lärmbelastung (vgl. Baugenehmigungen mit jeweils reduzierten IRW von 57 dB(A)), die gegenüber der nächstliegenden Wohnbebauung (Fl.Nr. 113, Gemarkung Elkofen) den maßgeblichen Immissionsrichtwert (Zwischenwert für Gemengelage) von 60 dB(A) noch einhalten. Mit der Kontingentierung für das neu hinzukommende Gebiet auf Fl.Nr. 111 (Grafenweg) gelingt es, eine Zusatzbelastung auszuschließen und damit die für den gewerblichen Lärmschutz zwingenden Immissionsrichtwerte einzuhalten.**

**Zu Verkehrsimmissionen:**

**Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung (Bahn und Straße) des Baugebiets ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) zu erwarten. Hinsichtlich des Bahnlärms kann auf die Kartierung im Rahmen des Lärmaktionsplans zurückgegriffen werden, bei der eine Belastung von 60–65 dB(A) tagsüber und 55–60 dB(A) in der Nacht ermittelt wurde.**

**Aufgrund der hohen Gewerbegeräuschbelastung und auch der hohen Nachtbelastung durch Verkehrslärm von mindestens 55 dB(A) wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Rahmen der Lärmvorsorge die Errichtung von betrieblichen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und wohnähnlichen Nutzungen für soziale Zwecke ausgeschlossen. Für die sonstige gewerbliche Nutzung wird die Lärmbelastung als zumutbar angesehen, zumal gesunde Arbeitsverhältnisse (Gesundheitsschwelle 70/60 dB(A)) noch gewahrt sind und zumindest in der Tagzeit auch die IGW der 16. BImSchV eingehalten sind.**

**Zu Luft-Wärmepumpen:**

**Die Hinweise im Bebauungsplan werden bezüglich der Luft-Wärmepumpen, wie von der Unteren Immissionsschutzbehörde gefordert, ergänzt.**

### **Naturschutzfachliche und Rechtliche Stellungnahme**

**Aus naturschutzfachlicher – und rechtlicher Sicht bestehen zu dem o.g. Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände und Bedenken. Folgendes ist jedoch zu beachten:**

**Die zu bebauende Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Dobelgebiet und Atteltal“. Schutzzweck des LSGs ist es gemäß § 3 Nr. 1 LSG-VO, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten, insbesondere Bruchwälder, Hangwälder, Feuchtbereiche sowie Quellaustritte und Wasserläufe. Nach § 4 LSG-VO sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.**

Eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde ist für bauliche Anlagen aller Art notwendig (§ 5 Abs. 1 Nr. 1 LSG-VO). Die im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird begrüßt. Durch diesen Puffer zwischen dem Bachlauf und Bebauung ist ein ausreichender Abstand gegeben, um den Schutzzweck grundsätzlich nicht zu gefährden.

Folgendes ist jedoch noch zu beachten:

1. Die Grünflächen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft sind dauerhaft frei von Bebauung zu halten. Folgende Festsetzungen ermöglichen jedoch die Nutzung der Fläche:  
Festsetzung 3.2. „Die festgesetzte **Grünfläche** kann durch die in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,70 überschritten werden.“ Und Festsetzung 5.2 „Nebenanlagen (ausgenommen Werbeanlagen) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“  
Die Festsetzungen sind so umzuformulieren, dass jegliche Nutzung der Grünflächen sowie der Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft unzulässig ist.
2. Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen auf der Grünfläche und der Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft sind genauer zu beschreiben. Um einen gelungenen Übergang zwischen Bebauung und LSG zu ermöglichen empfehlen wir folgende Maßnahmen:
  - Im Bereich der Grünfläche: Anlage eines Waldsaumes durch Ansaat mit autochthonem Saatgut. Pflege. Keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Mahd alle 1–2 Jahre mit Abfuhr des Mähguts.
  - Im Bereich der Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft: Abflachen des Uferbereiches und Bepflanzung mit heimischen Sträuchern. Errichtung eines Wildschutzzau-nes gegen Wildverbiss für mind. 5 Jahre. Pflege: in den 2–3 Jahren Freihalten der gepflanzten Sträucher von Grasbewuchs.
3. Bei der Festsetzung 10.1. bitten wir zu ergänzen, dass zum Schutz der Tierwelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die Einfriedung mit Zäunen mit einem Mindestabstand von 10 cm zur Geländeoberfläche vorzusehen ist, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

Für etwaige Rückfragen steht Ihnen das Landratsamt gerne zur Verfügung.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Zu Ziffer 1:**

Die Festsetzung A 3.2 regelt, dass die nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzte Grundfläche – nicht Grünfläche, wie in der Stellungnahme irrtümlich unterstellt wurde - durch die sog. Anrechnungsanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Tiefgaragen oder vorkragende Kellerräume) bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden darf.

Bei einer festgesetzten Grundfläche von 560 m<sup>2</sup> ermöglicht diese Kappungsgrenze von 0,7 eine vollständige Ausnutzung der im Bebauungsplan als Baufläche (überbaubare Grundstücksflächen und Stellplatzflächen) festgesetzten Flächen von ca. 850 m<sup>2</sup> - und zwar durch Hauptanlagen und „Nebenanlagen“.

Das Baugrundstück hat eine Größe von 2.042 m<sup>2</sup> – nach Abzug der Erschließungsflächen und der naturschutzrechtlichen Entwicklungsflächen entsteht eine Baulandfläche von ca. 1210 m<sup>2</sup>. Bei einer Ausnutzung der höchstzulässigen GRZ von 0,7 ist damit eine Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen von 847 m<sup>2</sup> möglich.

Damit ist aber auch sichergestellt, dass die in A.9.1 festgesetzte Grünfläche (Hausgarten) nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden kann.

Auf das kommt es aber letztendlich nicht an. Durch die gewählte Festsetzungsmethode, dass die nicht als Bauflächen festgesetzten Flächen als private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bestimmt werden, ist eine bauliche Nutzung allein schon aus dieser besonderen Funktion heraus unzulässig (vgl. König/Röser/Stock, Rn 34 zu § 23 Abs. 5 BauNVO, VGH BW 22.05.2003).

Damit wird von der Stadt aus den vom Landratsamt Ebersberg vorgebrachten Gründen vermieden, dass dort ein Hausgarten entsteht, der mit Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO (Gerätehütten, Fahrradabstellplätze, Abfallbehälter, Trafohäuser Werbeanlagen, Heiztechnische Anlagen wie Luft-Wärme-Pumpen etc.) oder auch untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) oder (Erker, Terrassen etc.) genutzt werden kann. Mit der gewählten Festsetzung wird dort eine naturnahe und von Bebauung freigehaltene Schutzzone entstehen, die zwischen den naturschutzrechtlichen Entwicklungsflächen und den Bauflächen liegt.

Die Regelung A.5.2 ist erforderlich, um die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (= der durch Baugrenzen bestimmte Bereich) zuzulassen. Damit können diese Anlagen auch innerhalb der Bauflächen für Stellplätze (hierbei handelt es sich um keine überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, sondern um Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zuzulassen. Diese Regelung ermächtigt aber nicht dazu, diese Anlagen in der festgesetzten privaten Grünfläche (zu begrünende Fläche) zu errichten. Das schließt (vgl. oben) die ausdrückliche Festsetzung als Grünfläche aus. Zur Klarstellung wird aber die Festsetzung A.5.2 Satz 1, wie folgt, neu gefasst:

Nebenanlagen (ausgenommen Werbeanlagen) im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> auch innerhalb der Flächen für Stellplätze (A.5.1) zulässig. Die Errichtung in den privaten Grünflächen (A.9.1 ist nicht zulässig).

Zu Ziffer 2:

Hinsichtlich der Festsetzungen A.9.1 und A.9.2 ist zuvorderst festzustellen, dass durch die gesetzliche Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind damit – hier auch aufgrund der Innenbereichslage gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB – nicht erforderlich. Dabei wurde unterstellt, dass sich das gesamte Grundstück innerhalb des Bebauungszusammenhangs befindet. Zwar endet der Bebauungszusammenhang grundsätzlich mit dem Abschluss des letzten (für den dauernden Personenaufenthalt dienenden) Gebäudes (hier der bestehenden Lagerhalle). Einzelne Anschlussflächen sind aber dann dem Innenbereich noch zugehörig, wenn sie durch natürliche Hindernisse eine Abgrenzung erfahren (BVerwG 22.04.1966). Der Wald und der Bachlauf stellen in der hier gegebenen Fallsituation eine entsprechende natürliche Begrenzung dar, die die Zugehörigkeit der Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen zum Innenbereich führen. Diese Bereichsabgrenzung erlaubt, die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB auf dem gesamten Grundstück.

Ungeachtet der fehlenden Anwendung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung des § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange des § 1 Abs. 7 BauGB aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. in besonderer Weise betroffen, so dass ungeachtet der gesetzlichen Fiktion im Rahmen die Abwägung der Eigentümerbelange (Bebauungsanspruch) mit den hochwertigen Gütern des Natur- und Landschaftsschutzes nur mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigt. Den Belangen des Naturschutzes und der Gewässerökologie kommt gerade im Nahbereich des am Südrand des Plangebietes verlaufenden „Weiherbächls“ sehr hohes Gewicht zu. Zur Kompensation der Beeinträchtigung wird der südliche Grundstücksteil von jeglicher Bebauung ausgeschlossen; dabei wird ein 2-stufiges System angewandt:

- a) durch Festsetzung von hochwertigen Entwicklungsmaßnahmen im Nahbereich des Bachlaufes bzw. des Waldrandes (A.9.2) (engere Schutzzone)
- b) durch Festsetzung einer 5 m breiten vorgelagerten Schutzzone (weitere Schutzzone).

Die Ermächtigungsgrundlage findet sich sowohl für die „private zu begrünende Fläche“ (A.9.1) als auch der Festsetzung A.9.1 (Entwicklungsfläche) überlagernd in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 Buchstabe a BauGB. In beiden Fällen werden nicht nur Flächen festgesetzt, sondern auch konkrete Maßnahmen (so in A.9.2) bzw. ein Bepflanzungsgebot (zu begrünen).

Diese Rechtsgrundlagen ermächtigen zwar auch dazu, konkrete Maßnahmen festzusetzen, nicht aber Verbotstatbestände (Verbot von Düngemaßnahmen oder Pflanzenschutzmittel) zu schaffen.

Die Festsetzung in A.9.1 wird aber im Sinne der Stellungnahme insoweit ergänzt, dass die Bepflanzungspflicht konkretisiert wird:

- private zu begrünende Fläche (Wildblumenwiese; Ansaat mit autochthonem Saatgut)

Bei der Festsetzung A.9.2 wird die bisheriger Maßnahmen Beschreibung (Anlage eines Teiches, Bepflanzung einer Weidenreihe, autochtone Hochstaudenflur) ersetzt durch folgende Maßnahmenbeschreibung:

- Abflachen des Uferbereiches und Bepflanzung mit heimischen Sträuchern

Die detaillierten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt, der auch die dingliche Sicherung (Dienstbarkeit) zum Inhalt hat. Hier wird auch die Vorlage von Pflege- und Entwicklungspläne, die mit der Unteren Naturschutzbehörde noch abgestimmt werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch das Landratsamt Ebersberg im Rahmen der notwendigen Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung noch gesonderte Anforderungen an die Bebauung, insbesondere auch der Freiflächen verlangen kann. Diese für die Vorhabenzulassung notwendige Befreiung gemäß § 8 Abs. 1, 2 Landschaftsschutzgebiet-VO wird – anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – durch den Bebauungsplan nicht ersetzt.

Im Übrigen wird der Stellungnahme nicht entsprochen.

**Zu Ziffer 3:**

Die Festsetzung 10.1 über die Einfriedung wird entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

Aufgrund des bereits vorliegenden Bauantrages für die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes ist festzustellen, dass das Gelände im Baugebiet nach Südosten hin um ca. 80 cm abfällt. Da Geländeauffüllungen in diesen möglichst naturnah zu erhaltenen Flächen ausgeschlossen werden sollen, ist eine Anpassung der Festsetzung zur Wandhöhe erforderlich. Die Festsetzung in A.3.3 wird um einen Ausnahmeverbehalt ergänzt, wonach geländebedingte Abweichungen bis zu einer Wandhöhe von 8,0 m zugelassen werden können.

**3.2 Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 14.11.2019, Az.: 24.2-8291-EBE)**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Planung ab.

Vorhaben

Die Stadt Grafing b.M. beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die Aufweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Ziel der Planung ist die Realisierung eines Gewerbegebäudes. Das Planungsgebiet (Größe ca. 0,23 ha) befindet sich südlich des Ortsteils Haidling auf den Flurstücken Nr. 111, 27/2 und 740/5 TF (Gemarkung Elkofen). Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.M. ist das Plangebiet als Waldfläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Hinweis

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1.).

In der kurzen **Beratung** wurde die Sorge geäußert, dass durch eine Erweiterung des Gewerbegebietes ein konkurrierender Handel entsteht: Gewerbe im Stadtzentrum bekommt Konkurrenz in den Außenbereichen. Auf das Verbot des Konkurrentenschutzes bei der Bauleitplanung wurde hingewiesen. Denkbar wäre lediglich ein Sortimentausschluss zum Schutz bestimmter Standorte (Innenstadtschutzkonzept). Das müsste aber dann aus Gründen der Abwägungsgerechtigkeit für das ganze Gebiet „Gewerbegebiet Haidling“ gelten.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 1**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss gegen eine Stimme, wie folgt:**

**Gemäß Z 5.3.1 LEP 2013, der gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als Ziel der Raumordnung in der Bauleitplanung zwingend beachtlich ist, sind Ausweisungen von Einzelhandelsgroßprojekten nur in zentralen Orten zulässig. Durch die zentralörtliche Funktion der Stadt Grafing b.M. als gemeinsame Mittelzentrum sind diese Anforderungen erfüllt.**

**Weiter verlangt das LEP (5.3.2) für Einzelhandelsgroßprojekte einen städtebaulich integrierten Standort. Auch diese Anforderungen sind im Sinne einer städtebaulich integrierten Randlage gegeben durch den ÖPNV-Anschluss und den Anschluss des bestehenden Versorgungsgebietes „Haidling“ an den Siedlungszusammenhang.**

Das Versorgungsgebiet Haidling ist als faktisches Kerngebiet bereits bebaut mit verschiedenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben (EDEKA, Baumarkt, Möbelmarkt Löhle).

Da auch Überschreitungen der Kaufkraftabschöpfungsquoten nach LEP 5.3.3 im Falle einer – hier ohnehin nicht realistischen Agglomeration – nicht zu erkennen sind, werden ergänzende Festsetzungen über den Ausschluss einer (unzulässigen) Agglomeration mit bestehenden Betrieben nicht als erforderlich angesehen.

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet ist bereits sichergestellt, dass am Standort selbst kein Einzelhandelsgroßprojekt entstehen darf (§ 11 BauNVO). Selbst im Falle – des hier unrealistischen Szenarios – einer Agglomeration mit anderen angrenzenden Betrieben entstehen damit erkennbar keine nach LEP 5.3 unzulässigen Einzelhandelsgroßprojekte.

Losgelöst von den Zielen der Raumordnung hat die Stadt Grafing b.M. ein öffentliches Interesse, dass im Plangebiet auch Einzelhandelsnutzungen zulässig sind. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss (und innerhalb des Bebauungszusammenhangs, § 34 BauGB) des sog. „Gewerbegebietes Haidling“, das aufgrund der dort ansässigen drei großflächigen Einzelhandelsbetriebe jedoch der Eigenart eines Kerngebietes entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB). Bei diesem Standort handelt es sich um einen bedeutenden Handelsstandort von Grafing, der durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums in der Innenstadt (Leonhardstraße) spürbare Kaufkraftverluste zu verzeichnen hat. Zur nachhaltigen Sicherung dieses Standorts „Versorgungsgebietes Haidling“ gilt es die Attraktivität zu stärken. Hierfür dient unter anderem auch die Sicherung des gegenständlichen Plangebiets für die gewerbliche Nutzung. Da aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung die Zulassung von störintensiven Betrieben ausscheidet, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen im ausdrücklichen Interesse der Stadt Grafing. Ein Ausschluss von Handelsbetrieben würde dieser Zielsetzung widersprechen.

### **3.3 Handwerkskammer für München und Oberbayern (Schreiben vom 20.12.2019)**

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Die Gemeinde Grafing b.München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Gewerbeflächen schaffen. Die Handwerkskammer für München und Oberbayern regt an dieser Stelle den Handel auszuschließen bzw. Einzelhandelsgroßprojekte, um eine weitere Agglomeration zu vermeiden. Ansonsten begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Handeln der Gemeinde um Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung oder Neuansiedlung zu ermöglichen.

