

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 66. 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
 - 63. öffentliche Sitzung vom 28.01.2020
 - 64. öffentliche Sitzung vom 18.02.2020
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 336/11 der Gemarkung Grafing (Bürgerlingstraße 18)
4. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 282/41/T der Gemarkung Öxing (Korbinian-Wild-Straße 7)
5. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit angrenzendem Wirtschaftsbereich und Neubau eines Reihendhauses und 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1179/2 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 24)
6. Bauantrag zum Neubau eines Kfz-Komplettservice auf dem Grundstück Fl.Nr. 635/7 der Gemarkung Nettelkofen (Am Brucker Feld 5)
7. Straßenbauprogramm der Stadt Grafing b.M.;
Unterhaltungsmaßnahmen durch Oberflächenbehandlung mit Spritzdecken an Gemeindeverbindungsstraßen und Ortsstraßen;
Maßnahmenbeschluss
8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des "Gewerbegebietes Haidling Süd / Grafenweg" für das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen südlich des Grafenweges;
Änderung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung der Bebauungspläne "Dobelklause" und "Am Dobel West" für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 642, 642/2 und 628/2 der Gemarkung Grafing an der Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße (Bebauungsplan Dobelklause - Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße);
Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und ggf. Billigungs- und Verfahrensbeschluss
10. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes für die Nachfolgenutzung des sog. "Lentner-Geländes" (Marktplatz 12) als Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB);
Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss

11. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Schulzentrum Kapellenstraße";
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB);
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
12. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes Aiblinger Straße (2. Bauabschnitt) für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing;
Vorstellung der konzeptionellen Bebauungsinhalte (Konzeptplanung) und ggf. Billigungsbeschluss
13. Vollzug der Gemeindeordnung;
Antrag der Fraktion Bündnis für Grafing (BfG) vom 20.02.2020
hinsichtlich der Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing
14. Straßenbau- und Verkehrsplanung;
Errichtung der "Nördlichen Sportstättenanbindung" von der Straße "Am Stadion" zur Ostumfahrung sowie eines Parkplatzes für das Sport- und Freizeitzentrum;
Billigung der Ausführungsplanung (Straßenbauprogramm) und Entscheidung über die Umsetzung (Durchführungsbeschluss)
15. Stadtwerke Grafing;
2. Zwischenbericht über den Verlauf des Wirtschaftsjahres 2019 der Stadtwerke Grafing
16. Liegenschaften;
Kinderzentrum Am Stadion;
Neubau Kinderzentrum und Vereinsgebäude;
Änderung Wegeführung
17. Jahnsporthalle Grafing (Dreifachturnhalle);
Austausch Beleuchtung;
Kostenfeststellung
18. Stadt Grafing / Stadtwerke Wasser - Goethering;
Sanierung Gehweg, Straße, Wasserleitung;
Maßnahmenbeschluss
19. Informationen
20. 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

- 63. öffentliche Sitzung vom 28.01.2020
 - 64. öffentliche Sitzung vom 18.02.2020
-

- Das Protokoll der 63. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 28.01.2020 wurde am 17.04.2020 in das Gremieninfo eingestellt.
- Das Protokoll der 64. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 18.02.2020 wurde am 11.03.2020 in das Gremieninfo eingestellt.

Beschluss:**Ja: 11 Nein: 0**

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurden die Niederschriften der 63. öffentlichen Sitzung vom 28.01.2020 und der 64. öffentlichen Sitzung vom 18.02.2020 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).

62. Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 17.12.2019

TOP 15

Grundstücksangelegenheiten;
Grundstücksverkauf im Gewerbegebiet Grafing-Schammach (BA 2) an die Fa. Wieser GmbH & Co. KG, Grafing b.M. (Auto Wieser);
Erwerb einer zusätzlichen Teilfläche

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

Dem Verkauf einer weiteren Teilfläche von 1.000 m² aus der Fl.Nr. 635/7 Gemarkung Nettelkofen – zusätzlich zu der bereits mit URNr. F1601/2019 des Notars Frauhammer in Ebersberg beurkundeten 5.000 m² - an die Firma Wieser GmbH & Co.KG aus Grafing wurde zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt den Verkauf vorzubereiten.

TOP 16

Grundstücksangelegenheiten;
Grundstückstauschvertrag mit der Fa. CADFEM International GmbH vom 13.12.2019 zur Erschließungssicherung sowie Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 BauGB)

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm von dem Grundstückstauschvertrag vom 13.12.2019 des Notars Matthias Griebel in Ebersberg Kenntnis und genehmigte alle darin für die Stadt Grafing b.M. abgegebenen Anträge und Erklärungen vollständig und vorbehaltlos.

Mit dem Grundstückstausch und der Zustimmung zur Widmung sind die Voraussetzungen für die plangemäße Erschließung des Bauvorhabens erfüllt. Die Maßgabe zum gemeindlichen Einvernehmen zum Bauvorhaben ist damit ausreichend erfüllt. Die gesicherte Erschließung kann bestätigt werden.