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 1**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss gegen eine Stimme, wie folgt:**

**Der Einwendung über den Ausschluss von Handelsnutzungen wird nicht entsprochen. Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird verwiesen.**

### **3.4 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**

(Schreiben vom 10.12.2019, Az.: 1-4622-EBE 11-22375/2019)

Das Plangebiet südlich des Grafenwegs mit einer Größe von rd. 0,2 ha umfasst im Wesentlichen das Flurstück Fl.Nr. 111, Gemarkung Elkofen. Es liegt im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsschutzgebiets „Dobelgebiet/Atteltal“. An der südlichen Grenze des Plangebiets fließt das Weiherbächl von West nach Ost. Auf dem Gelände befindet sich bisher eine Scheune mit Lagerplatz. Hier ist die Ausweisung/Festsetzung einer privat zu begrünenden Fläche geplant.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stimmen wir der Erweiterung des Gewerbegebiets zu. Folgendes ist zu beachten:

- Der Verlauf des Weiherbächls ist in der Satzung deutlich zu kennzeichnen.
- Beeinträchtigungen des Bachs durch die Baumaßnahmen und den Gewerbebetrieb müssen ausgeschlossen sein. Der Bachlauf ist daher mit ausreichenden Puffer- und Uferstreifen zu schützen und nach Möglichkeit naturnah weiter zu entwickeln.
- Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser von Dach- oder Parkflächen darf nicht in das Weiherbächl eingeleitet werden. Es ist auf dem Gelände unter Beachtung der NwFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) breitflächig zu versickern.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Der Verlauf des Weiherbächls wird in der Satzung (Planzeichnung) ergänzt.**

**Der Bauraum für das neu entstehende Gebäude befindet sich in einem Abstand von 5–15 m zum Weiherbächl. Diese Fläche zwischen dem künftigen Gebäude und dem Gewässer ist entsprechend dem Bebauungsplan als „privat zu begrünende Fläche“ und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt (vgl. A 9.1 und 9.2 der Textfestsetzungen). Mit dieser Vorgehensweise berücksichtigt die Stadt Grafing b.M. die besondere naturschutzrechtliche und wasserrechtliche (insbesondere Gewässerökologie) Bedeutung des Bachlaufs.**

**Bei der Festsetzung A.9.2 wurde bereits die bisherige Maßnahmenbeschreibung (Anlage eines Teiches, Bepflanzung einer Weidenreihe, autochtone Hochstaudenflur) ersetzt durch folgende Maßnahmenbeschreibung: „Abflachen des Uferbereichs und Bepflanzung mit heimischen Sträuchern“. Damit ist auch das Interesse an einer naturnahen Entwicklung des Uferbereiches sichergestellt.**

**Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durch örtliche Versickerung entsorgt (NwFreiV). Eine Niederschlagswassereinleitung in das vorhandene Gewässer (Weiherbächl) ist aufgrund des Vorrangs der örtlichen Versickerung damit ausgeschlossen.**

### **3.5 Staatliches Bauamt Rosenheim** (Schreiben vom 20.11.2019, Az.: S12-4622-124/19)

Einwendungen:

- Erschlossen wird das Baugebiet über den Grafenweg (Gemeindestraße) (Abschnitt: 160 Station: 1,195) zur St 2089. Es dürfen keine zusätzlichen Zufahrten, genauso keine zusätzlichen Baustellenzufahrten während des Bauvorhabens, angelegt werden.
- Entlang der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die geplante Bebauung in Fl.Nr. 111/0, Fl.Nr. 27/2 und Fl.Nr. 740/5 unterschreitet den Mindestabstand von 20 m. Um eine funktionale Bebauung der Flächen in Anlehnung an den Bestand zu ermöglichen, stimmt das StBA nach Abwägung des Sachverhaltes einer Reduzierung der Anbauverbotszone, im Bereich der St 2089 Abschnitt 160 Station 1,195 bis Abschnitt 160 Station 1,225 auf 15,0 m zu.
- Im Bereich der St 2089 von Abschnitt 160 Station 1,195 bis Station 1,225, sind die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) einzuhalten. Es gilt die Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS einzuhalten. Sollten Bepflanzungen, Gegenstände, Bauungen, Parkflächen oder sonstiges, die als Hindernis nach der RPS darzustellen sind, im Bereich der Mindestabstände (kritischen Abstände) nach der RPS gelagert oder erbaut werden, so ist in diesem Fall eine Schutzplanke zu errichten. Dafür ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim eine Vereinbarung abzuschließen. Die Baukosten und Ablösekosten trägt der Antragsteller (FStrG, RPS).
- Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 200 m) der Zufahrt zur Staatsstraße 2089 darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m übertragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. (Art. 26 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL/RASt).

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

- Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch das Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstücken zugeführt werden.
- Die Dachentwässerung ist auf dem Grundstück, in eigene Entwässerung, einzuleiten.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Dieser Hinweis sollte im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Der Bebauungsplan entspricht den vorgetragenen Einwendungen hinsichtlich der Zufahrt und der Anbauverbotszone.**

**Die geplanten Stellplatzflächen liegen hinter der 3 m breit festgesetzten Straßenfläche für die Anlegung eines begleitenden Geh- und Radwegs.**

**Aufgrund der Lage innerhalb des Ortsbereichs (50 km/h) ist der Bedarf von Prallschutzmaßnahmen (Leitplanken) nicht zu erkennen. Da Kenntnis über die mögliche Errichtung von Hindernissen aber erst im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren besteht, ist eine Berücksichtigung dieses Belangs im Bebauungsplanverfahren nicht möglich. Zudem besteht auch kein Festsetzungsrecht für entsprechende Maßnahmen. Der Forderung nach Schutzmaßnahmen kann aus diesen Gründen nicht entsprochen werden.**

**Hinsichtlich der Freihaltung des Sichtbereichs ist in A.10.1 zu ergänzen, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1 Meter zulässig sind.**

**Das Plangebiet ist durch die zentrale Abwasserkanalisation erschlossen. Das Niederschlagswasser ist durch örtliche Versickerung zu beseitigen. Eine Ableitung in den öffentlichen Straßenraum ist nicht zulässig und kann bei verbotswidriger Ableitung als unzulässige Sondernutzung ausgeschlossen werden.**

**Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ausgeführt, hat die Stadt Grafing b. München bereits eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Hierin werden auch die Einwirkungen der Straßenimmissionen betrachtet. Detaillierte Aussagen können jedoch erst nach Erhalt des Gutachtens erfolgen. Nach einer Offensichtlichkeitsbetrachtung (Bahn- und Straßenlärm) werden jedenfalls in der Nachtzeit die Orientierungswerte (DIN 18005) von 55 dB(A) erreicht bzw. überschritten. Aufgrund der bekannten Verkehrslärmbelastung wurden bereits wohnartige Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) ausgeschlossen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Bereich der Gebäudebaufläche gesichert eingehalten.**

### **3.6 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 14.11.2019, Az.: 65135-651pt/006-2019#695)**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung aufgrund der Nähe zur Bahnlinie 5510 München Hbf – Rosenheim berührt.

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb gegebenenfalls ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterung sind hinzunehmen bzw. entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Lärmenschutzgutachten war den Unterlagen noch nicht beigefügt.

#### **Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung (Bahn und Straße) des Baugebiets ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) zu erwarten. Hinsichtlich des Bahnlärms kann auf die Kartierung im Rahmen des Lärmaktionsplanes zurückgegriffen werden, bei der eine Belastung von 60–65 dB(A) tagsüber und 55–60 dB(A) in der Nacht ermittelt wurde.**

**Aufgrund der hohen Nachtbelastung wurde im Rahmen der Lärmvorsorge die Errichtung von betrieblichen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. So regelt A.2.1.1, dass nur die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können; damit ist ein Nutzungsausschluss für betriebliche Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) geregelt.**

**Für die gewerbliche Nutzung wird die Lärmbelastung als zumutbar angesehen, zumal gesunde Arbeitsverhältnisse (Gesundheitsschwelle 70/60 dB(A)) noch gewahrt sind und zumindest in der Tagzeit auch die IGW der 16. BImSchV eingehalten sind.**

**3.7 Klaus Peter Mayr (Niederschrift vom 29.11.2019)**

**Niederschrift:**

Am 28.11.2019 hat Herr Klaus Peter Mayr, Fabinstraße 12 a, 81829 München, bei der Stadt Grafing b.M. persönlich vorgesprochen.

Herr Mayr hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplanentwurfs folgende Einwendung erhoben.

**1. Verlegung der Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen:**

Im derzeitigen Bebauungsplanentwurf sind die Stellplätze im Westen des Grundstücks Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen geplant.

Hier stellt sich die Frage, ob diese nicht im Osten des Grundstückes angebracht werden können, da auch bei dem nördlich Grundstück Fl.Nr. 740 der Gemarkung Nettelkofen, Anwesen Grafenweg 3, die verkehrliche Abwicklung des Gewerbetriebs im Osten des Grundstückes stattfindet. Auch befindet sich hier eine Wendekehre, welche den Ablauf des fließenden Verkehrs begünstigt. Bei der Verwirklichung der Stellplätze auf der Westseite des Grundstückes könnten ebenfalls Probleme im Einmündungsbereich zur Staatsstraße/Grafenweg/Parkplätze auftreten, welche nicht zu unterschätzen sind.

Durch die Verlegung der Stellplätze auf die Ostseite des Grundstückes könnte auch die Lärmsituation für die westlich der Staatsstraße liegenden Grundstücke durch den Park- und Rangiervorgänge entzerrt werden.

Als weitere Möglichkeit, den ruhenden Verkehr unterzubringen, wird eine Integrierung der Stellplätze in das Gewerbegebäude vorgeschlagen. Auch hier würde sich die Ein- und Ausfahrtsituation zur Staatsstraße/Grafenweg/Parkplätze sowie die Lärmsituation für die westlich der Staatsstraße gelegenen Grundstücke verbessern.

Eine Vorbelastung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes durch den bereits bestehenden gewerblichen Verkehr und der Parkmöglichkeit auf dem Grundstück Fl.Nr. 947 der Gemarkung Elkofen durch Spaziergänger und Wanderer ist bereits gegeben.

**2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben:**

Als zweiter Punkt soll in der Gewerbegebietsfestsetzung (§ 8 BauNVO) der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgen. Diese sind für die Situierung des Grundstückes zu verkehrsintensiv, da bei diesen Betrieben mit ständigen An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist, was das durchaus sensible Gebiet (im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet) erheblich belastet. Auch ist anzunehmen, dass sich die angesprochene Stellplatzsituation und somit die Lärmbelastung reduziert.

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

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

**Zu Ziffer 1:**

**Entsprechend der Stellungnahme wird die Baufläche für Stellplätze auf die Ostseite des Grundstückes erweitert. Dort sind in einem Abstand von 5 Meter dann 2 zusätzliche Stellplätze möglich.**

**Zu Ziffer 2:**

**Die Stadt Grafing b.M. hat ein öffentliches Interesse, dass im Plangebiet auch Einzelhandelsnutzungen zulässig sind. Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Anschluss (und innerhalb des Bebauungszusammenhangs, § 34 BauGB) des sog. „Gewerbegebietes Haidling“, das aufgrund der dort ansässigen 3 großflächigen Einzelhandelsbetriebe jedoch der Eigenart eines Kerngebietes entspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB). Bei diesem Standort handelt es sich um einen althergebrachten und für die örtliche Versorgung wichtigen Handelsstandort von Grafing, der durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums in der Innenstadt (Leonhardstraße) spürbare Kaufkraftverluste zu verzeichnen hat. Die Attraktivität und damit die nachhaltige Sicherung dieses Standorts „Versorgungsgebietes Haidling“ gilt es zu stärken. Hierfür dient unter anderem auch die Sicherung des gegenständlichen Plangebiets für die gewerbliche Nutzung (damit wird eine nach § 34 BauGB mögliche Wohnbebauung ausgeschlossen). Da aufgrund der Nähe zu Wohnbebauung westlich der St 2089 bereits die Zulassung von störintensiven Betrieben (vgl. Lärmkontingentierung) ausscheidet, ist die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen innerhalb diese eingeschränkten Gewerbegebietes im ausdrücklichen Interesse der Stadt Grafing.**

**Die Stadt Grafing b. München hält deshalb an den bisherigen Festsetzungen zum Gewerbegebiet fest und weist die Stellungnahme zurück.**

**3.8 Eigentümergeinschaft Gbr. A. und F. Krikor, Grafing b.M.****(E-Mail vom 10.12.2019)**

Es wird eine Änderung der Festsetzung A.3.3 angeregt, wonach die maximal zulässige Wandhöhe nicht von der Oberkante Gelände ausgemessen wird, sondern von dem gem. Punkt 3.4 festzulegenden Rohfußboden aus.

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

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

**Die Festsetzung A 3.3 wird entsprechend geändert. Durch die Festsetzung in A.3.4, wonach der EG-Rohfußboden höchstens 30 cm über der bestehenden Straßenoberkante des Grafenweges im Bereich des Bauraumes liegen darf, ist die Höhenlage im Hinblick auf ein feststehendes Höhenmaß bezogen und damit eindeutig bestimmbar.**

### **3.9 Gesundheitsamt Ebersberg (Schreiben vom 02.12.2019)**

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

- 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. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Das Grundstück ist durch die zentrale Wasserversorgung erschlossen. Es unterliegt damit den Regelungen der Wasserabgabebesatzung mit dem dort bestimmten Anschluss und Benutzungszwang. Für den Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage bedarf es der Beschränkung des Benutzungszwecks durch gesonderte Zulassungsentscheidung (§ 7 WAS). Dabei ist sicherzustellen, dass Rückwirkungen auf das öffentliche Wassernetz ausgeschlossen sind (§ 7 Abs. 2 Satz 2 WAS). Die ordnungsgemäße und abgestimmte Ausführung der Hausinstallation ist ebenfalls durch die entsprechenden Satzungsbestimmungen, (vgl. § 10 WAS) bzw. durch die Rechtspflichten der TrinkwV gewährleistet. Wiederholende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, zumal die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage auch vom Vorhabenträger nicht beabsichtigt ist.**

### **3.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (Schreiben vom 10.12.2019, Az.: AELF-EB-F2-4612-43-4)**

Der Stadtrat der Stadt Grafing b.München hat am 06.02.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan für die Erweiterung des „GE Haidling Süd“ für das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen (Grafenweg) beschlossen.

Das Flurstück grenzt nördlich an Wald i. S. d. G. an. Die größere Waldfläche gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal“.

Um eine negative Beeinflussung des Schutzgebiets zu verhindern, sollen die möglichen Nutzungsarten auf immissionsfreie und störungsarme Nutzungen eingeschränkt werden. Dies ist aus forstfachlicher Sicht zu begrüßen.

Bisher keine Beachtung finden die zum Schutz vor vom Wald ausgehenden Gefährdungen für Leib und Leben angebrachten Abstandsflächen. Es empfiehlt sich die Einhaltung eines Sicherheitsabstands, der die doppelte Baumlänge der vorkommenden Bäume beträgt. Ist dies planerisch nicht möglich, sind baulich-technische Maßnahmen zum Schutz der künftigen auf dem Grundstück anwesenden Personen zu treffen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

In der **Beratung** wurde kritisch auf die geforderte doppelte Baumabstandsfläche eingegangen. Bei einem Baum mit einer Höhe von 35 Meter würde das einen Abstand von 70 Meter bedeuten. Das ist unrealistisch und würde eine Bebauung des Grundstücks letztendlich ausschließen. Grundsätzlich bleibt das Risiko jedoch immer beim Bauherrn.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB). Dadurch besteht bereits ein Rechtsanspruch auf Bebauung des Grundstücks. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt deshalb nicht zur Begründung der Bebaubarkeit, sondern zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung. Insbesondere gilt es lärmintensiver Betriebe und eine mögliche Wohnnutzung auszuschließen.**

**Die Einhaltung eines ausreichenden Sicherheitsabstandes würde bedeuten, dass das Grundstück durch diese Abstandsfläche nicht mehr bebaubar wäre. Aufgrund des bestehenden Bebauungsanspruch und des hohen Gewichts des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes wird an der Bebauung des Grundstücks festgehalten und die Belange des Waldschutzes zurückgestellt.**

**Zur Berücksichtigung der Belange der Sicherheit wurde die diesbezüglich besonders kritische Wohnnutzung (und auch eine wohnähnliche soziale Nutzung) bereits ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss wird aus Sicherheitsgründen (Baumsturz) auch auf Ferienwohnungen (§ 13a BauGB) und Beherbergungsbetriebe erweitert.**

**Zum Schutz vor Waldbrandgefahren wird die Errichtung von Feuerungsanlagen für Kohle und Holz auf dem Baugrundstück ausgeschlossen**

**Zum Schutz für Leib und Leben sind bautechnische Maßnahmen erforderlich, die vom Bauherrn unter Beachtung der besonderen Gefahrenlage (Art. 3, 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) im Rahmen des ausreichenden Bauwerkschutzes gemäß Art. 11 BayBO zu treffen hat.**

**Für Festsetzung für bautechnische Maßnahmen zum Schutz von Baumschlag besetzt leider keine Befugnis.**

### **3.11 Deutsche Telekom Technik GmbH**

(Schreiben vom 17.12.2019, Az.: E3031, PTI21, Christian Hengstberger, Sb PB)

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Es bestehen daher keine Einwände.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Der Schutz der Telekommunikationsleitungen wird im Rahmen der Erschließung sichergestellt. Abwägungsbeachtliche Belange werden nicht berührt.**

#### **4. Verfahrensbeschluss**

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

- 4.1 Auf Grund der Innenbereichslage der Grundstücke im Bebauungsplangebiet erfolgt die Bebauungsplanaufstellung künftig im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Verfahrensumstellung). Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 3 BauGB verzichtet.**
- 4.2 Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Haidling Süd – Grafenweg“ mit Begründung in der Fassung vom 28.10.2019 wird unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).**
- 4.3 Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Haidling Süd – Grafenweg“ mit Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss). Die Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt gleichzeitig zur Planoffenlegung.**
- 4.4 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).**
- 4.5 Gemäß § 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.**

## TOP 8

Bauantrag zum Neubau eines Geschäfts- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 111/0 der Gemarkung Elkofen (Grafenweg 2)

---

Die Antragsunterlagen wurden vom Vertreter der Verwaltung vorgestellt und erläutert.