TOP 16.1

Vergabeangelegenheiten;

Errichtung der Nördlichen Sportstättenanbindung mit Auffangparkplatz;

Vergabe der Ingenieurleistungen für die Planung des Parkplatzes "Am Stadion"

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

Mit den Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1–9, einschließlich der Aufgaben der örtlichen Bauüberwachung zur Errichtung des Parkplatzes „Am Stadion“ an der sog. Nördlichen Sportstättenanbindung wird entsprechend dem Honorarangebot nebst Entwurf des Ingenieurvertrages vom 03.12.2019 das Ingenieurbüro Josef F. Gruber-Buchecker, 85560 Ebersberg, beauftragt.

TOP 3

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 336/11 der Gemarkung Grafing (Bürgerlingstraße 18)

Vorgestellt wurde der Tagesordnungspunkt durch den Verwaltungsvertreter.

Eingangs wurde darauf verwiesen, dass der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. 336/11 der Gemarkung Grafing (Bürgerlingstraße 18) als Dringlichkeitsentscheidung durch die Erste Bürgermeisterin erledigt wurde. Aufgrund des Sitzungsausfalls (Coronakrise) am 17.03.2020 wäre die zweimonatige Friktionsfrist (§ 36 BauGB) bis zur nächsten turnusmäßigen Sitzung abgelaufen, womit die Voraussetzung der zeitlichen Dringlichkeit vorlagen.

Der Verwaltungsvertreter stellte das Bauvorhaben kurz und anhand von Bauplänen dem Gremium vor: Das bestehende Wohnhaus wird durch den Neubau eines Einfamilienhauses ersetzt, mit den Maßen 11,66 m x 11,20 m, einer Wandhöhe von ca. 6,35 m und einer Firsthöhe von ca. 8,20 m.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes (gemäß § 173 BBauG des übergeleiteten Baulinienplanes), der lediglich Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) trifft. Hinsichtlich dieser Regelungen beurteilt sich die Vorhabenszulässigkeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, im Übrigen nach dem Einfügungsgebot (§ 30 Abs. 3 BauGB) i.V.m. § 34 BauGB).

Festsetzungswidersprüche ergeben sich mit dem Baulinienplan, der eine Baugrenze festsetzt, die durch das Einfamilienhaus um 6 Meter überschritten wird. Aufgrund der bereits vom bisherigen Baubestand erfolgten Überschreitung der Baugrenze lässt sich eine Befreiung für die erhebliche Abweichung städtebaulich rechtfertigen, die mit 6 m sehr weitgehend ist. Aufgrund der besonderen Lagesituation und der Einhaltung der auch im übrigen Plangebiet geltenden Abstände zur Straßengrenze lässt sich das Vorhaben abgrenzen (Atypik) und sind Planungsgrundzüge nicht berührt.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Bauhöhe, absolute Grundfläche) und der verbleibenden Freiflächen im Verhältnis zur Umgebung uneingeschränkt in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das gemeindliche Einvernehmen wurde bereits erteilt, eine Entscheidung des Gremiums ist nicht erforderlich. Der Bauantrag liegt dem Landratsamt Ebersberg vor.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm den Bauantrag zur Kenntnis.

TOP 4

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 282/41/T der Gemarkung Öxing (Korbinian-Wild-Straße 7)

Der Bauantrag wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt.

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses (8,40 m x 10,60 m) mit Garage nach Beseitigung des dort bestehenden Werkstattgebäudes. Die Wandhöhe beträgt 5,90 m und die Firsthöhe 7,25 m.

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

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich hinsichtlich seiner Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht nach der Beurteilung der Stadt einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO). Diese Zuordnung wird auch nicht durch das bestehende Werkstattgebäude und dem dort zugelassenen Gewerbebetrieb (Malerbetrieb) ausgeschlossen. Betriebe dieser Art sind zwar mangels des auf die Gebietsversorgung bezogenen Wirkungsbereiches nicht bereits als Handwerksbetrieb nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Werkstatt konnte aber als nicht störender sonstiger Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden. Damit handelt es sich um eine zumindest ausnahmsweise in einem WA zulässige gewerbliche Nutzung, die damit der Einordnung als Allgemeines Wohngebiet nicht entgegensteht. Das geplante Wohngebäude ist folglich nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Die beantragten Wand- und Firsthöhen (5,90 m / 7,25 m) entsprechen uneingeschränkt dem Rahmen der Umgebungsbebauung, der Wandhöhen von 6,20 m und Firsthöhen von 8,50 m aufweist.

Auch hinsichtlich der zu überbauenden Grundstücksflächen entspricht das Vorhaben dem Einfügungsgebot.

Hinsichtlich des Verhältnisses der verbleibenden Freiflächen zur Umgebungsbebauung wird jedoch der Einfügerahmen erkennbar überschritten. Zur Beurteilung kann als Vergleich auf die Grundflächenzahl der Bebauung im prägenden Geviert zurückgegriffen werden. Diese weist eine Größenordnung von 0,18 bis 0,25 auf. Allein das gegenständliche Grundstück weist bisher mit dem Werkstattgebäude schon eine höhere GRZ von 0,31 auf. Mit dem beantragten Wohngebäude wird diese Obergrenze mit einer GRZ von 0,34 nochmals deutlich überschritten, wobei noch die bauliche Nutzung durch die Garage mit Zufahrt hinzukommt. Die verbleibenden Freiflächen bleiben damit deutlich gegenüber dem Verhältnis der umliegenden Bebauung zurück.

Die Voraussetzungen für eine Abweichung nach § 34 Abs. 3a Nr. 1 c BauGB liegen aber nicht vor, da das bestehende (Gewerbe-)Gebäude nicht nur erneuert (ersetzt), sondern auch erweitert wird.

Die Überschreitung des Einfügerahmens führt aber ausnahmsweise nicht zu planungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen. So handelt es sich bei dem gegenständlichen Grundstück letztendlich um das einzige Grundstück in der prägenden Umgebung, das aufgrund seiner Ecklage für eine entsprechende Bebauung geeignet ist. Die durch die Rahmenüberschreitung entstehende Veränderung löst damit erkennbar keine Bezugnahme für gleichartige Vorhaben aus.

Das gilt etwa auch für die Grundstücke in dieser Baureihe nördlich zum Vorhaben; dort würde eine Bebauung in 2. Reihe schon die faktischen Baugrenzen überschreiten und aus diesem Grunde einen Planungsbedarf auslösen. Im Gegensatz dazu ist die Sachlage auf dem Baugrundstück eine andere, da hier aufgrund der Eckerschließung zur Korbinian-Wild-Straße eine faktische Baugrenze (Bebauungstiefe) auch in Bezug auf diese Straße besteht (vgl. gegenüberliegende Bebauung südlich der Korbinian-Wild-Straße) und eingehalten wird. Diese Besonderheit macht es möglich, die durch Folgevorhaben zu erwartende nachhaltige städtebauliche Störung der durch großzügige Gartenflächen getrennten Baureihen geprägten Umgebung auszuschließen.

Hinweis:

Für das Vorhaben entsteht ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen, die mit der Garage und dem Stauraumstellplatz nachgewiesen werden.

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

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 282/41/T der Gemarkung Öxing (Korbinian-Wild-Straße 7), das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Christian Einhellig nahm an der Sitzung wieder teil.

Das Ausschussmitglied Herr Dr. Ernst Böhm ist erschienen.

TOP 5

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit angrenzendem Wirtschaftsbereich und Neubau eines Reihenedhauses und 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 1179/2 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 24)

Der Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit angrenzendem Wirtschaftsbereich und Neubau eines Reihenedhauses und 6 Wohneinheiten wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erläutert.

Mit dem Vorbescheid wird gem. Art. 71 BayBO eine Entscheidung über folgende Einzelfrage beantragt: ***Ist das geplante Gebäude in Lage, Form, Größe und Nutzung, wie zeichnerisch im Plan dargestellt bauplanungsrechtlich zulässig?***

Vorhabenbeschreibung: Nach Beseitigung des ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäudes ist die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit 7 Wohneinheiten in den Maßen 29,49 m x 13,74 m, drei Vollgeschossen, einer Wandhöhe von 7,50 m und einer Firsthöhe von 10,70 m vorgesehen.

Antragsgegenstand ist damit die **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (Bebauungsge-
nehmigung) für die Errichtung eines Wohnhauses mit 7 Wohneinheiten** nach Beseiti-
gung des dort bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes.

Das Bauvorhaben befindet sich in Alleinlage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Beantragt wird nach den Antragsunterlagen die Errichtung eines, nicht landwirt-
schaftlichen Zwecken dienenden Wohngebäudes. Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB scheidet damit aus.

Als sonstiges Außenbereichsvorhaben ist es nach § 35 Abs. 2 BauGB nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu prüfen, ob die regelmäßig beeinträchtigten Belange (Flächennutzungsplan, natür-
liche Eigenart der Landschaft, Zersiedelung) im Falle der dortigen Begünstigungsvorausset-
zungen dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB begünstigt die Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Gebäu-
den (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Nach Archivunterlagen besteht am Standort eine Hauptwoh-
nung (Betriebsleiterwohnung) im Hauptgebäude. Die Nebengebäude sind als Garagen mit
obergeschossigen Getreidespeicher (mit ausdrücklichem Ausschluss der Wohnnutzung –
Az. 41/1290/70 vom 10.11.1978) sowie als Maschinenhalle (Az. 5b/348/71 vom 04.03.1971)
genehmigt. Die bestehenden Gebäude wurden auch offenkundig in zulässiger Weise errich-
tet.

Die Begünstigung setzt die bisherige Nutzung der Gebäude für die Landwirtschaft voraus
(erstmalige Nutzungsänderung). Nach der Kenntnislage der Stadt Grafing b.M. liegen diese
Voraussetzungen vor. So wurde der historische landwirtschaftliche Betrieb am Standort zwar
(nach den Archivunterlagen) ca. 1997 aufgegeben. Die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude
wurden aber vom landwirtschaftlichen Betrieb des Antragstellers, der sich in Forstinning be-
findet, seither als zusätzliche Betriebsstelle (Lager + Maschinenhalle) weiterhin genutzt. Die
Gebäude wurden damit zu keiner Zeit einer anderen baulichen Nutzung zugeführt.