Beantragt ist die Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes mit Parkplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung Dobelgebiet / Atteltal.

1. Bereichszuordnung; Veränderungssperre

Das Baugrundstück ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen (§ 34 BauGB). So ist das Grundstück bereits bebaut mit einem gewerblichen Lagergebäude. Für diese Scheune wurde am 24.06.1986 die erforderliche Baugenehmigung erteilt. Die in der Baugenehmigung geregelte Nebenbestimmung Nr. 2, wonach „der Lagerplatz sobald als möglich in ein von der Stadt ausgewiesenes Gewerbegebiet zu verlegen ist“, mag zwar zu unbestimmt und rechtswidrig sein, hat jedoch mangels eines erkennbaren Nichtigkeitsgrundes (§ 44 BayVwVfG) Bestandskraft erlangt. Diese „Verlegungspflicht“ erstreckt sich außerdem nur auf den Lagerplatz und nicht auch auf das Gebäude (Scheune). Letztendlich kommt es hierauf aber auch nicht entscheidend an, da auch bei einer anders vertretenden Rechtsauffassung die Beseitigung der Scheune zu keiner Zeit behördlich verlangt wurde und jedenfalls nach so langer Zeit auch nicht mehr verlangt werden könnte (Verwirkung). Damit handelt es sich bei der Lagerscheune – auch ohne die erwähnte Baugenehmigung – um ein tatsächlich existierendes Bauwerk, dem auch aufgrund seiner Nutzungsfunktion eine bereichsprägende Funktion zukommt. Die Scheune hat auch noch keinen Zustand des fortgeschrittenen Zerfalls (Bauruine) erreicht, der seine prägende Wirkung entfallen lassen würde.

Das Grundstück wäre aber auch dann dem Innenbereich zuzuordnen, wenn es unbebaut wäre oder als unbebaut betrachtet werden müsste. So sind auch unbebaute Flächen dem Innenbereich zugehörig, die hinter der letzten Bebauung anschließen, deren Eindruck der Zusammengehörigkeit jedoch durch andere Merkmale (topographische Verhältnisse) vermittelt wird. So verhält es sich hier. Diese stets nur auf Flächen kleineren Umfangs (wenige Grundstücke) beschränkte erweiternde Bereichszuordnung kommt auch hier zur Anwendung. Das Grundstück wird nach Osten und Süden durch ein großflächiges Waldgebiet (vgl. BVerwG 08.10.2015), im Süden begleitet durch einen kleinen Bachlauf, begrenzt. Sogar nach Westen hin setzt sich gegenüber der Staatsstraße, der nach Breite und Verkehrsbelastung keine trennende Wirkung zukommt, der Bebauungszusammenhang fort. Das Grundstück ist damit erkennbar abgegrenzt gegenüber der freien Landschaft und somit dem Innenbereich zugehörig.

Die rechtlichen Grenzen der Landschaftsschutzgebietsverordnung Dobelgebiet-Atteltal sind für die Bereichsabgrenzung dagegen unbeachtlich. Maßgeblich sind alleine die nach außen wahrnehmbaren Verhältnisse.

Die früher von den Baubehörden vertretene Außenbereichszuordnung für das Baugrundstück (Fl.Nr. 111) und dem „Siedlungssplitter Bachhäusl“ auf der Westseite der St 2089 ist aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen städtebaulichen Änderungen aufzugeben. So war die Bebauung „Bachhäusl“ vormals dem übrigen Siedlungsrand vorgelagert und durch das bis zum Jahr 2004 unbebaute Grundstück des jetzigen Lidl-Marktes vom Bebauungszusammenhang getrennt.

Um angesichts dieser geänderten Bereichszuordnung eine geordnete städtebauliche Entwicklung der jetzt dem Innenbereich zugehörigen Grundstücke zu sichern, hat die Stadt Grafing b.M. am 06.02.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Erklärtes Planungsziel ist eine umgebungsverträgliche Nutzung (keine Wohnbebauung, die aufgrund der Prägung der Fl.Nr. 111 durch die westlich anschließende Wohnbebauung zulässig wäre), keine Verschärfung der gewerblichen Lärmemissionen wiederum gegenüber der westlich anschließenden Wohnbebauung Bachhäusl, die Sicherung der straßenmäßigen Erschließung (Verbreiterung Grafenweg, Geh- und Radweg) und der Schutz des hochwertigen natürlichen Lebensraums im südlichen Grundstücksrand.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit einer Veränderungssperre gesichert (§ 14 BauGB), die am 27.09.2019 in Kraft getreten ist. Aufgrund des dort begründeten Verbotes zur Durchführung von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) ist das bestehende Baurecht (§ 34 BauGB) jetzt suspendiert (Sperrwirkung).

## 2. Vorgriffgenehmigung (§ 33 BauGB)

Die Vorhabenzulassung nach § 33 BauGB setzt die Feststellung der Unzulässigkeit nach § 34 BauGB voraus. Auch die Zulassung gemäß § 34 BauGB i.V.m. einer Abweichung von der Veränderungssperre ist vorrangig gegenüber einer Zulassung nach § 33 BauGB (§ 14 Abs. 3 BauGB (E/Z/B/K, Rn. 102 zu § 14 BauNVO).

(Anmerkung: Hier verhält es sich so, dass das im Regelverfahren eingeleitete Bebauungsplanverfahren zuletzt vor der Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB umgestellt wurde auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Damit wären zwar dem Grunde nach die formellen Voraussetzungen des § 33 Abs. 3 BauGB erfüllt, jedoch ist fraglich, ob ein für § 33 Abs. 3 BauGB verlangtes „einfach gelagertes und unproblematisches Vorhaben“ vorliegt. Aufgrund der rechtlichen Konflikte mit dem Naturschutz ist das zu bezweifeln, so dass die notwendige Planreife frühestens nach den Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB vorliegen dürfte.)

## 3. Einfügungsgebot (§ 34 BauGB):

Für die Prüfung der Vorhabenzulassung nach § 34 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauGB) ist es unerheblich, ob die Voraussetzungen einer Zulassung nach § 33 Abs. 3 BauGB schon vorliegen. Die Zulassung nach § 34 BauGB ist immer vorrangig zu prüfen.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das gilt fraglos für die Art der baulichen Nutzung, da die nähere Umgebung neben der Wohnbebauung (westlich der St 2089) vor allem durch (wesentlich) störende Gewerbebetriebe (Metzgerei) geprägt ist. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben ein. Zwar wird der Einfügerahmen hinsichtlich der Wandhöhe (beantragt 7 m) der näheren Umgebungsbauung (max. 6 m) überschritten. Diese Überschreitung führt aber nicht zu städtebaulichen Spannungen, da im Bebauungsplan „Haidling Süd“ (Lidl, Heimann) eine Wandhöhe von 7 m festgesetzt ist und dort jederzeit zulässig wäre. Auch hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksflächen entspricht das Vorhaben dem Einfügungsgebot.

## 4. Abweichung von der Veränderungssperre (§ 14 Abs. 2 BauGB):

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

Im Rahmen des Ermessens ist die Übereinstimmung mit den künftigen Bebauungsplanfestsetzungen zu prüfen. Gegebenenfalls ist sogar das Ermessen reduziert, da bereits nach dem erreichten Planungsfortschritt eine Übereinstimmung mit den Planungsinhalten feststeht und damit das Sicherheitsbedürfnis der Veränderungssperre inhaltlich entfallen ist.

**a) Planübereinstimmung:**

Die Stadt Grafing b.M. hat für das bisher im Regelverfahren durchgeführte Bebauungsplanaufstellungsverfahren die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Trägerbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 28.01.2020 geprüft. Unter Berücksichtigung des Prüfungsergebnisses (Plankorrekturen) wurde dort der Bebauungsplanentwurf gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Gleichzeitig wurde die Verfahrensumstellung auf das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) beschlossen - unter Verzicht auf die Erforderlichkeit einer frühzeitigen Beteiligung.

Der Bebauungsplan hat einen Planungsstand erreicht, der auch bereits eine gesicherte Prognose zulässt, dass er mit dem beschlossenen Regelungsinhalt auch in Kraft treten wird. Damit beschreibt er abschließend die Planungsziele, zu deren Sicherung die Veränderungssperre erlassen worden ist.

Das beantragte Gebäude, insbesondere die überbaute Fläche in Lage und Größe von 38,50 m x 14,40 m, die Grundfläche von 555 m<sup>2</sup> (Festsetzung: max. 560 m<sup>2</sup>), die Wandhöhe von 7,0 m und das Satteldach mit einer Dachneigung von 10 Grad entsprechen vollständig den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vor allem werden auch die beantragten Stellplätze auf den im Bebauungsplanentwurf dafür festgesetzten Flächen ausgeführt und greifen nicht in die landschaftlich wertvollen und sensiblen Flächen südlich der Gebäudesüdfassade ein.

**b) Gesicherte Erschließung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:**

Ein wesentliches Planungsziel ist aber auch die ausreichende verkehrliche Erschließung durch Aufweitung des Grafenweges um 1 m und die Sicherung der Fläche für einen Geh- und Radweg (Abtretung eines 3,5 m breiten Grundstücksstreifens) der Staatsstraße. Außerdem besteht ungeachtet der Nichtanwendungs- / Fiktionsregelungen des § 1a Abs. 1 Satz 6 bzw. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wegen der besonderen Bedeutung der Belange des Naturschutzes in der Planabwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB: Lage im Landschaftsschutzgebiet, Gewässernähe) der Bedarf nach naturschutzrechtlichen Entwicklungsmaßnahmen. Dafür bedarf es bei einer Zulassung des Vorhabens vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes der dinglichen Sicherung.

**Diese Sicherungsmaßnahmen für die wegemäßige Erschließung und den naturschutzrechtlichen Entwicklungsmaßnahmen sind Voraussetzung für die Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB.**

**c) Schalltechnischer Nachweis:**

Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung eines Lärmkontingentes (DIN 45691), das die Einhaltung von Immissionsrichtwerten in Höhe von 53 dB(A) in der Tageszeit und 33 dB(A) in der Nachtzeit an den Immissionsorten westlich der St 2089 sicherstellt. Damit wird gewährleistet, dass unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch die vorhandene Bebauung (Lidl, Metzgerei) mit den in den dortigen Baugenehmigungen zugelassenen Immissionsrichtwerten von jeweils 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) in der Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete (als Obergrenze des Zwischenwertes nach 6.7 TA-Lärm) an der Wohnbebauung westlich der St 2089 (Bachhäusl) von 60 dB(A) / 45 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Hinweis:

Für das Vorhaben ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

EG:	Ladengeschäft mit 320,88 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche - 1 Stpl. /40 m <sup>2</sup>	8,02 Stpl.
OG:	Büro HNF 353,19 m <sup>2</sup> - 1 Stpl./40 m <sup>2</sup>	8,83 Stpl.
	<b>Summe</b>	<b>16,85 Stpl. gerundet 17 Stellplätze</b>

EG:	320,71 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 FStpl./90 m <sup>2</sup>	3,56 FStpl.
OG:	353,19 m <sup>2</sup> HNF 1 FStpl./120 m <sup>2</sup>	2,94 FStpl.
	<b>Summe</b>	<b>6,50 FStpl. gerundet 7 Fahrradstellplätze</b>

Es sind 17 PKW-Stellplätze und 7 Fahrradstellplätze nachzuweisen.  
Für die Abweichung von den Anforderungen der Stellplatzsatzung für die Fahrradstellplätze (Nutzung eines flächensparenden Aufstellsystems) wird einer Befreiung zugestimmt.

In der anschließenden **Beratung** wurde auf die Gestaltung des Parkplatzes und insbesondere auf dessen Oberfläche eingegangen. Eine Versiegelung ist nicht zu befürchten, denn ein wasserdurchlässiger Belag ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Es wurde darum gebeten einen Hinweis an den Bauherrn aufzunehmen: Die Stellplätze für Fahrräder sollten bis unter das Dach vorgezogen werden.

Eine PV-Anlage auf dem Dach ist als Auflage nicht vertretbar.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Geschäfts- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen (Grafenweg 2) das gemeindliche Einvernehmen, wie folgt, zu erteilen:**

- a) nach § 36 BauGB für die Zulassung nach § 34 BauGB
- b) über Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB unter der Voraussetzung, dass vor Erteilung der Baugenehmigung
  - die künftig festgesetzten Straßenflächen an die Stadt Grafing b.M. abgetreten werden (plangemäße Erschließung) und
  - die naturschutzrechtlichen Entwicklungsflächen dinglich gesichert werden
  - Vorlage schalltechnischer Nachweis: Einhaltung des Lärmimmissionskontingentes von 53 dB(A) in der Tagzeit und 33 dB(A) in der Nachtzeit.

Hinweis:

- a) Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Dobelgebiet/Atteltal“
- b) Das Grundstück liegt im Anbauverbotsbereich (Art. 23 BayStrWG) der Staatsstraße St 2089

**TOP 9**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing zwischen der Münchener Straße und der Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße zur Ausweisung

a) von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilbaugebiet (Gustl-Waldau-Straße)

b) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teilbaugebiet (Münchener Straße)

Der Vertreter der Verwaltung erläuterte die folgende, zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage.

**Sachverhalt:****Vorhabenbeschreibung**

Seit ca. 20 Jahren wird von einem örtlichen Unternehmer ein geeigneter Standort für die Errichtung einer neuzeitlichen Tankstellenanlage in Grafing gesucht. Ausgangspunkt waren die bekannten Planungen über die Neuordnung des örtlichen Straßennetzes durch Verlegung der bisher die Ortsmitte durchlaufenden Staats- und Kreisstraßen. Hier wird der Bedarf gesehen, die Tankstellenversorgung an das sich verändernde Straßennetz anzupassen.

Innerstädtische Tankstellenanlagen werden aufgrund der sich verlagernden Verkehrsströme und zur Vermeidung eines entsprechenden Zielverkehrs langfristig an Bedeutung verlieren. Gerade für den Schwerverkehr (LKW) sind die innerörtliche Tankstellen nur bedingt geeignet.

Hinzu kommt vor allem das notwendige Angebot alternativer Treibstoffversorgungen, die einen zusätzlichen Flächenbedarf auslösen. Regelmäßig lässt sich dieses ergänzende Angebot an den bestehenden Tankstellenstandorten nicht umsetzen. Die Versorgung mit zukunftsfähigen Treibstoffen ist aber Grundlage für das Funktionieren der aktuell verlangten Energiewende im Autoverkehr.

Die langjährige Untersuchung von Standortmöglichkeiten zeigte, dass in Grafing nur wenige Standorte bestehen, die aus verkehrlicher und auch wirtschaftlicher Sicht für die Errichtung von Tankstellen vertretbar sind. Gerade die ursprüngliche Absicht eines Neubaustandortes an der Ostumfahrung, der dauerhaft verkehrsreichsten und verkehrsbedeutsamsten Straße im örtlichen Straßennetz, wurde verworfen. Weder existieren an der Ostumfahrung städtebaulich verträgliche Standorte, noch sind die Zufahrten für eine direkte Anbindung an die Staatsstraße (Straßentankstelle) rechtlich durchsetzbar.