Ein längerer Leerstand des Gebäudes, der ansonsten den sog. bauplanungsrechtlichen Be-
standsschutz zum Erlöschen bringt, steht der Begünstigung aufgrund der Sonderregelung
des § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe c BauGB nicht entgegen. Gleichzeitig ist die dort benannte
Frist, wonach die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als 7 Jahre zurückliegen darf,
aufgrund § 82 Abs. 5 BayBO unbeachtlich.

Jedoch fehlt es für den Wirtschaftsteil (Querbau im Westen, Eckbereich und westlicher Teil
des Hauptbaus) des Gebäudes bereits an den weiteren Tatbestandsvoraussetzungen des §
35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe a und b BauGB, wonach das Vorhaben der zweckmäßigen Ver-
wendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen muss und die äußere Gestalt des Gebäudes
im Wesentlichen gewahrt bleiben muss. Der Gesetzgeber setzt voraus, dass die Bausub-
stanz vorhanden und im baulich-technischen Sinn auch „erhaltenswert“ ist, also aufgrund
seines Zustandes für eine andere Verwendung überhaupt in Betracht kommt und ohne we-
sentliche Änderungen in der äußeren Gestalt dafür verwendet werden kann. Der Querbau
und der westliche Teil des Hauptbaus sind in einem baulichen Zustand, der aufgrund des
fortgeschrittenen Zerfalls schon die bauliche Existenz des Gebäudes beendet hat (vgl. auch
Sicherungsanordnung des Landratsamtes Ebersberg aufgrund einsturzgefährdeter Gebäu-
deteile vom 19.04.2011, Az. AV-2011-419).

Anders verhält es sich mit dem östlichen Teil des Hauptbaus (Wohnteil mit Stallanbau), der
sich noch in einem erhaltenswerten Zustand befindet. Allein im Umfang dieses Gebäudeteils,
der offenkundig noch nicht zerstört oder baufällig ist, ist das Vorhaben dem Grunde nach
noch zulässig. Der noch erhaltenswerte Gebäudebestand muss vor Ort noch ermittelt wer-
den; ob das der gesamte Bereich des VB-Antrages ist, muss noch geprüft werden.

Beantragt wird die Nutzungsänderung im Wege der Neuerrichtung, was gemäß § 35 Abs. 4 Satz BauGB in begründeten Einzelfällen zulässig ist. Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds nicht gesichert unterstellt werden und wird vom Antragsteller in den Unterlagen nicht näher erläutert. Auch wenn im Hoheitsbereich des Landratsamtes Ebersberg vergleichsweise geringe Anforderungen an die hierfür notwendigen Besonderheiten des Einzelfalls gestellt werden, kann der „Ersatzbau“ nicht schon allein aus bloßen wirtschaftlichen/praktischen Zweckmäßigkeiten zugelassen werden, etwa um marode Bausubstanz neu zu errichten. Hier sind die besonderen Gründe noch darzulegen.

Weiter wird für den Ersatzbau verlangt, dass das bisherige Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist. Das mag hier durchaus in Frage gezogen werden, da das für die Kulturlandschaft kennzeichnende und damit zu wahrende Erscheinungsbild wesentlich durch die für regionaltypische Hofstellen kennzeichnende Hakenform geprägt ist. Durch den Zerfall der für die Kulturlandschaft prägenden (westlichen) Gebäudeteile ist diese Tatbestandsvoraussetzung nicht mehr zu erkennen. Beim bloß auf den östlichen Teil des Hauptgebäudes beschränkten Neubau entsteht ein auch im Erscheinungsbild wesensfremdes Gebäude im Außenbereich. Das wird durch die Ausführung des Gebäudes, soweit die Antragsunterlagen dafür eine Beurteilung zulassen, bestärkt. Ein Gebäude in Gestalt eines für den Siedlungsbereich - nicht aber für die Kulturlandschaft - prägenden „Reihenhauses“ bestärkt diese zusätzlich. Für die Umsetzung in dieser beschriebenen Form wird nur die Nutzungsänderung (unter Erhaltung des Baubestandes) bleiben, aber der Weg zur Neuerrichtung versperrt bleiben.

Es fehlt auch die gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe g BauGB erforderliche Erklärung über die Verpflichtung, keine Neubebauung für den durch die Nutzungsänderung beanspruchten Gebäudeteil vorzunehmen.

Zentraler Ausschlussgrund für das beantragte Vorhaben ist aber die Anzahl der 7 geplanten Wohneinheiten, die gem. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 Satz 2 BauGB entstehen sollen.

Neben der Bestandswohnung (Betriebsleiterwohnung) sind maximal 3 weitere (freie) Wohnungen zulässig (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 f BauGB).