In der Folge fanden bereits im Jahr 2003 erste Grundstücksverhandlungen statt für eine Ansiedlung im Umfeld des Gewerbegebiets an der äußeren Münchener Straße. Damals bestanden seitens des Unternehmers sehr konkrete Überlegungen für die Entwicklung einer Tankstelle als Teil einer großflächigen Gewerbeansiedlung gemeinsam mit weiteren Gewerbebetrieben (vorrangig Handelsunternehmen). Im Blick war dabei eine Standortentwicklung an der Ostseite der Münchener Straße, also östlich des Autohauses Grill. Im Rahmen einer informellen Standortabstimmung mit der Stadt Grafing b.M. hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss in der Sitzung am 29.04.2003 erklärt, dass eine entsprechende Ansiedlung unterstützt wird. Die Ansiedlung ist dann aber gescheitert, weil die entsprechenden Flächen (verschiedener Eigentümer) entgegen den Vorgesprächen nicht verfügbar wurden.

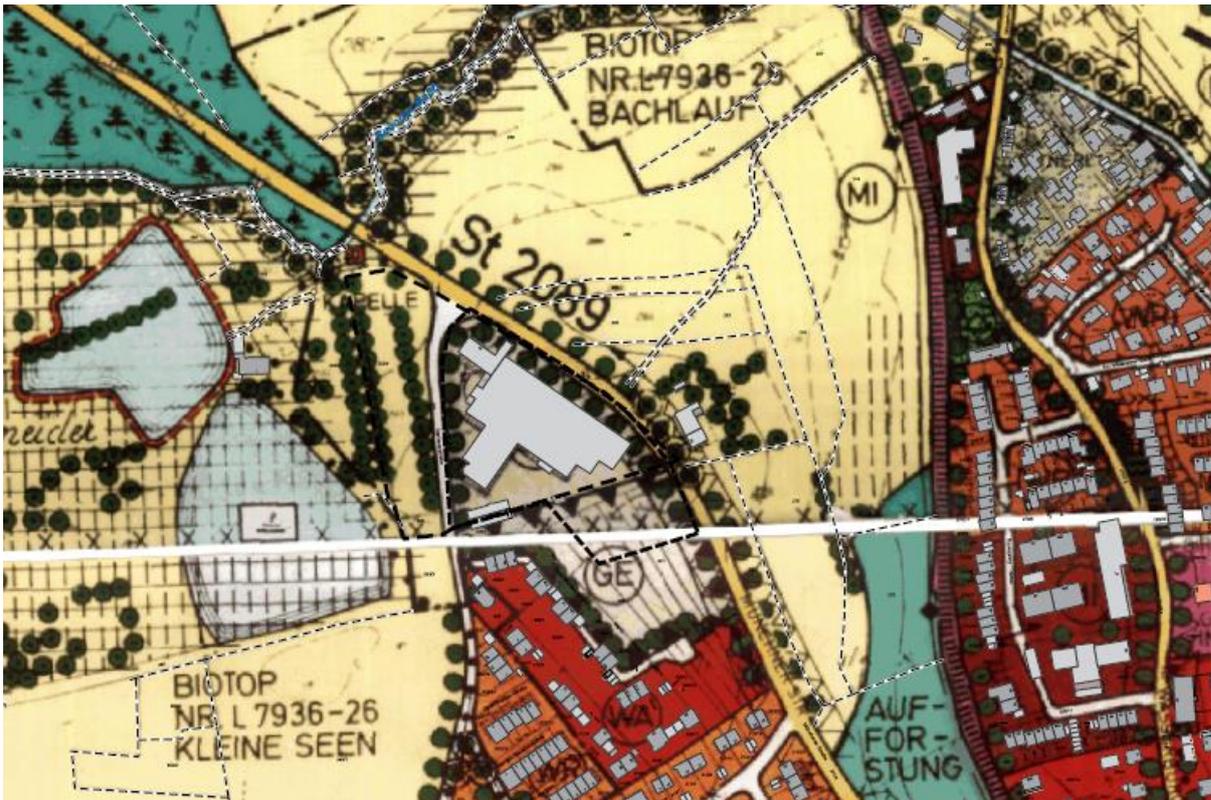
Jetzt erfolgte eine Einigung mit den Grundstückseigentümern Fl.Nrn. 301 und 308 der Gemarkung Grafing über eine zusammenhängende Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> südlich des gewerblichen Parkplatzes des Netto-Marktes an der äußeren Münchener Straße. Gleichzeitig sollen die umliegenden Restflächen für eine Wohnbebauung entwickelt werden (vgl. hierzu auch schon den Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2017).

Aufgrund der Außenbereichslage der ca. 11.000 m<sup>2</sup> großen unbebauten Fläche (hier ist auch der bestehende ca. 3000 m<sup>2</sup> große Parkplatz zu berücksichtigen, dem keine bereichsprägende Wirkung zukommt) kann die Bebaubarkeit nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

### **Flächennutzungsplan**

Im Bereich des geplanten Tankstellenbetriebs sind die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 im Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.M. als Gewerbeflächen dargestellt und für eine entsprechende gewerbliche Baulandausweisung damit bereits vorbereitet (§ 8 BauGB). Die südlich anschließende Fläche bis zum Siedlungsrand (Bebauung Lena-Christ-Straße) ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Durch die bestehende Flächennutzungsplandarstellung als gewerbliche Baufläche ist die beantragte Gewerbeentwicklung bereits das Ergebnis einer abgewogenen Planungsentscheidung. Anders als bei der erstmaligen Neuentwicklung von Gewerbebeständen entfällt damit die Erforderlichkeit, Standortalternativen zu untersuchen. Die Aufstellung des begehrten Bebauungsplans für die Ausweisung eines ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Gewerbegebietes im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Münchener Straße Nord“ entspricht damit dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB).



### Lärmschutz

Entscheidende Bedeutung kommt bei der Bauleitplanung im dortigen Teilraum dem Optimierungsgebot zu (§ 50 BImSchG), wonach ein Nebeneinander von sich gegenseitig störenden Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden ist.

Das zentrale Problem des betreffenden Gewerbestandorts liegt in seiner Lage in unmittelbarer Nähe zu künftigen Wohnbauflächen bzw. zur bestehenden Wohnbebauung im reinen Wohngebiet im Süden (Lena-Christ-Straße). Das erschwert die tatsächliche Ausweisung der gewerblichen Baufläche für ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet erheblich. Gerade mit der üblichen Aufstellung eines Angebots-Bebauungsplans und der dann zu berücksichtigenden Bandbreite an gesetzlich zulässigen Nutzungsarten (§ 8 Abs. 2 BauNVO) lässt sich in dieser Situation der Lärmkonflikt nur schwer bewältigen.

Vor allem gilt es die bestehende Vorbelastung durch das bereits vorhandene Gewerbegebiet zu beachten. So wurden bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Münchener Straße“ Lärmkontingente (DIN 45691) festgesetzt, die die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gegenüber der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich der Gesamtlärmimmissionen der bereits bestehenden und der künftig (Flächennutzungsplan) noch möglichen Gewerbebetriebe begrenzt. Das schließt regelmäßig die Ansiedlung von (wesentlich störenden) Gewerbebetrieben auf der gegenständlichen Fläche aus. Im Rahmen der Lärmkontingentierung im Bebauungsplan 2017 wurde für diese südliche Gewerbefläche Fl.Nr. 306 ein Emissionskontingent von 54 dB(A) in der Tagzeit berücksichtigt. Für die sensible Nachtzeit besteht dagegen praktisch keine Nutzungsmöglichkeit mehr aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung. Es kommen damit – nach derzeitigem Beurteilungsstand – nur Betriebsansiedelungen in Betracht, die keine gewerbliche Nutzung in der Nachtzeit vorsehen.

Die Bewältigung der Lärmkonflikte im unmittelbaren Nebeneinander kann nur dann vernünftig gelingen, wenn unter Kenntnis eines konkreten und damit im Detail bekannten Betriebsgeschehens die Ausweisung als (betriebsbezogenes) Gewerbegebiet erfolgt, und zwar gemeinsam mit dem Wohngebiet. Nur mit einem nutzungs- und situationsgerechten Bebauungsplan kann also hier ein funktionierender Ausgleich geschaffen werden.

Hier stellt die Errichtung einer Tankstelle ein realistisches Nutzungsszenario dar, mit der eine spezifische Lösung der Lärmkonfliktlage erwartet werden kann. So handelt es sich bei einer Tankstelle um eine typischerweise nicht störende Nutzungsart, die als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb auch in Mischgebieten allgemein zulässig sein kann (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). In besonderen Fällen können Tankstellen sogar in Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO). Mit dieser das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungsart kann eine gewerbliche Nutzung an dieser sensiblen Nahtstelle zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung gelingen. Entscheidend ist aber die konkrete Betriebsbetrachtung und das jeweils individuelle Emissionsverhalten.

Ungeachtet der engen Betriebsbezogenheit des Bebauungsplans bestehen keine rechtlichen / verwaltungsorganisatorischen Vorteile durch Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans. Von der Anwendung des § 12 BauGB wird abgesehen.

Ideal ist in diesem Zusammenhang die Trennung der verkehrlichen Erschließung. Der Tankstellenzufahrtsverkehr wird ausnahmslos über die Münchener Straße abgewickelt. Das Wohngebiet wird dagegen nur über die Gustl-Waldau-Straße erschlossen. Das verhindert nicht nur einen unerwünschten Querverkehr durch das Baugebiet, sondern ermöglicht auch eine optimierte Lärmabschirmung. Günstig ist auch die räumliche Lage des Gewerbegebiets im Nordosten zum Baugebiet. Damit ist es möglich, an den für die Grundrissausrichtung von Wohngebäuden weniger bedeutsamen Nordfassaden die Zulassung von offenbaren Fenster oder von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen auszuschließen, soweit (etwa in den oberen Geschossebenen) mögliche Lärmschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet nicht mehr wirksam sind.

### **Zentrumsschutz**

Zu ergänzen ist in diesem Zusammenhang auch, dass aufgrund der städtebaulichen Grundsatzentscheidungen der Stadt Grafing b.M. über die Sicherung der Innenstadt als zentralörtlicher Versorgungsbereich die Nutzung des Standorts an der äußeren Münchener Straße für den zentrumsrelevanten Einzelhandel, wie es immer wieder von Investoren versucht wird, abgelehnt werden muss. So enthält auch der dort bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Äußere Münchener Straße“ (wie übrigens auch die Bebauungspläne Gewerbegebiet Schammach 1 und 2) das Nutzungsverbot für zentrumsrelevante Einzelhandelsnutzungen.

### **Parkplatz**

Als Teil des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße“ vom 11.03.2009 wurde auch der jetzige Parkplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 301 festgesetzt.

Mit der begehrten Bebauungsplanaufstellung soll versucht werden, die südliche Fahrspur des Parkplatzes als gemeinsame Zufahrt auch für die Tankstelle zu nutzen. Die dadurch entfallenden 20 Parkplätze an der Südseite sollen durch eine Verbreiterung des Parkplatzes im nördlichen Bereich auf das Grundstück Fl.Nr. 306 (Westseite) wieder zur Verfügung gestellt werden. Damit kann nicht nur eine flächensparende Umsetzung der HAUPTerschließung erfolgen und die ansonsten „gesperrte“ Nordfläche der Fl.Nr. 306 genutzt werden, sondern vor allem eine Verbesserung der Verkehrssituation an der Münchener Straße geschaffen werden. So wurde von der Straßenbauverwaltung noch im Rahmen des vorausgegangenen Bebauungsplanverfahrens (Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt 2006) für die Errichtung eines „Profi-Baumarktes“ eine Zu/Ausfahrt zur Münchener Straße kategorisch abgelehnt.

Erst im nachfolgenden Bebauungsplan 2007 für das jetzige Gewerbegebiet konnte eine neue Zufahrt zur Münchener Straße erreicht werden. Diese weist aber keine Linksabbiegespur auf und ist nur bedingt leistungsfähig und verkehrssicher. Für mögliche Intensivierungen der Handelsnutzungen ist fragwürdig, ob die bestehende Zufahrt ausreichend leistungsfähig und verkehrssicher ist, ebenso bei den nach den anstehenden Verkehrsuntersuchungen zu erwartenden Verkehrsmehrungen im örtlichen Straßennetz und damit auch auf der Münchener Straße.

Für die geplante Tankstelle ist ohnehin eine Linksabbiegespur auf der Münchener Straße unverzichtbar. Die dafür notwendige Aufweitung macht bereits eine Anpassung des Bebauungsplans im Bereich des „Parkplatzes“ erforderlich und löst einen entsprechenden Grundstücksbedarf aus. Diese verbesserte Abbiegemöglichkeit macht es ggf. möglich, die bestehende Zufahrt zu entlasten oder ggf. sogar ganz aufzugeben.

Aus den erklärten Zusammenhängen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die gesamte Fläche der Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 zu erstrecken; der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße“ wäre in diesem Bereich zu ändern.

### **Wohngebietsausweisung; Bebauungsplanverfahren Fl.Nr. 306 (2017)**

Mit Beschluss des Stadtrats vom 19.09.2017 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans (Gustl-Waldau-Straße – BA 3) für die Errichtung von 2 Wohnhäusern beschlossen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse im Bereich der Siedlung „Gustl-Waldau-Straße“ haben die dortige Baulandentwicklung erschwert und verlangten die stufenweise Aufstellung von Bebauungsplänen. Um eine aufeinander abgestimmte (insbesondere auch zwischen Wohnen und Gewerbe) und ganzheitliche Siedlungsentwicklung sicherzustellen, wurde im Jahr 1991 für das gesamte Gebiet zwischen der Bernauer Straße und der Münchener Straße eine informelle Entwicklungsplanung durchgeführt, als Grundlage für eine abschnittsweise Bebauungsplanung. Der Stadtrat hat am 02.12.1997 das Strukturkonzept vom März 1992 wieder aufgegriffen und als städtebauliches Gesamtkonzept für den dortigen Teilraum bestimmt. Hierbei handelt es sich um ein informelles Entwicklungskonzept (Strukturplanung), welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei künftigen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen ist.

Für den westlichen Teilbereich wurde daraufhin der Bebauungsplan „Gustl-Waldau-Straße BA1“ vom 09.10.1998 aufgestellt. Der Bebauungsplan „**Gustl-Waldau-Straße (BA 1)**“ und **das Strukturkonzept** sind aus der nachfolgenden **Abbildung 1** ersichtlich.