Das gilt auch dann, wenn die Betriebsleiterwohnung zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung schon nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde (Entprivilegierung). Die Nichtanrechnung der vormals privilegierten Wohnung ergibt sich aus dem in § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB eingefügten Wort "bisher", das nur für den Wegfall der Privilegierung Bedeutung haben kann. Im Fall der Betriebsaufgabe kann also eine vorhandene Wohnung, soweit sie nach Abs. 1 Nr. 1 privilegiert war, auch nach der Entprivilegierung neben den drei zusätzlich entstehenden Wohnungen genutzt werden. Somit können hier insgesamt höchstens 4 Wohnungen (ehem. Betriebsleiterwohnung + 3 freie Wohnungen) im Wege der Nutzungsänderung/Ersatzbau errichtet werden. Die beantragten 7 Wohnungen sind jedoch unstreitig unzulässig.

Das Vorhaben ist damit nicht gemäß § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt. Als sonstiges Vorhaben ist es unzulässig, da öffentliche Belange (Flächennutzungsplan, natürliche Eigenart der Landschaft, Zersiedelung) beeinträchtigt werden.

Hinweis:

Die im amtlichen Lageplan dargestellten Nebengebäude oder Gebäudeteile sind in der Natur teilweise bereits beseitigt.

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

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit angrenzendem Wirtschaftsbereich und Neubau eines Reihenhendhauses und 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1179/2 der Gemarkung Nettelkofen (am Brucker Feld 5), das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

TOP 6

Bauantrag zum Neubau eines Kfz-Komplettservice auf dem Grundstück Fl.Nr. 635/7 der Gemarkung Nettelkofen (Am Brucker Feld 5)

Der Bauantrag zum Neubau eines Kfz-Komplettservice auf dem Grundstück Fl.Nr. 635/7 der Gemarkung Nettelkofen (Am Brucker Feld 5) wurde vom Verwaltungsvertreter vorgestellt und erläutert.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schammach II“ vom 24.05.2017 und beurteilt sich ausschließlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB).

- Beantragt wird die Errichtung einer Kfz-Werkstatt mit den Maßen 51,50 m x 32 m, einer Wandhöhe von 5,75 m (beim Pultdachfirst 12 m).
- Im Hauptgebäude ist zusätzlich eine (Betriebs-)Wohnung mit einer Wohnfläche von 102,29 m² beantragt.
- Im südlichen Grundstücksteil ist eine betriebszugehörige Verwahrhalle (verschluss sichere Aufbewahrung von Unfallfahrzeugen) geplant mit Gebäudegrundmaßen von 15 m x 10 m und einer Wandhöhe von 5,25 m.

Art der baulichen Nutzung:

Betriebsschwerpunkt des beantragten Vorhabens ist die Unfallinstandsetzung und der Karosseriebau mit Lackiererei. Vorhaben dieser Art, jedenfalls in der beantragten Größe, sind erheblich belästigende Gewerbebetriebe (vgl. BVerwG 14.04.1976) und damit gemäß § 8 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im festgesetzten Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Beantragt ist auch eine Wohnung, wobei der Antrag keine Angaben über den konkreten Verwendungszweck der Wohnung enthält. Wohnungen sind in Gewerbegebieten unzulässig und können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur unter den dort genannten engen Voraussetzungen als Ausnahme zugelassen werden. Voraussetzung ist zum einen, dass die Einrichtung einer Wohnung aufgrund der Art des Betriebes erforderlich ist (betriebliche Zuordnung). Bei familiengeführten Handwerksbetrieben sind die betrieblichen Gründe für die Anwesenheit auf dem Betriebsgelände (schnelle Erreichbarkeit, ständige Anwesenheit) für den Betriebsleiter/-inhaber regelmäßig anzuerkennen.

Bei der Zulassung von Betriebswohnungen ist hinsichtlich der Betriebsnotwendigkeit ein strenger Maßstab anzuwenden und gegenüber den häufigen Fällen, Wohnungen vorrangig aus Gründen des wirtschaftlichen Vorteils (günstige Grundstückspreise im Gewerbegebiet) zu errichten, klar abzugrenzen. So sind auch die beliebten „Mitarbeiterwohnungen“ etc. im Gewerbegebiet unzulässig. Die Folgen sind fatal. Rechtswidrig zugelassenes sonstiges Wohnen kann zur Unwirksamkeit des festgesetzten Gebietstyps (GE) führen und stellt die ungehinderte Fortführung der Gewerbebetriebe in Frage.

Aufgrund der Wohnungsgröße von 100 m² ist offensichtlich eine Wohnung für Betriebsinhaber/-leiter vorgesehen. Diese ist in dieser Größenordnung – in der absoluten und der relativen Größe gegenüber dem Gewerbebetrieb noch angemessen.

Grundsätzlich kann bei der Art des vorgesehenen Betriebes, der auch vom Inhaber geführt wird, von der notwendigen Zuordnung und der Betriebsbezogenheit ausgegangen werden. Auch die Größe der Wohnung ist noch angemessen und ordnet sich der Betriebsgröße unter.