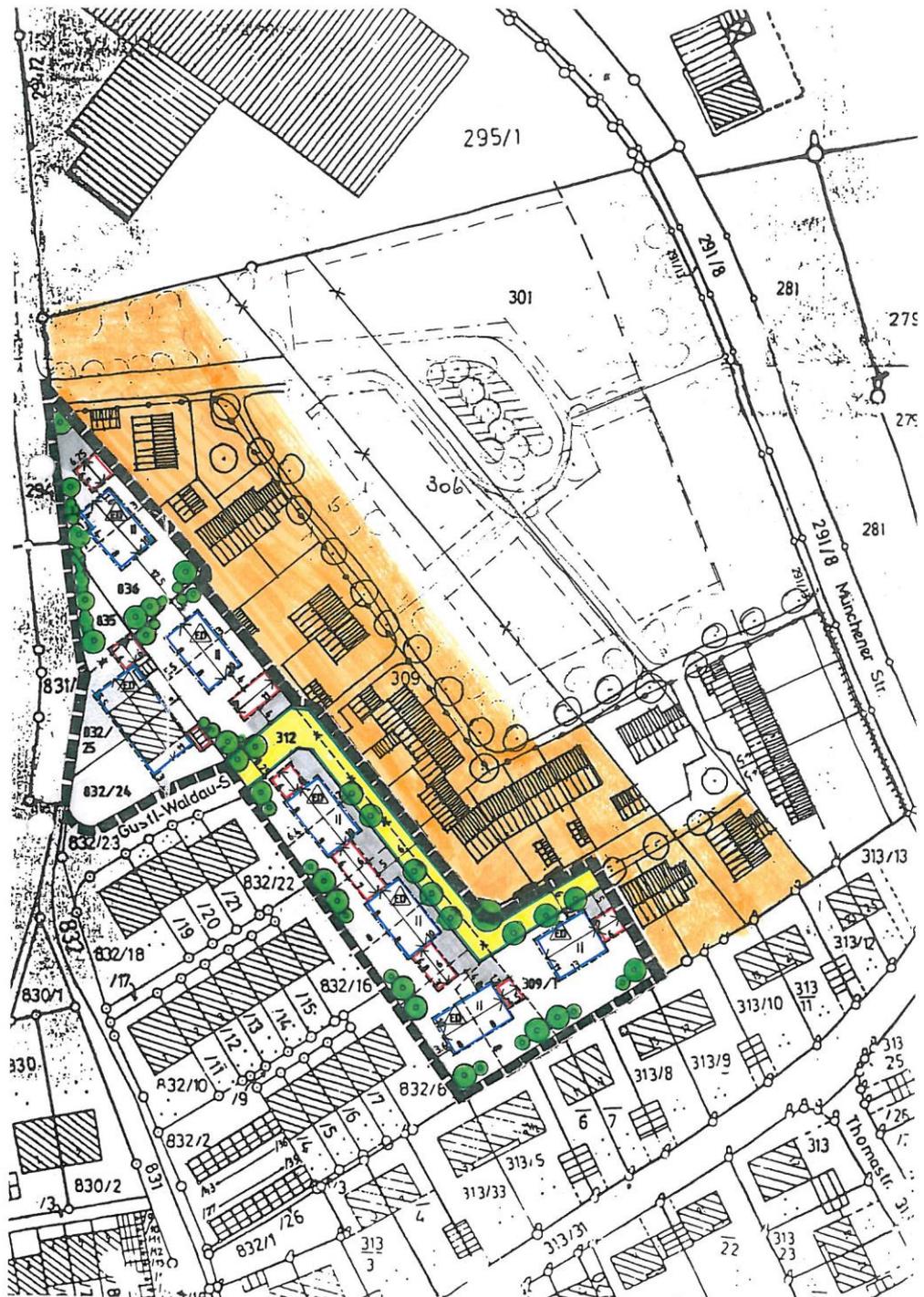


Abbildung 1:

Mit dem 2. Bauabschnitt folgte dann am 12.10.2012 der nächste Planungsabschnitt („Gustl-Waldau-Straße BA2“). Der Bebauungsplan „**Gustl-Waldau-Straße (BA2)**“ ist für den Plananteil aus der Abbildung 3 ersichtlich. Bereits anlässlich der Bebauungsplanänderung für den 2. Bauabschnitt an der Gustl-Waldau-Straße in den Jahren 2011/2012 wurde mit Schreiben vom 08.11.2011 die Erweiterung des Planungsgebiets auf die Fl.Nr. 306 beantragt. Aus privaten Gründen wurde aber der Antrag dann wieder zurückgenommen.



### **Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik**

Hier erfolgt im bisherigen Außenbereich die Ausweisung von Wohnbauland. Inhaltlich ist der Anwendungsbereich des Grundsatzbeschlusses über die soziale Wohnungsbaupolitik der Stadt Grafing b.M. vom 15.11.2015 eröffnet. Gemäß den Vollzugsrichtlinien des Stadtrats 2017 erfolgt die inhaltliche Anwendung des Grundsatzbeschlusses nur, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden für

- a) mehr als 2 Wohngebäude oder
- b) eine Wohnbebauung mit mehr als 5 Wohnungen je Wohngebäude
- c) für eine Wohnbebauung mit einer zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt mehr als 350 m<sup>2</sup>.

Es sind darauf auch keine Wohngebäude anzurechnen, die auf Grundstücken der gleichen Eigentümer (oder Rechtsvorgänger) in anderen Bebauungsplänen im Gemeindegebiet der Stadt Grafing b.M. innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren entstanden sind.

Nach der vorliegenden Planungsskizze werden diese Obergrenzen nicht überschritten und kommt die Bagatellgrenze zur Anwendung. Soweit sich die Planung abweichend davon verändert, ist über die Anwendung erneut zu entscheiden.

### **Verfahren**

Der Teilraum ist zwar an drei Seiten von einer Bebauung umgeben und wird im Westen durch die Münchener Straße begrenzt. Aufgrund dieser siedlungsstrukturellen Gegebenheit ist es nicht ausgeschlossen, dass diese Flächen „innerhalb des Siedlungsbereichs“ liegen und damit den Anwendungsbereich des § 13a BauGB (Bebauungsplan zur Innentwicklung) eröffnen. Die Rechtsprechung (vgl. BVerwG 04.11.2015) beschränkt aber den Anwendungsbereich sehr streng und schließt die Einbeziehung auf Außenbereichsflächen grundsätzlich aus. Dies gilt zumindest dann, wenn diese „jenseits der Grenze eines Siedlungsbereiches“ liegen. Die Rechtsfehlerfolge ist die Nichtigkeit des Bebauungsplans, da in der Folge die Umweltberichtspflicht verletzt wird.

Die örtliche Situation lässt eine gesicherte Einschätzung über die Anwendbarkeit des Bebauungsplans zur Innenentwicklung nicht zu. Im Zweifelsfall ist aber aufgrund der Interessen der Rechtsicherheit und Investitionssicherheit von der Aufstellung im beschleunigten Verfahren abzusehen. Die Bebauungsplanaufstellung hat im Regelverfahren zu erfolgen.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wurde vorgestellt. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschließt vorbehaltlich der nachträglichen Billigung durch den Stadtrat gemäß § 2 Nr. 8 Buchstabe a GeschO:

1. Zur Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) auf der nördlichen Teilfläche und eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) auf der südlichen Teilfläche wird die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Nettelkofen beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Im Teilgebiet des Parkplatzes an der Nordseite wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße (2017)“ geändert.
3. Planungsziel ist die Ansiedlung einer Tankstelle oder alternativ eines anderen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebs in unmittelbarer Nähe zur geplanten zusätzlichen Wohnbebauung im südlichen Grundstücksteil. Dem Lärmschutz, auch gegenüber der bereits vorhandenen Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Lärmvorbelastung (vorhandene Gewerbebetriebe) kommt zentrale Bedeutung zu.

4. Der Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2017 für die Ausweisung eines Wohngebiets auf dem Südteil der Fl.Nr. 306 der Gemarkung Nettelkofen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird aufgehoben.
5. Die Verwaltung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses beauftragt (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
6. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens hat der Vorhabenträger bzw. die Grundstückseigentümer zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen (§ 121 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
7. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik vom 15.11.2015 in der zum maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Fassung kommt für die geplante Wohngebietsausweisung zur Anwendung. Für den dort bestimmten Anteil der künftigen Bauflächen ist der verbilligte Verkauf an den noch zu bestimmenden Personenkreis mit sozial förderungswürdigen Wohnungsbedarf durch städtebaulichen Vertrag zu sichern (Vertragsmodell), soweit die Bagatellgrenze (Vollzugsrichtlinien zum Grundsatzbeschluss 2017) überschritten wird.

In der anschließenden **Beratung** wurde die Ansiedelung einer Tankstelle mit Waschstraße als problematisch angesehen. Eingangs wurde zunächst auf die derzeitige Einfahrt von der Münchener Straße eingegangen. Die Verwaltung schlägt vor zu prüfen, ob diese Zufahrt ganz geschlossen werden kann bzw. nur auf eine Einfahrtsmöglichkeit beschränkt wird. Hier bedarf es aber erst noch der Abstimmung mit der Straßenbaubehörde und vor allem mit den Eigentümern des bestehenden Gewerbebetriebes, der derzeit auf diese Zufahrt angewiesen ist. Es besteht zumindest die Überlegung, mit einer neuen und gemeinsamen Zufahrt die Verkehrssituation zu verbessern. Das gilt es in einem möglichen Bebauungsplanverfahren zu klären.

Von entscheidender Bedeutung wird das konkrete Lärmverhalten sein, das im Falle des Eintretens in das Bebauungsplanverfahren an erster Stelle durch eine schalltechnische Untersuchung zu ermitteln ist. Unter Verweis auf die Ausführungen zur Lärmkontingentierung ist ein Nachtbetrieb (22-06:00 Uhr) nicht möglich. Mit der Untersuchung und Beurteilung des Lärmverhaltens (Lärmgutachten) kann dann auch erst die Umsetzbarkeit einer geplanten Waschstraße erörtert werden.

Einen Nachtbetrieb für die geplante Tankstelle würde die Mehrheit im Gremium auch ausgeschlossen wissen. Die nächtliche Betankung von Lastkraftwagen ist ohnehin unzulässig und ein generelles Verbot auch für PKWs wird angestrebt.

Der Verwaltungsvertreter informierte das Gremium, dass der Investor vermehrt E-Ladestellen errichten will. Geplant ist eine Tankstelle vorwiegend für alternative Kraftstoffe. Doch auch dadurch konnte das Projekt im Gremium nicht überzeugen, insbesondere aufgrund der negativen Erfahrungen mit Waschanlagen im Gewerbegebiet Schammach.

Stadtrat Herr Christian Einhellig stellte den Antrag zur Geschäftsordnung auf Vertagung des Tagesordnungspunktes. Es wurde ein Ortsbesichtigungstermin mit dem Investor, Anwohnern und allen Beteiligten vorgeschlagen, um die Umstände und das Vorhaben besser einschätzen zu können. Möglicherweise könnte zum Ortsbesichtigungstermin die geplante Fläche, zur besseren Vorstellung, mit Bändern abgesteckt werden – insbesondere die westliche Flucht.

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

**Nach Sachvortrag und ausführlicher Diskussion beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, den Tagesordnungspunkt zurückzustellen (Vertagung). Die Verwaltung wird beauftragt einen gemeinsamen Ortstermin vor der nächsten Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses zu organisieren.**

## TOP 10

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

a) Informelle Entwicklungsplanung für den Ortsteil Wiesham

(Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 23.06.2015)

b) Änderung des Flächennutzungsplanes

c) Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB)

(Änderung des Stadtratsbeschlusses vom 19.09.2017 zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Dorfstrukturerhaltung / Wohnungszahlbeschränkung)

Der Tagesordnungspunkt wurde dem Gremium in der Sitzung durch den Verwaltungsvertreter vorgestellt und erläutert.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat sich anlässlich verschiedener Bauwünsche dazu entschlossen, eine informelle Entwicklungsplanung für Wiesham einzuleiten (Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 05.05.2014).

Begleitend dazu mussten vorab die Hochwassergrenzen für Wiesham ermittelt werden, nachdem die von der staatlichen Wasserwirtschaft durchgeführten Ermittlungen der Hochwassergrenzen für bisher im Gemeindegebiet festgesetzten Überschwemmungsgebiete (2005) sich nur auf den Bebauungszusammenhang erstreckten. Wiesham als vormalige Splittersiedlung im Außenbereich war davon nicht erfasst. Bei den Überschwemmungsgebieten und ggf. dafür bestehenden Planungsverböten handelt es sich aber um unverzichtbare Entscheidungsgrundlagen, um die städtebauliche Entwicklung beurteilen zu können. Im August 2015 konnte dann die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete zum Abschluss gebracht werden.

In der Sitzung am 23.06.2015 hat sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss dann erstmals mit einer Vorstudie eines städtebaulichen Entwicklungsplanes befasst, um die städtebaulichen Ziele für den Ortsteil Wiesham zu definieren. Entsprechend dem Entwurfsinhalt bestand Übereinstimmung, dass sich für Wiesham nur eine sehr behutsame und organische Entwicklung vertreten lässt, die sich im Hinblick auf eine Siedlungserweiterung dem Grunde nach auf eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsränder beschränken muss. Die Entwicklung neuer Baulandflächen ist auf diese Mindestanforderungen zu begrenzen, zumal es noch erhebliches Baupotential innerhalb des bebauten Bereiches zu nutzen gibt.

Grundsätzlich wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die geordnete Entwicklung von Wiesham für erforderlich angesehen. So zeichnet sich damals schon deutlich ab, dass in der Folge der eingetretenen Rechtsentwicklung von der Splittersiedlung (§ 35 BauGB) zum Ortsteil (§ 34 BauGB) auch eine bauliche Entwicklung entstehen wird, die nicht den Eigeninteressen überlassen werden kann. Spätestens nach dem Bau der Ostumfahrung und der damit einhergehenden Abstufung der Ortsdurchfahrt von Wiesham zur Gemeindestraße (2017) und dem Anschluss an die zentrale Abwasserkanalisation (2019/2020) muss mit einer vermehrten Bautätigkeit gerechnet werden, die eine planerische Steuerung verlangt.

Nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gelingt es, die dörflichen Bau- und Nutzungsstrukturen zu erhalten und die Entwicklung der noch verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen.

**Bau-, Werk- und Umweltausschuss 23.05.2015 – Beschluss:**

**Als Entscheidungsgrundlage wurde - beziehend auf die damalige Vorstudie – die Erarbeitung einer informellen Entwicklungsplanung beschlossen. Die Einleitung von formellen städtebaulichen Planungen wird bis dahin zurückgestellt.**

Ausgelöst durch einen Änderungs-Bauantrag (Tektur) zum Neubau des Mehrfamilienhauses Wiesham 3b und 3c musste sich die Stadt Grafing b.M. dann im Jahr 2017 mit der Frage auseinandersetzen, ob eine unregelmäßige Errichtung von Wohnungen mit den städtischen Planungszielen übereinstimmt. Entgegen den ursprünglich als Obergrenze angesehenen und genehmigten 9 Wohnungen war geplant, in dem o.g. Anwesen weitere Wohnungen zu errichten. Da die Anzahl der Wohnungen kein Zulassungsmerkmal des Einfügungsgebotes darstellt, musste die Stadt Grafing b.M. die Aufstellung eines, die Wohnungszahl beschränkenden (einfachen), Bebauungsplanes beschließen. Um diese Planung zu sichern und die beschriebene Entwicklung zu unterbinden, wurde am 26.09.2017 eine Veränderungssperre erlassen.

**Bau-, Werk- und Umweltausschuss 27.07.2017 und Stadtrat 19.09.2017 – Beschluss:**

**Die Erhaltung und Förderung der dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur im Ortsteil Wiesham ist durch einen einfachen Bebauungsplan zu regeln. Planungsziel ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) und die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen auf höchstens 9 Wohnungen je Wohngebäude.**

Die gesetzliche Geltungsdauer der Veränderungssperre von 2 Jahren ist mittlerweile eingetreten. Im Einvernehmen mit dem Bauwerber wurde auf eine Verlängerung verzichtet. Die Stadt Grafing b.M. ist mit dem damaligen Bauwerber übereingekommen, dass der damalige Bauantrag für zusätzliche Wohnungen solange nicht mehr weiterverfolgt wird, bis das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht ist. Dieser stellt seinen Bauwunsch derzeit zurück, um die Abwicklung der Bauleitplanung der Stadt Grafing b.M. zu entlasten. Die Stadt kann dann angesichts der ohnehin anstehenden Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für Wiesham auf eine vorherige Festsetzung der Wohnungszahlbeschränkung in einem gesonderten einfachen Bebauungsplan verzichten. Der Bauherr erwartet dadurch eine in seinem Interesse liegende Beschleunigung des Verfahrens zur Gesamtplanung von Wiesham.

So verfolgt der Bauwerber das Interesse an einer zusätzlichen Bebauung, und zwar durch ein Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 885/1. Das ca. 600 m<sup>2</sup> Grundstück liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs (§ 34 BauGB) und hat damit einen Bebauungsanspruch. Damit würde aber eine Wohnbebauung entstehen, die in ortsplanerisch unerwünschter Weise an die südlich benachbarte Landwirtschaft heranrückt, deren Hofstelle unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt. Ortsplanerisches Ziel ist die Freihaltung dieser Fläche durch Festsetzung einer privaten Grünfläche (Hausgarten). Damit kann eine für das Ortsbild von Dörfern bedeutsamen Freiflächenstruktur geschaffen werden, die zudem ausreichend Schutzabstand zwischen der Wohnbebauung und der Landwirtschaft schafft.

Die Festsetzung von privaten Grünflächen und der damit einhergehende Entzug von Baurecht ist aber mit dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz regelmäßig nur in Übereinstimmung zu bringen, wenn der Flächen- und Wertverlust kompensiert wird (BayVG 07.03.2018). Das soll durch Ausweisung einer nach Norden abgerückten Baufläche am westlichen Ortsrand ausgeglichen werden.

Gleichzeitig besteht das nachhaltige Interesse eines weiteren Grundstückseigentümers (s.o., Bau-, Werk- und Umweltausschuss 2014) an der Bebauung des Grundstücks Fl.Nrn. 916/4 am südöstlichen Ortsrand. Auch diese Flächen liegen innerhalb der für eine organische Entwicklung vertretbaren Ortsrandbereiche, wie sie in dem städtebaulichen Entwicklungsplan dargestellt sind.