Die Wohnung ist auch nicht unzumutbaren Störungen aus benachbarten Betrieben ausgesetzt. Besonderer Augenmerk ist auch hier auf den geplanten Bäckereibetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 535/10 zu legen, für den ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 55 dB(A) in der Nachtzeit zugelassen ist (Vorbescheid vom 04.12.2018). Dadurch ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes (TA-Lärm) von 50 dB(A) zu befürchten, die als Obergrenze (ungesunde Wohnverhältnisse) für die Vertretbarkeit von Lärmimmissionen bei Betriebswohnungen angesehen wird. Durch die Ausrichtung der Fensteröffnungen der schutzwürdigen Wohnungen auf die lärmabgewandte Südseite sind jedoch ungesunde Wohnverhältnisse hier nicht zu befürchten.

Unter der Voraussetzung, dass keine Immissionsorte (z.B. durch nicht-öffenbare Fenster an der Westseite) entstehen, die über den IFSP-Wert von 48 dB(A) lärmbelastet werden, kann die beantragte Wohnung als Betriebsleiterwohnung auch im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem lärmintensiven Bäckereibetrieb ausnahmsweise zugelassen werden. In der Baugenehmigung ist die Nutzung ausdrücklich auf eine betriebliche Wohnung (Betriebsleiter/-inhaber) zu beschränken und auf die beschriebenen Lärmschutzanforderungen.

Immissionsschutz (IFSP)

Im Wege der Gebietsgliederung wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt (A.11.1) Danach sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Schalleistungspegel von 63 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts überschreiten. Der Nachweis hat mit den Bauantragsunterlagen zu erfolgen (A.11.2), liegt aber noch nicht vor. Gerade wegen der nach der gewerblichen Baubeschreibung zu erwartenden Nachtbetriebszeiten in Notfällen ist ein gesonderter Nachweis unerlässlich. Wenn der Nachtbetrieb auf Notfälle beschränkt ist, ist eine Überschreitung der festgesetzten IFSP im Umfang seltener Ereignisse (Nr. 7.2 TA-Lärm) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Die Angaben des Bauantrages zur Ermittlung der GRZ geht von unrichtigen Voraussetzungen aus. Die (bislang noch nicht vermessene) Grundstücksfläche beträgt nur 6.000 m² und nicht 6.149 m². Doch auch mit der reduzierten Grundstücksfläche bleibt das Vorhaben mit einer GRZ von 0,27 deutlich hinter der zulässigen GRZ von 0,55 zurück.

Auch mit den Stellplätzen und den Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) bzw. den befestigten Hofflächen (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO) mit einer Fläche von zusammen ca. 2.850 m² wird eine Gesamtgrundfläche von ca. 4.500 m² erreicht und damit eine GRZ von 0,75. Damit wird die zulässige GRZ um weniger als 50 v.H. überschritten.

Das Vorhaben bleibt mit einer Wandhöhe von 5,75 m und einer Firsthöhe von 12 m auch deutlich hinter den höchstzulässigen Höhenmaßen von 12 m (Wandhöhe) und 16,50 m (Firsthöhe) zurück.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die Hauptgebäude liegen innerhalb der festgesetzten Bauflächen.

Gemäß A.8.3 des Bebauungsplanes liegen auch sämtliche offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Dachform / Dachgestaltung:

Das Hauptgebäude ist als Satteldachgebäude mit einer zulässigen Dachneigung von 14 Grad geplant. Dabei wird an der Westseite des Gebäudes ein Dachgeschoss geschaffen, und zwar durch eine Verlängerung eines Dachschenkels über den First hinaus. Dieser Dachteil ist mit einer Breite von 12,50 m nicht mehr untergeordnet und tritt damit als Hauptdach in Form eines Pultdaches in Erscheinung.

Der Bebauungsplan beschränkt den Dachneigungswinkel für Pultdächer auf max. 10°. Der notwendigen Abweichung kann jedoch entsprochen werden, da es sich bei der Gestaltungsfestsetzung um keinen Planungsgrundzug handelt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Der städtebauliche Rechtfertigungsgrund findet sich vor allem darin, dass das Satteldach – mit 14° im Mittel der festgesetzten Spanne des zulässigen Dachneigungswinkels – aus gestalterischen Gründen verlängert wird. Hinzu kommt, dass sich das Pultdach nicht auf die gesamte Gebäudebreite erstreckt. Außerdem ist ein gegenläufiges Pultdach auf der Südseite angeschlossen, das die äußere Wirkung (die frei sichtbare Wandfläche) minimiert. Diese Gründe rechtfertigen eine Befreiung gegenüber der höchstzulässigen DN von 10°, die mit 14° auch die Obergrenze der Vertretbarkeit erreicht.

Angaben über die Dacheindeckung des Hauptgebäudes fehlen in der Baubeschreibung. Es ist nur eine Dacheindeckung mit nichtreflektierenden Materialien, bei Blecheindeckung nur in beschichteter Ausführung oder in Titanzink zulässig (Festsetzung A 6.3).

Höhenlage / Auffüllungen:

Aufgrund der Geländeverhältnisse sind umfangreiche Auffüllungen vorgesehen mit einer Höhe von ca. 1,35 m. Damit entsteht eine künftige Geländehöhe von 540,08 müNN. Die OKFFB wird mit 540,10 müNN beantragt.

Die Auffüllung des Geländes ist gemäß A. 6.7 bis zur Höhenlage der Erschließungsstraße zulässig, die im Bereich des Grundstücks auf einer Höhe zwischen 539,80 müNN und 540,20 müNN verläuft. Damit entspricht die Auffüllung den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie entspricht in dieser Höhe auch den Auffüllungen, wie sie auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 635/12 mit 540,00 müNN genehmigt wurde.

Nicht berücksichtigt wurde im Bauantrag die notwendige Höhendifferenz von 0,15 m zwischen der OKFFB und dem Anschlussgelände (A. 6.8). Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Gebäudeschäden durch Starkregenereignisse. Hierfür kann alternativ zur Veränderung der Höhenlage des Gebäudes auch die Geländeauffüllung um ca. 10 cm reduziert werden (ausreichend ist diese Höhenänderung im Umfeld des Gebäudes).

Grünordnung:

Für die 6.000 m² Grundstücksfläche sind insgesamt 15 Bäume zu pflanzen. Die 9 festgesetzten Bäume des Bebauungsplanes werden angerechnet. Die an den neu entstehenden Grundstücksgrenzen notwendigen Bäume werden im Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt. Die oberirdischen Stellplätze werden plangemäß wasserdurchlässig befestigt.

Gemäß A.16.3 ist ein Grünstreifen mit 5 m Breite entlang des Entwässerungsgrabens (auch Ausgleichsfläche) an der Süd- und Ostgrenze angelegt und angemessen begrünt.

Die geschlossenen Fassadenseiten der Verwahrhalle sind gemäß A.15.11 zu begrünen.

Hinweise:

Für das Vorhaben entsteht folgender Stellplatzbedarf:

Kfz-Reparatur – 5 Stpl. je Reparaturstand (11 Arbeitsplätze)	55,00 Stpl.
Lackiererei und sonst. Betrieb (Arbeitsstände Kfz abgezogen) 840 m ²	
1 Stpl. je 70 m ² Nutzfl. bzw. je 3 Beschäftigte	12,00 Stpl
Lagerraum ¹ (421,46 m ²)	0,00 Stpl.
Wohnung	2,00 Stpl.
Summe	69,00 Stpl.

¹Lagerräume: Es handelt sich um eine Nebennutzung, für die gemäß Rn. 3 zu Nr. 8 der Anlage der örtliche Stellplatz nur dann gesonderte Stellplätze nachzuweisen sind, wenn die Lagerfläche größer als die gewerbliche Nutzfläche ist. Damit besteht keine Stellplatzpflicht für die Lagerfläche (Überwiegend Reifenlager).

Für die Flächen der Lackiererei und des sonstigen Betriebs sind **6 Fahrradstellplätze** nachzuweisen.

Es sind 66 oberirdische Stellplätze sowie 10 Stellplätze in der Verwahrhalle vorhanden. Der Stellplatznachweis kann erbracht werden.

In der anschließenden **Diskussion** wurden die Bedingungen und Voraussetzungen für die Genehmigung einer Betriebsleiterwohnung ausführlich diskutiert. Im vorliegenden Antrag ist eine Betriebsleiterwohnung nach Ermessen der Verwaltung zulässig.

Ein umfassendes Lärmgutachten wurde am 19.03.2020 beauftragt. Da jedoch die Fachbüros dauerhaft überlastet sind, ist mit einer Bearbeitungszeit von mindestens drei Monaten zu rechnen. Die Verwaltung erwartet jedoch keine nennenswerten Überschreitungen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, den Bauantrag zum Neubau eines Kfz-Komplettservice auf dem Grundstück Fl. Nr. 635/7 der Gemarkung Nettelkofen (Am Brucker Feld 5), das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Maßgabe zu erteilen:

- **Wohnungsnutzung ist auf die Benutzung durch den Betriebsleiter zu beschränken.**
- **An der Betriebsleiterwohnung ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. durch nicht-öffenbare Fenster an der Westseite) sicherzustellen, dass keine Immissionsorte entstehen, an denen Beurteilungspegel von mehr als 48 dB(A) auftreten.**
- **Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 63 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts.**
- **Möglichst durch Reduzierung der Geländeauffüllung ist die Gebäudehöhenlage OKFFB im Erdgeschoss um mind. 15 cm von der umliegenden Geländehöhe abzusetzen.**
- **Dacheindeckung nur mit nichtreflektierenden Materialien, bei Blecheindeckung mit beschichteten Material oder Titanzink.**

- **Die geschlossenen Fassadenseiten der Verwahrhalle sind gemäß A.15.11 zu begrünen.**

TOP 7

Straßenbauprogramm der Stadt Grafing b.M.;

Unterhaltungsmaßnahmen durch Oberflächenbehandlung mit Spritzdecken an Gemeindeverbindungsstraßen und Ortsstraßen;

Maßnahmenbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde am 15.04.2020 in das Gremieninfo eingestellt. Der Vertreter der Verwaltung stellte den Tagesordnungspunkt vor und erläuterte den Sachverhalt.