Um die Planungskapazitäten zu bündeln, wird jetzt die weitere Durchführung der Bauleitpläne für Wiesham, wie folgt, vorgeschlagen:

- 1. Feststellungsbeschluss für den (informellen) städtebaulichen Entwicklungsplan als Entscheidungsgrundlage für die Bestimmung inhaltlicher ortsplanerischer Ziele für den Ortsteil Wiesham.**
- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (17. Änderung) im räumlichen und inhaltlichen Umfang des städtebaulichen Entwicklungsplanes**
- 3. Gleichzeitig die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes**
  - a) zur Festsetzung eines Dorfgebietes**
  - b) zur Begrenzung der Wohnungszahl**
  - c) zur Sicherung der privaten Grünfläche auf Fl.Nr. 885/1**
  - d) zur Ausweisung / Festsetzung der im städtebaulichen Entwicklungsplan dargestellten Bebauung**
- 4. Zurückstellung des Verfahrens zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Dorfstrukturerhaltung gemäß Beschluss vom 19.09.2017 (Ruhe des Verfahrens)**

Seitens der Verwaltung wurde bereits erwartet, dass aufgrund der Bedeutung der Angelegenheit und der kurzen Vorbereitungszeit vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss eine Vertagung des Tagesordnungspunktes erwartet wird. Die kurzfristige Vorlage erfolgt jedoch aus einem für das Verfahren bedeutsamen Grund. So wurde in der vorausgegangenen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschuss ein Vorbescheid für die Errichtung zusätzlicher Wohnungen in einem landwirtschaftlichen Gebäude in Nettelkofen behandelt. Dort wurde zwar keine konkrete Wohnungszahl beantragt, jedoch ist aufgrund des betroffenen Bauvolumens nicht ausgeschlossen, dass dort mehr als 3 Wohnungen entstehen. Aufgrund der bereits in dem betroffenen Gebäude (Hofstelle) vorhandenen 6 Wohneinheiten ist anzunehmen, dass die in dörflichen Ortsteilen wie Wiesham, Straußdorf und Neudichau reglementierte Obergrenze der Wohnungszahl auch dort überschritten wird. Da die Anzahl der Wohnungen kein Einfügungsmerkmal darstellt, kann – wie hier in Wiesham erfolgt - eine Einschränkung nicht im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens erfolgen, sondern muss eine evtl. Beschränkung der Wohnungszahl dann durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden. Sollten also mehr als 3 Wohnungen geplant werden, sieht die Verwaltung auch für Nettelkofen das Erfordernis zur Planung. Die Stadt wäre dann gezwungen, durch Aufstellung eines Bebauungsplans und Erlass einer Veränderungssperre die höchstzulässige Wohnungszahl (max. 9 Wohnungen je Wohngebäude) zu beschränken.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat dort aber trotz der ausdrücklichen Bedenken das Einvernehmen erteilt. Es herrscht jetzt Unsicherheit, ob der Bau-, Werk- und Umweltausschuss seine bisher konsequente und einheitliche Haltung aufgegeben hat, die Erhaltung der Dorfstruktur in den dörflich geprägten Siedlungsorten durch die verfügbaren Mittel der Bauleitplanung durchzusetzen und dabei eine Obergrenze für die Wohnnutzung zu bestimmen. Aus Gründen der Gleichbehandlung (Abwägungsgleichheit) ist eine unterschiedliche Vorgehensweise in den vom Siedlungsgepräge und den räumlichen Gegebenheiten sich sehr ähnlichen Ortsteilen Wiesham und Nettelkofen nicht zu rechtfertigen.

Wenn also ein Umdenken des Bau-, Werk- und Umweltausschuss in dieser zentralen Frage eingetreten ist, dann ist eine Fortführung der städtebaulichen Planungen für Wiesham mit den bisherigen Planungsinhalten nicht mehr vertretbar. Hier wäre mangels eines ausreichenden Differenzierungsgrundes zu klären, ob die Stadt an den für Wiesham erklärten städtebaulichen Zielen zur Erhaltung dörflicher Bau- und Nutzungsstrukturen festhält oder – dann aber für alle wesentlichen gleichen Planungssituationen in gleicher Weise – künftig davon Abstand nimmt und eine ungeplante Selbstentwicklung akzeptiert.

In der anschließenden **Beratung** hat man sich eindeutig dazu erklärt, dass die bisherigen Planungsrichtlinien in unveränderter Form beibehalten werden und der Erhaltung der Dorfstrukturen in den dörflichen Siedlungseinheiten (Straußdorf, Oberelkofen, Eisendorf, Nettelkofen, Wiesham) ein sehr hoher Stellenwert beigemessen wird. Gerade in den jetzigen Zeiten mit einem schier nicht mehr zu bewältigenden Siedlungsdrang ist es von besonderer Wichtigkeit, die Dörfer mit ihrer Vorrangfunktion für die Landwirtschaft für diesen Zweck zu sichern und ein Überhandnehmen der Wohnnutzung zu unterbinden.

Man wird in gleicher Weise auch in Nettelkofen die Wahrung einer Wohnungsobergrenze von 9 Wohnungen je Wohngebäude durchsetzen. Das Einvernehmen zum erwähnten Vorbescheid wurde deshalb erteilt, da nur die allgemeine Wohnnutzung und nicht eine konkrete Wohnungszahl Antragsgegenstand war. Die städtebaulichen Planungen für Wiesham sind in dem aufgezeigten Inhalt fortzusetzen.

Nach Diskussion dieser Grundsatzfrage wurde von der Ersten Bürgermeisterin über den eigenen Antrag zur Geschäftsordnung aufgerufen.

#### **zurückgestellt**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss nach Beratung und der dort erklärten Beibehaltung der Planungsziele über die Erhaltung der dörflichen Bau- und Nutzungsstrukturen (Wohnungszahlbeschränkung) einstimmig, die Entscheidung über den Tagesordnungspunkt zu vertagen.**

#### TOP 11

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);  
Straßenrechtliches Einziehungsverfahren (Art. 8 BayStrWG) für den öffentlichen Feld- und Waldweg Fl.Nr. 28 der Gemarkung Nettelkofen zwischen den Anwesen Nettelkofen 28 und 28a (östlich Kreisstraße EBE 8, Straßenbestandsverzeichnis für Feld- und Waldwege Nr. 102);

Einziehungsbeschluss

---

Die Beschlussvorlage wurde ins Gremieninfo eingestellt. Der Vertreter der Verwaltung stellte den Tagesordnungspunkt vor und erläuterte den Sachverhalt.

Im Rahmen der Erstanlegung des Straßenbestandsverzeichnisses (Art. 67 BayStrWG) wurde die als „Weg in Nettelkofen“ bezeichnete Straßenfläche der Fl.Nr. 28 Gemarkung Nettelkofen als Weg Nr. 102 in das Bestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege eingetragen. Der Weg ist mit der Bestandskraft der Erstanlegung gewidmet (Art. 67 Abs. 4 BayStrWG).

Mit Beschluss des zuständigen Bau-, Werk- und Umweltausschusses wurde am 23.07.2019, Top 10, die Durchführung des Einziehungsverfahrens beschlossen.

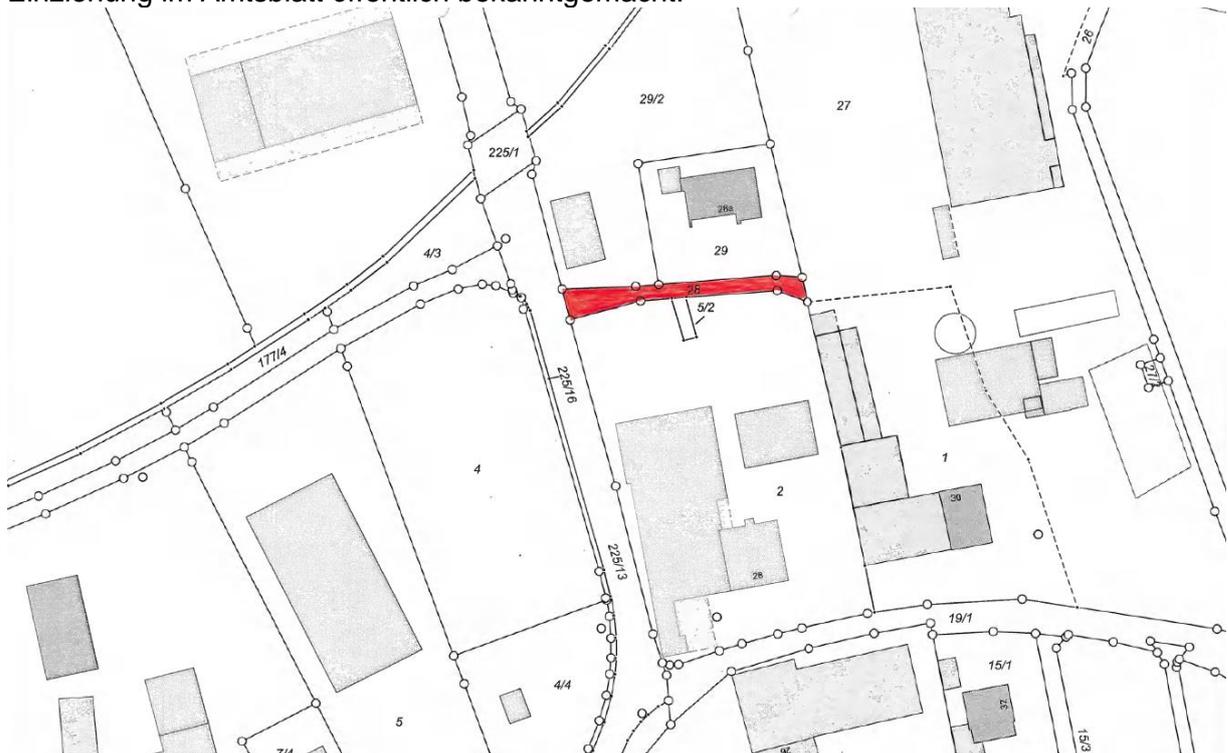
Dem Weg kommt keine öffentliche Verkehrsfunktion zu. Der Weg erfüllt keine Funktion im örtlichen Wegenetz. Er dient ausschließlich der Erschließung eines Inselgrundstücks (Alten-teilerhaus Nettelkofen 28 a) und als Zufahrt zu Fl.Nr. 27 Gemarkung Nettelkofen (landwirt-schaftliches Grundstück). Nach der Entwidmung ist der Erwerb durch den Eigentümer der nördlich und südlich anliegenden Grundstücke vorgesehen.

Um die Erschließung der anliegenden Grundstücke weiterhin sicherzustellen und im Wegegrundstück verlegte Leitungen zu sichern, wurden sowohl Leitungsrechte als auch Geh- und Fahrrechte auf dem Wegegrundstück eingetragen.

Aufgrund des Beschlusses vom 23.07.2019 wurde das förmliche Einziehungsverfahren ein-geleitet. Aufgrund dieses Beschlusses wurde gem. Art. 8 Abs. 2 BayStrWG die Einziehungs-absicht im Amtsblatt Grafing Aktuell, 239. Ausgabe vom 27.09.2019 bekanntgemacht und auf die Möglichkeit, innerhalb von 3 Monaten Einwendungen vorzubringen, hingewiesen. Einwendungen gegen die Einziehungsabsicht wurden in dieser Frist nicht vorgebracht.

Einziehen ist deshalb das als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmete Grundstück Fl.Nr. 28 Gemarkung Nettelkofen in der gesamten Länge.

Anders als für die erstmalige Widmung von Straßen (vgl. § 12 Abs. 2 Nr. 7 GeschO) ist die Entscheidungszuständigkeit für straßenrechtliche Verfügung der Einziehung nicht gemäß Art. 37 Abs. 2 GO übertragen. Die Zuständigkeit liegt beim Bau-, Werk- und Umweltaus-schuss als beschließender Ausschuss (§ 8 Abs. 1 Nr. 3 e GeschO). Im Anschluss wird die Einziehung im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.



Über den Tagesordnungspunkt wurde ohne **Diskussion** abgestimmt.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, den öffentlichen Feld- und Waldweg „Weg in Nettelkofen“, Straßenbestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege Nr. 102, einzuziehen.**

**Die Einziehung ist im Amtsblatt öffentlich bekanntzumachen.**

## TOP 12

Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und des Kommunalabgabengesetzes (KAG);  
7. Änderung der Wasserabgabesatzung (WAS)

Die Beschlussvorlage wurde am 24.01.20 in das Gremieninfo eingestellt. Der Vertreter der Verwaltung stellte den Tagesordnungspunkt vor und erläuterte den Sachverhalt.

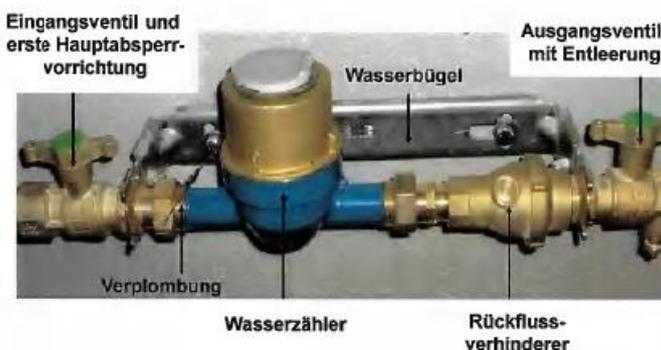
Die Stadt Grafing b.M. hat gemäß Art. 9 KAG satzungsrechtlich bestimmt (§ 8 BGS-WAS), dass der Aufwand für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie für die Unterhaltung der Grundstücksanschlussleitung (Hausanschluss) der Wasserversorgung in der tatsächlichen Höhe zu erstatten ist (Grundstücksanschlusskostenerstattung), soweit sie außerhalb des öffentlichen Straßengrundes liegen.

Die konkrete Abgrenzung der Grundstücksanschlussleitung gegenüber den „privaten Hausleitungen“ (Verbrauchsleitungen) ist bisher wie folgt definiert:

Grundstücksanschlüsse	sind die Wasserleitungen von der Abzweigstelle der (Hausanschlüsse) Versorgungsleitung bis zur Übernahmestelle; sie beginnen mit der Anschlussvorrichtung und enden mit der Hauptabsperrvorrichtung.
Hauptabsperrvorrichtung	ist die erste Armatur auf dem Grundstück, mit der die gesamte nachfolgende Wasserverbrauchsanlage, einschließlich Wasserzähler abgesperrt werden kann.
Übernahmestelle	ist das Ende des Grundstücksanschlusses hinter der Hauptabsperrvorrichtung im Grundstück/Gebäude.
Wasserzähler	sind Messgeräte zur Erfassung des durchgeflossenen Wasservolumens. Absperrventile und etwa vorhandene Wasserzählbügel sind nicht Bestandteile der Wasserzähler.
Anlagen des Grundstückseigentümers (Verbrauchsleitungen)	sind die Gesamtheit der Anlagenteile in Grundstücken oder in Gebäuden hinter der Übernahmestelle; als solche gelten auch Eigengewinnungsanlagen, wenn sie sich ganz oder teilweise im gleichen Gebäude befinden.

In der baulichen Praxis werden der Wasserzählerbügel mit dem vorinstallierten Wasserzähler und den beidseitigen Absperrventilen mittlerweile als einheitliches Bauteil (Wasserzählergarnitur) bei der Erstinstallation verwendet.

### Wasserzähler-Einbaugarnitur



Bei der Montage der Wasserzählergarnitur durch das Wasserwerk (Wasserzähler, Haltebügel, Ein- und Ausgangsventil, Rückflussverhinderer) werden damit über den satzungsrechtlich definierten Umfang hinaus auch Bauteile (Befestigungsbügel, Rückflussverhinderer und das Ausgangsventil) der (privaten) Verbrauchsleitungen errichtet.

Bei der Kostenerstattung durch die Eigentümer (§ 8 Abs. 1 BGS-WAS) entsteht mit der bisherigen Satzungsregelung in der Wasserabgabebesatzung die Problematik, dass der Wasserzähler und das Eingangsventil als Bestandteil der öffentlichen Versorgungseinrichtung mit reduziertem Mehrwertsteuersatz von 7% zu versteuern sind, wohingegen der Wasserzählerbügel, der Rückflussverhinderer und das Ausgangsventil als Bestandteil der privaten Versorgungseinrichtung mit dem Regel-Mehrwertsteuersatz von 19 % versteuert werden müssen.

Bei der Kostenerstattung entstehen durch die unterschiedlichen Steuersätze erhöhte Abrechnungs- und Verwaltungsaufwände. Außerdem ist die Aufteilung für die Bürger nur schwer nachvollziehbar. Bei richtiger rechtlicher Abwicklung ist sogar neben den Leistungsbescheid für die öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch eine gesonderte Rechnungsstellung für die Leistungen der privaten Verbrauchseinrichtungen (fiskalisches Handeln) erforderlich.

Die derzeitige satzungsrechtliche Regelung entspricht der amtlichen Mustersatzung von 1989, die aufgrund der geränderten baulichen Praxis den heutigen Arbeitsabläufen nicht mehr gerecht wird. Diese bekannte Problematik ist in den hier derzeit verbreiteten Mustersatzungen jedoch noch nicht berücksichtigt. Das Bestimmungsrecht für die Abgrenzung der Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde im Rahmen ihrer Satzungshoheit. Es wird deshalb aus Gründen der Verwaltungsökonomie und der Nachvollziehbarkeit für die Abgabepflichtigen bei der Leistungserhebung (Grundstücksanschlusskostenerstattungsbescheide) eine satzungsrechtliche Anpassung empfohlen, wonach sämtliche Bestandteile der Wasserzählergarnitur bis zum Ausgangsventil als Bestandteil des Grundstücksanschlusses definiert werden sollen. Mit der geänderten Regelung ist künftig die gesamte Wasserzählergarnitur mit einem einheitlichen Steuersatz von 7% an die Eigentümer zu verrechnen.

Da nach dem Satzungsrecht der Stadt Grafing b.M. die Erstattung nach den tatsächlich anfallenden Kosten (und nicht nach Einheitssätzen) erfolgt, entstehen auch keine bezifferbaren finanziellen Veränderungen hinsichtlich der Kostenbelastung der Anschlussnehmer. Ausgleichsregelungen für Altanschlüsse sind aus diesem Grunde entbehrlich.

Im Zug der Satzungsänderung empfehlen sich aus Gründen der Rechtssicherheit noch weitere redaktionelle/klarstellende Anpassungen der Wasserabgabebesatzung.

Die Hinzufügung in **§ 1 Abs. 1** „... soweit nicht Abweichendes vereinbart ist.“ ist notwendig, um Anschlüsse, die über eine Sondervereinbarung nach § 8 WAS hergestellt werden, abweichend von der satzungsrechtlichen Zuordnung zu Lasten des Anschlussnehmers abrechnen zu können.

Die Hinzufügung in **§ 4 Abs.1** „...bebautes, bebaubares, gewerblich genutztes oder gewerblich nutzbares...“ stellt klar, dass nicht für jedes Grundstück im Geltungsbereich ein Anspruch auf Anschluss besteht. So kann z.B. ein Wasseranschluss für ein unbebaubares Gartengrundstück (z.B. im Außenbereich) verweigert werden. Dies wurde auch bisher so gehandhabt, die Ergänzung des Satzungstextes wird aber zur Klarstellung empfohlen.

Gleiches gilt für **§ 4 Abs. 4**. Die Herausnahme vom Anschluss- und Benutzungsrecht für Kühlwasserzwecke und den Betrieb von Wärmepumpen wurde über den jetzigen Satz 2 gehandhabt. Aufgrund der ständig wachsenden Zahl an Wärmepumpenanlagen wird die Ergänzung der Satzung zur Klarstellung empfohlen.

In der bisherigen Regelung in **§ 24 Halbsatz 1** ist bisher keine Regelung zur Höhe des möglichen Bußgeldes enthalten. Eine solche Regelung ist nach den geltenden gesetzlichen Regelungen nicht mehr zulässig. Es erfolgt daher eine Begrenzung des möglichen Bußgeldes auf 2.500,- EUR.

Über den Tagesordnungspunkt wurde ohne **Diskussion** abgestimmt.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss einstimmig, dem Stadtrat den Erlass der folgenden Änderungsatzung zur Wasserabgabesatzung zu empfehlen.**

**7. Satzung zur Änderung der  
Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Stadt Grafing b.M.  
Wasserabgabesatzung -WAS-**

**Vom .....**

Auf Grund von Art. 23 und Art. 24 Abs.1 Nr.1 und 2 und Abs. 2 und 3 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Grafing b.M. folgende Satzung:

**§ 1**

Die Wasserabgabesatzung der Stadt Grafing b.M. vom 04.12.1996, zuletzt geändert durch die 6. Änderungsatzung vom 20.01.2020, wird wie folgt geändert:

**1. § 1 Abs. 3 erhält folgende Fassung:**

(3) Zur Wasserversorgungsanlage der Stadt gehören auch die im öffentlichen Straßen- grund liegenden Grundstücksanschlüsse soweit nicht Abweichendes vereinbart ist.

**2. § 3 erhält folgende Fassung:**

**§ 3**

**Begriffsbestimmungen**

Im Sinne dieser Satzung haben die nachstehenden Begriffe folgende Bedeutung:

Versorgungsleitungen	sind die Wasserleitungen im Wasserversorgungsgebiet von denen die Grundstücksanschlüsse abzweigen.
Grundstücksanschlüsse (Hausanschlüsse)	sind die Wasserleitungen von der Abzweigstelle der Versorgungsleitung bis zur Übernahmestelle; sie beginnen mit der Anschlussvorrichtung und enden mit dem Ausgangsventil.
Gemeinsame Grundstücksanschlüsse (verzweigte Hausanschlüsse)	sind Hausanschlüsse, die über Privatgrundstücke (z.B. Privatwege) verlaufen und mehr als ein Grundstück mit der Versorgungsleitung verbinden.
Anschlussvorrichtung	ist die Vorrichtung zur Wasserentnahme aus der Versorgungsleitung, umfassend Anbohrschelle mit integrierter oder zusätzlicher Absperrarmatur oder Abzweig mit Absperrarmatur samt den dazugehörigen technischen Einrichtungen.

Ausgangsventil	ist die erste Absperrarmatur hinter dem Wasserzähler zu den Hausversorgungsleitungen.
Übernahmestelle	ist das Ende des Grundstücksanschlusses hinter dem Ausgangsventil
Wasserzähler	sind Messgeräte zur Erfassung des durchgeflossenen Wasservolumens. Absperrventil und etwa vorhandene Wasserzählerbügel sind nicht Bestandteile der Wasserzähler
Anlagen des Grundstückseigentümers (brauchsleitungen)	sind die Gesamtheit der Anlagenteile in Grundstücken oder in Gebäuden hinter der Übernahme (Verstelle; als solche gelten auch Eigengewinnungsanlagen, wenn sie sich ganz oder teilweise im gleichen Gebäude befinden

### **3. § 4 Abs. 1 erhält folgende Fassung**

(1) Jeder Grundstückseigentümer kann verlangen, dass sein bebautes, bebaubares, gewerblich genutztes oder gewerblich nutzbares Grundstück nach Maßgabe dieser Satzung an die Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen und mit Wasser beliefert wird.

### **4. § 4 Abs. 4 erhält folgende Fassung**

(4) Das Benutzungsrecht besteht nicht für Kühlwasserzwecke und den Betrieb von Wärmepumpen. Die Stadt kann das Benutzungsrecht in begründeten Einzelfällen ausschließen oder einschränken, soweit die Bereitstellung von Wasser in Trinkwasserqualität für Industrieunternehmen und Weiterverteiler nicht erforderlich ist. Das Gleiche gilt für die Vorhaltung von Löschwasser.

### **5. § 24 Halbsatz 1 erhält folgende Fassung**

Nach Art. 24 Abs. 2 Satz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern kann mit Geldbuße bis 2.500 Euro belegt werden, wer...

## **§ 2**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung am folgenden Tag in Kraft.

## TOP 13

Stadtwerke (Abwasser);  
 Leitungsbau Hauptstraße 32, 34, 34a und 36 in Grafing-Bahnhof;  
 Durchführungsbeschluss

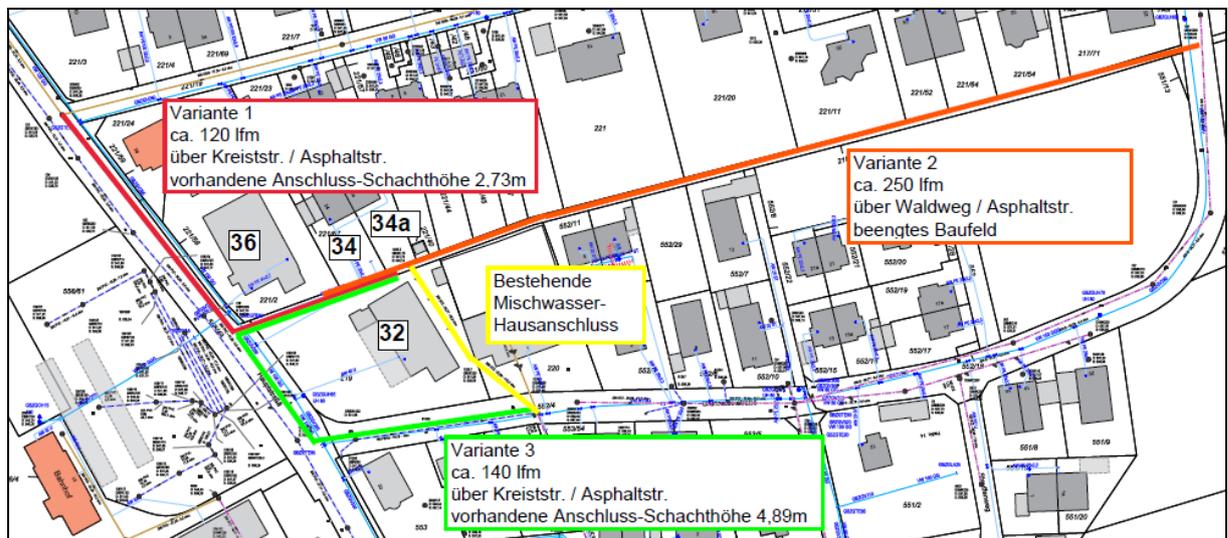
Die Vertreterin den Technischen Bauamtes erläuterte die folgende, am 21.01.20 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage.

In der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 26.11.2019 wurde der Bauantrag zum Abbruch und Neubau einer Gaststätte mit Fremdenzimmer in der Hauptstraße 32 in Grafing-Bahnhof beschlossen. Die Sicherung der Abwasserbeseitigung war zu überprüfen.

Die vorhandene Abwasserbeseitigung verläuft ungesichert über ein Drittgrundstück und ist neu zu regeln. Gleichzeitig sind die Grundstücke Hauptstraße 34, 34 a und 36 noch nicht an das Abwassersystem der Stadtwerke Grafing angebunden.

Es bietet sich an, für alle 4 Grundstücke, den Neu-Anschluss an die Kanalisation herzustellen.

Bei den Vorüberlegungen wurden 3 Varianten untersucht:



Variante 1: Neubau des Hauptkanales inkl. Hausanschlüsse ab Höhe Hauptstr. 38 / 40 (Einmündungsbereich Birkenstraße).

Aufgrund der erforderlichen Kanallänge von ca. 120 lfm und einer vorhandenen Schachttiefe von 2,73 m, wurde diese Variante in Anbetracht der möglichen Freispiegelanschlüsse für die Grundstücke verworfen.

Variante 2: Herstellung Kanal im Verlauf des Gehwegs von der Hauptstraße bis zur Brünsteinstraße.

Die erforderliche Kanallänge läge bei ca. 250 lfm. Zudem wird das ohnehin enge Baufeld im Gehwegbereich (ca. 2,00 bis 2,20 m Breite) durch die Lage der Strom-Hauptleitungen eingeschränkt. Daher wurde auch diese Variante verworfen.

Variante 3: Herstellung des Kanalanschlusses an den Abwasserschacht in der Brünsteinstraße auf Höhe Hausnummer 2/4 mit Verlauf in Richtung Westen auf die Hauptstraße bis zu den Anwesen Hauptstr. 34/34a.

Mit Herstellung der erforderlichen Kanallänge von ca. 140 lfm besteht neben den Anschlussmöglichkeiten der o.g. Grundstücke auch einen zukünftigen Neuanschluss des Bahnhofsgeländes zu ermöglichen.

Die erste Kostenschätzung für die Bauleistungen für die Variante 3 liegt in Höhe von 77.350 EUR brutto vor.

Aus technischen und wirtschaftliche Gründe empfiehlt die Stadtverwaltung dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss die Ausführung der Variante 3, Kanalerweiterung um ca. 140 m und Anschluss der Grundstücke Hauptstr. 32, 34, 34a und 36 in Grafing-Bahnhof, mit einem vorläufigen Kostenrahmen in Höhe von 77.350,00 EUR brutto.

Da der Abbruch und Neubau auf dem Grundstück Hauptstraße 32 voraussichtliche noch im ersten Halbjahr 2020 erfolgen soll, ist mit der Planung und Ausführung entsprechend zeitnah zu beginnen.

Über den Tagesordnungspunkt wurde ohne **Diskussion** abgestimmt.

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, die Kanalerweiterung entsprechend Variante 3 mit einem vorläufigen Kostenrahmen in Höhe von 77.350,00 EUR brutto zeitnah umzusetzen.**

TOP 14

Grundschule Grafing;

Aufbau einer Photovoltaikanlage (Maßnahmenbeschluss)

---

Die Beschlussvorlage wurde am 25.01.2020 in das Gremieninfo eingestellt. Die Vertreterin des Technischen Bauamtes erläuterte den Sachverhalt.

Im Rahmen der Maßnahme „Sanierung und Erweiterung der Grundschule Grafing“ wurde planerisch und baulich die Voraussetzung geschaffen, eine Photovoltaikanlage auf das Dach der Grundschule zu installieren.

Ursprünglich war beabsichtigt, eine Anlage zu konzipieren, die den „Grundlastbedarf“ der Grundschule abdeckt, da dies die wirtschaftlichste Lösung darstellt. Eine überproduzierte Leistung kann zwar ins Netz eingespeist werden, wirkt sich jedoch in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht positiv aus.

Als Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung sollte daher der tatsächliche Verbrauch der Grundschule angesetzt werden. Aus diesem Grund wurde nach dem „Hauptzähler“ ein ELT-Zähler mit Aufschaltung auf die Gebäudeleittechnik installiert, um die Verbräuche aufzuzeichnen.

Zwischenzeitlich wurde seitens Energiebeirat, Stadtrat und Stadtverwaltung der Wunsch geäußert, die Installation der PV-Anlage schnellstmöglich voranzutreiben, um Maßnahmen für den Klimaschutz schnellstmöglich umzusetzen und das ohnehin noch vorhandene Fassadengerüst für einen Aufbau zu nutzen und somit Kosten zu sparen.

Es wurden daher 2 Varianten einer Eigenerzeugungsanlage untersucht. Da noch keine realen Verbräuche vorliegen, wurde der Grundlastbedarf geschätzt.

## Variante 1:

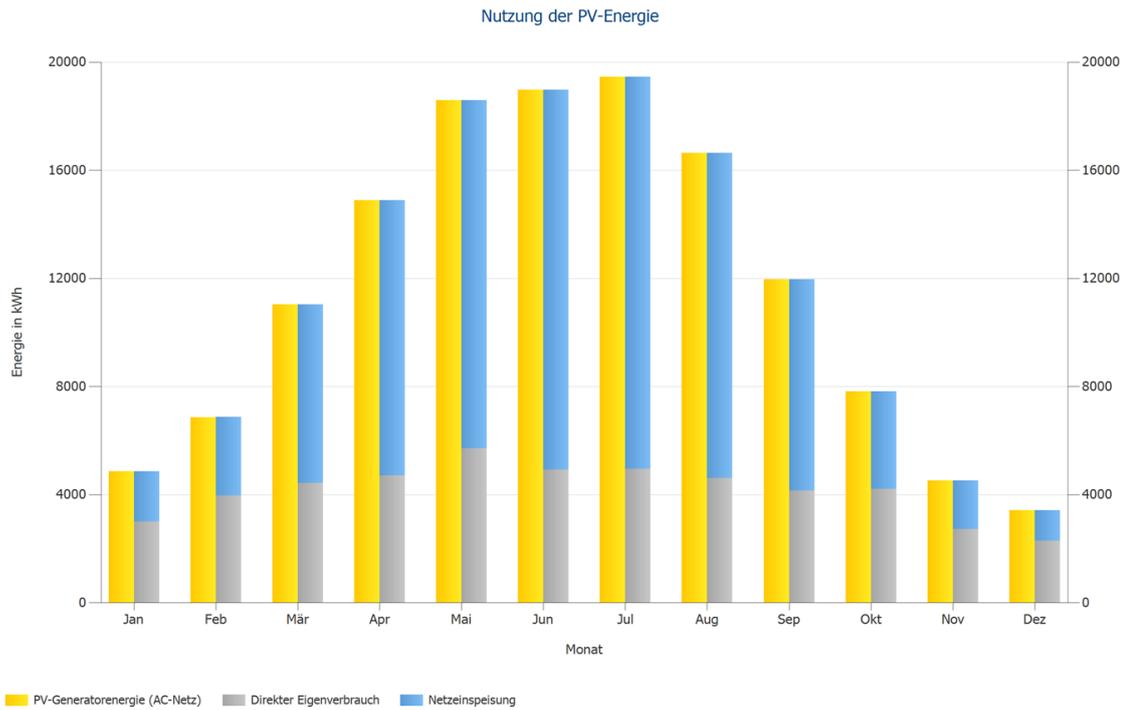


Die untersuchte Möglichkeit sieht eine maximale Photovoltaikauslegung für die gesamten Dachflächen vor. Die Kosten hierfür werden auf 260.000 EUR geschätzt.

PV-Generatorleistung:	146,48 kWp
PV-Generatorfläche:	764,2 m <sup>2</sup>
Anzahl PV-Module	465
Anzahl Wechselrichter	10

## Der Ertrag:

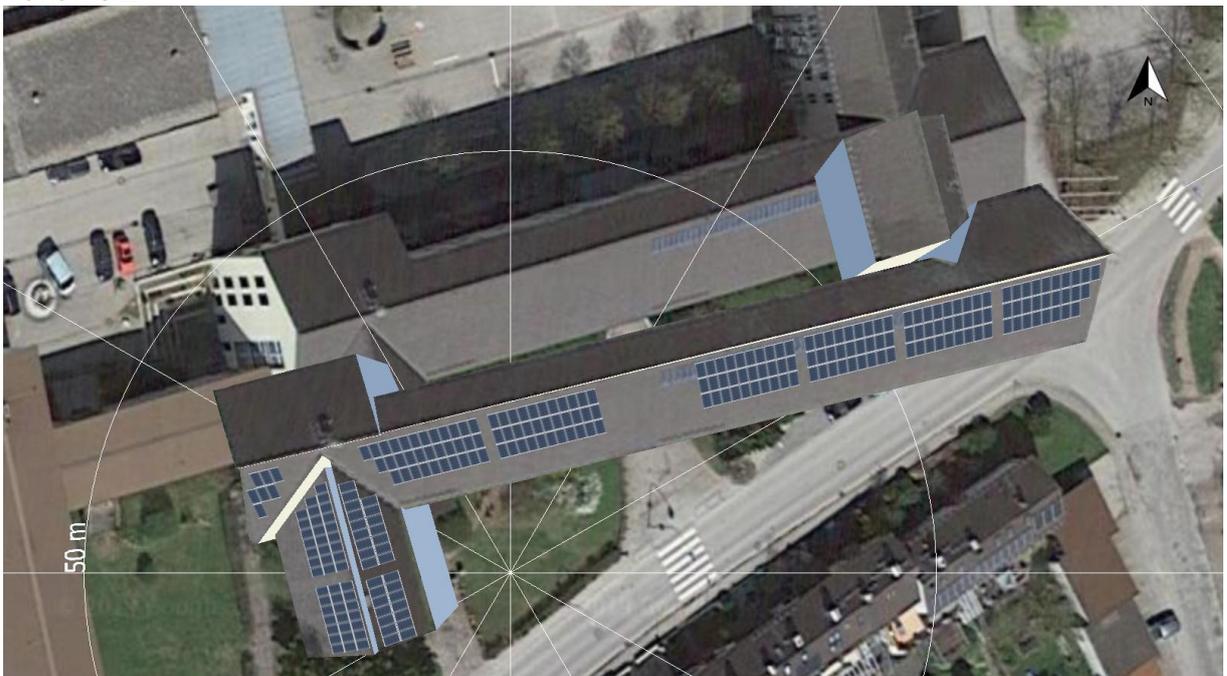
PV-Generatorenergie (AC-Netz)	139.016 kWh
Direkter Eigenverbrauch	49.682 kWh
Netzeinspeisung	89.345 kWh
Abregelung am Einspeisepunkt	0 kWh
Eigenverbrauchsanteil	35,7 %
Solarer Deckungsanteil	66,1 %
Spez. Jahresertrag	949,08 kWh/kWp
Anlagennutzungsgrad (PR)	84,7 %
Ertragsminderung durch Abschattung	4,3 %/Jahr
Vermiedene CO <sub>2</sub> -Emissionen	83.410 kg/Jahr



Bei dieser untersuchten Möglichkeit (höchste Ertragsleistung durch die PV) muss die vorhandene Anschlussleitung des Gebäudes, (aktuell 125A), angepasst werden (Querschnittserhöhungen seitens den VNB, Neue Wandler Anlage usw.), wodurch zusätzliche Kosten entstehen würden.

Zudem ergibt sich im Hinblick auf die Nutzung des Gebäudes im DG und den notwendigen Fluchtweg über die Dachterrasse die Erkenntnis, dass eine Installation von Modulen auf der Nordseite (Fluchtwegseite) aus Brandschutzgründen nicht möglich ist.

Variante 2:

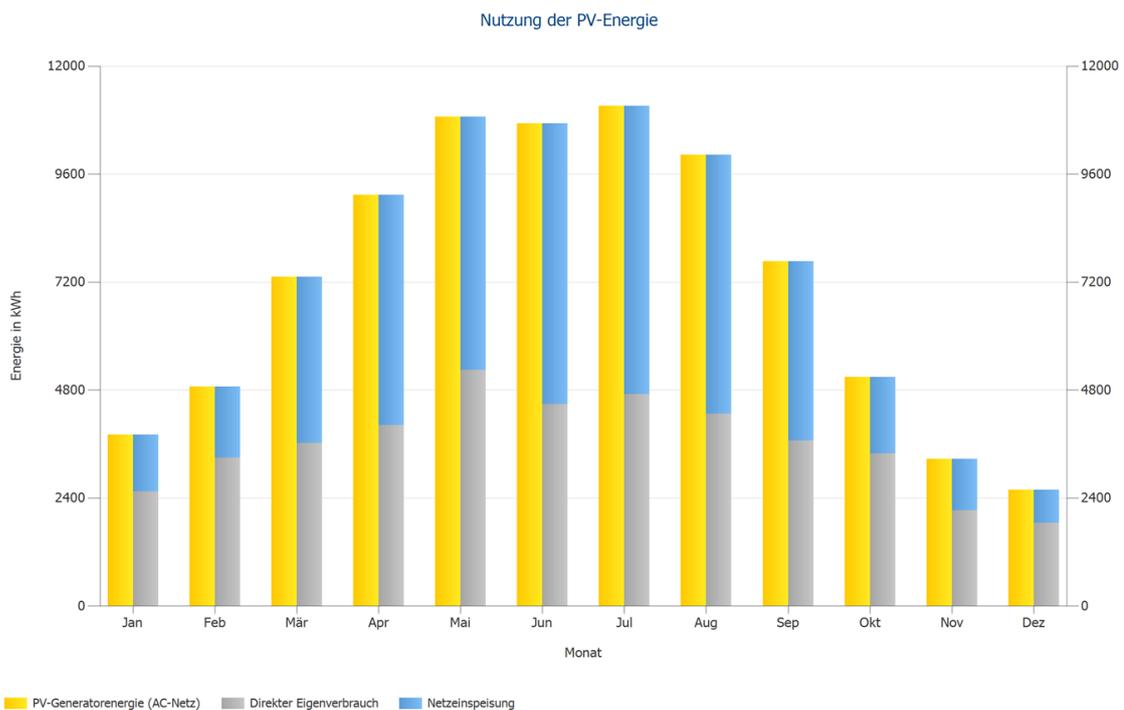


Die zweite untersuchte Möglichkeit sieht eine Photovoltaikauslegung für die Dachflächen der Südseite (mit Kopfbau Ost-/Westausrichtung) vor. Die Kosten hierfür werden auf 145.000,00 EUR geschätzt.

PV-Generatorleistung	81,59 kWp
PV-Generatorfläche	425,6 m <sup>2</sup>
Anzahl PV-Module	259
Anzahl Wechselrichter	6

#### Der Ertrag

PV-Generatorenergie (AC-Netz)	86.470 kWh
Direkter Eigenverbrauch	43.245 kWh
Netzeinspeisung	43.232 kWh
Abregelung am Einspeisepunkt	0 kWh
Eigenverbrauchsanteil	50,0 %
Solarer Deckungsanteil	57,6 %
Spez. Jahresertrag	1.059,88 kWh/kWp
Anlagennutzungsgrad (PR)	85,6 %
Ertragsminderung durch Abschattung	4,5 %/Jahr
Vermiedene CO <sub>2</sub> -Emissionen	51.882 kg/Jahr



Das Fassadengerüst wird voraussichtlich in KW 9/10 im Mitteltrakt abgebaut. Eine Vorhaltung des Gerüsts ist nur für einen maximalen Zeitraum von 20 Wochen wirtschaftlich. Über diesen Zeitraum hinaus ist es kostengünstiger, das vorhandene Gerüst abzubauen und zum Zeitpunkt der Installation der PV-Module ein neues Gerüst vorzuhalten. Da der Aufbau der PV-Module stark witterungsabhängig ist und die Leistungen zudem ausgeschrieben werden müssen, kann ein realistischer Installationstermin nur schwer festgelegt werden.

Sofern eine Umsetzung der Maßnahme schnellstmöglich erfolgen soll, kann keine Gewährleistung auf eine wirtschaftliche Abwicklung erfolgen.

Der Aufbau einer Photovoltaikanlage wurde vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss mit großer Zustimmung in der anschließenden ausführlichen **Diskussion** aufgenommen. Es wird erwartet, dass der Strombedarf in der Schule steigen wird. Die Idee nahezu autark zu sein, und eventuell überschüssigen Strom in das Netz einzuspeisen, gefiel.

Die maximale Lösung, die aus brandschutztechnischen Gründen angeboten werden kann, ist Variante 2. Diese Variante fand auch breite Zustimmung.

Kontrovers diskutiert wurden dagegen die Planungskosten. Diese erschienen einem Teil im Gremium als zu hoch. Die Verwaltung verwies darauf, dass aus Haftungs- und Gewährleistungsgründen an keinem öffentlichen Gebäude — speziell bei einer Großfläche auf einer öffentlichen Schule — ohne einen Fachplaner gebaut werden sollte.

Auch ein Energieexperte im Gremium warnte davor, beim Aufbau einer Photovoltaikanlage auf den Planer zu verzichten. Nicht nur Module, sondern auch Wandler und ein ganzes technisches System müssen integriert werden. Die gute Nachricht: Der Energieexperte schätzt den Ertrag der PV-Anlage auf rund 15.000 EUR pro Jahr (auf Grundlage der gegebenen Zahlen). Es wird sogar erwartet, dass sich die Anlage in etwa 10 Jahren amortisiert.

In die Debatte um die Planungskosten brachte man ferner den Vorschlag ein, die Ausgaben zu deckeln. Die Planungskosten sollen möglichst 10.000 EUR netto nicht überschreiten.

Abschließend wurde angeregt, die Stromgewinnung im Schulgebäude für die Schüler zu visualisieren (ähnlich wie im Landratsamt). Die Verwaltung soll dazu Erkundigungen einholen.

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 1**

**Nach Sachvortrag und ausführlicher Diskussion nahm der Bau-, Werk- und Umweltausschuss gegen eine Stimme, die empfohlene Variante 2 zur Kenntnis und bestimmte diese zur Ausführung. Die Planungsleistungen sind unverzüglich durch die Stadtverwaltung zu beauftragen. Das Vergabeverfahren für die Installation der Photovoltaikanlage ist vorzubereiten (Maßnahmenbeschluss).**

TOP 15

Informationen

---

#### **Neue Ampel Rotter Straße**

Der Vertreter der Verwaltung informierte das Gremium darüber, dass das Landratsamt Ebersberg einer alten Forderung der Bauverwaltung und Elternvertretung (Grundschule) entsprochen hat und eine Fußgängerampel an der Rotter Straße Kreuzung Inntalstraße und Tegernauer Straße installieren wird. Diese Forderung geht auf den verkehrlichen Maßnahmenkatalog zurück, der im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Ostumfahrung von der Stadt eingebracht wurde. Voraussetzung für die Umsetzung ist aber, dass im Bereich der Einmündung der Bürgermeister-Schleederer-Straße zur Rotter Straße ein Gehweg errichtet wird. Herr Gregor Schleederer hat dafür die benötigte Fläche für einen neuen Gehweg zur Verfügung gestellt. Die Stadt Grafing möchte sich dafür ausdrücklich bedanken.

Das Landratsamt wird die Ampel errichten. Aufgabe der Stadt Grafing ist der Umbau des Gehweges und dessen Verlängerung.

In der **Debatte** wurde darauf hingewiesen, dass die Bürgermeister-Schleederer-Straße von vielen Lieferfahrzeugen für die Biogasanlage befahren wird. Es wurde nach Möglichkeiten gesucht, wie die Fahrzeuge möglicherweise aus diesem Schulwegbereich genommen werden könnten. Die Verwaltung möge prüfen, ob eine Spielstraße, ein Durchfahrtsverbot oder eine Ausweichstelle Traktoren möglich ist.

### **Stromverbrauch der Weihnachtsbeleuchtung**

Für den Betrieb der Weihnachtsbeleuchtung im Jahr 2018 wurde von der Fa. Rothmoser 700 EUR (698,05 EUR) in Rechnung gestellt. Der Stromverbrauch belief sich auf 3.081 kWh. Laut Bauhof fällt durchschnittlich ein Stromverbrauch von rund 4.000 kWh pro Jahr an.

TOP 16

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

### **Fußweg zur Walche**

Der Fußweg zur Walche weist Schäden auf und sollte durch das Bauhofteam überprüft werden.

### **Hecken zurückschneiden**

Die Hecke am Grundstück an der Ecke Rotter Straße und Bürgermeister-Schleederer-Straße ist zu dicht und auf den angrenzenden Gehsteig gewachsen. Die Anwohner sind vom Ordnungsamt darauf aufmerksam zu machen.

### **Ganzheitliche Verkehrsuntersuchung**

Die Stadt Grafing hat ein ganzheitliches Verkehrsuntersuchungsgutachten im Jahr 2017 in Auftrag gegeben. Ergebnisse liegen noch nicht vor. Ein Ausschussmitglied fragte nach dem Sachstand. Die vergangenen drei Jahre waren von Sperrungen im Stadtgebiet geprägt. Deshalb konnte unter anderem die Wasserburger Straße bislang noch nicht untersucht werden, um repräsentative Messergebnisse zu erzielen. Die letzten Zahlen aus der Wasserburger Straße sollen nun im März 2020 ermittelt werden. Mit einem baldigen Ergebnis ist zu rechnen.

### **Wall an Wasserburger Straße**

Am Ende der Wasserburger Straße ortsauswärts hat sich östlich ein Wall von rund einem Meter gebildet. Wurde dieser im Rahmen einer Hochwasserschutzmaßnahme errichtet? Der Vertreter der Verwaltung erklärte, dass es sich bei dem Wall um Material handelt, das sich im Zuge der Baumaßnahmen in der Wasserburger Straße angesammelt hat. Der Wall wird abtransportiert.

### **Lärmproblematik an der A94**

Eine überörtliche und allgemeine Anfrage: Es gibt viel Ärger um das neue Teilstück an der A94. In diesem Rahmen hat ein bayerischer Minister angeboten eine Lärmmessung durchzuführen. Laut Kenntnisstand des Gremiums wird Lärm jedoch nicht gemessen, sondern berechnet. Wo liegt der Fehler?

Ein Ausschussmitglied bat um Erklärung, was bei einer Lärmmessung an der A94 durchgeführt wird. Im Bereich der A94 werden die Lärmschutzwahl-Höhen und der Schallleistungspegel der Straße gemessen, da die Fahrbahn offenbar Besonderheiten aufweist. Durch die verbauten Betonbauteile kommt es dort offensichtlich zu Stößen die zu Schlaggeräuschen führen und zusätzlich in die Ermittlung eingebracht werden.

**Lärmschutz an der Ostumfahrung**

Das Bauzaungestell mit dem Banner „Bitte langsam fahren – Lärmschutz“ musste an der Ostumfahrung wieder abgebaut werden. Es wurde der Vorschlag unterbreitet, dass unter die Verkehrsschilder „Tempo 70“ ein zusätzliches Hinweisschild „Lärmschutz“ angebracht wird. Das Ordnungsamt soll die Möglichkeiten prüfen

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Frau Susanne Linhart hat entschuldigt die Sitzung verlassen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 17.04.2020  
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

Birgit Obermaier  
Schriftführer/in

Stabstelle Wirtschaft	Stabstelle Klimaschutz	Fachbereich 1	Fachbereich 2	Fachbereich 3	Fachbereich 4
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 3–12	TOPNr. 13 und 14