Grundlagen:

Seit dem Jahr 2013 stand die Abwasserbeseitigung hinsichtlich des Erstanschlusses der bis dahin nicht an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossenen Ortsteile im Mittelpunkt der Aufgabenerledigung. Hier wurden in den letzten 7 Jahren die Ortsteile Straußdorf, Burgholz, Dichau, Neudichau, Eisendorf, Oberelkofen und zuletzt Wiesham erstmalig an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen. Das war aufgrund der Beendigung des Zuwendungsprogramms (RZWas 2013) geboten, um eine Sicherung der staatlichen Zuwendungen zu gewährleisten. Im Zusammenhang mit den Kanalbauarbeiten wurden zwangsläufig auch die jeweiligen Trinkwasserleitungen erneuert und die betroffenen örtlichen Straßen wiederhergestellt.

Der ebenso stark vernachlässigte Straßenausbau und Straßenunterhalt wurde in der Zeit weiter zurückgestellt bzw. wurde auf die im Zusammenhang mit den Kanalbauarbeiten betroffenen Straßenbauarbeiten konzentriert. Mit der Beendigung des Kanalbauprogramms (2013-2020) ist jetzt dem Straßenbau und -unterhalt wieder besonderes Gewicht zu verschaffen.

Hinsichtlich des Straßenausbaus besteht das Straßenbauprogramm 2004, das als informelles Investitionsprogramm eine Reihung der anstehenden Ausbaumaßnahmen beinhaltet. Auf den Fortschreibungsbedarf des Straßenbauprogramms wird hingewiesen.

Neben dem Straßenausbau ist auch der erweiterte Straßenunterhalt wiederaufzunehmen. Hierunter wird die Oberflächenbehandlung (Spritzdeckenmaßnahmen) verstanden, die eine mittelfristige Bestandsverbesserung ermöglicht. Im Interesse einer geordneten Abwicklung anhand eines objektiven Auswahlverfahren sind die entsprechenden Straßenabschnitte zu bestimmen (Maßnahmenprogramm erweiterter Straßenunterhalt).

Finanzierung:

Die kreisangehörigen Gemeinden haben gemäß Art. 9, 47 BayStrWG die gesetzliche Straßenbaulast der Gemeindestraßen zu erfüllen. Gemeindestraßen sind Ortsstraßen und Gemeindeverbindungsstraßen (Art. 46 BayStrWG). Weiterhin sind die Gemeinden Straßenbaulastträger der ausgebauten Feldwege. Hierbei handelt es sich jeweils um gemeindliche Pflichtaufgaben (Art. 57 Abs. 2 Satz 2 GO).

Zur Finanzierung dieser Aufgaben stellt der Freistaat Bayern den Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen Zuwendungen für den Straßenbau und -unterhalt zur Verfügung. Neben den Mitteln aus dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) als Zuwendungen für bestimmte Straßenbaumaßnahmen (Einzelvorhaben) erhalten die Gemeinden auch pauschale Zuweisungen für den Bau, den Ausbau oder den Unterhalt von Gemeindestraßen aus dem Gemeindeanteil an der Kraftfahrzeugsteuer (**Art. 13b BayFAG**).

Hinzu kommen - nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge - noch pauschale Zuweisungen zu Straßenausbaumaßnahmen im Sinn des Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 Kommunalabgabengesetz in Form von Straßenausbaupauschalen.

Die Straßenausbaupauschalen werden für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen (also innerörtliche Straßen) ausgereicht. Die Zuwendungen nach dem BayGVFG beschränken sich im Bereich der Gemeindestraßen im Wesentlichen auf verkehrswichtige zwischenörtliche Straßen. Für das weite Netz der (nicht verkehrswichtigen) Gemeindeverbindungsstraßen (Straßen außerhalb des Ortsbereiches) und der ausgebauten Feldwege steht den Gemeinden nur die jährliche Zuweisung aus dem Kfz-Steueranteil gemäß Art. 13b BayFAG zur Verfügung, die im Jahr 2020 eine Höhe von ca. 115.000 EUR beträgt (2019: 116.200 EUR). Im Übrigen sind diese aus den allgemeinen Haushaltsmitteln der Gemeinden zu finanzieren.

Aufgrund des erheblichen finanziellen Aufwands, der für die Erneuerung (Gesamtausbau) der Straßen anfallen würde, kommt einem ordnungsgemäßen Straßenunterhalt (Erhaltung des Anlagevermögens) hier große Bedeutung zu. Nur dadurch wird es gelingen, das weite Netz an Gemeindeverbindungsstraßen und ausgebauten Feldwegen mit leistbarem wirtschaftlichen Aufwand in einem verkehrsgerechten Ausbauzustand zu erhalten.

Insbesondere bei den weniger verkehrswichtigen Gemeindestraßen ist die sog. Oberflächenbehandlung mit Splittabstreuung (Rollsplitt) das technisch geeignetste Mittel des Straßenunterhalts, um einerseits ständig wiederkehrende Straßenunterhaltungsmaßnahmen, oder andererseits aufwändige Ausbau- oder Erneuerungsmaßnahmen zu vermeiden. Das gilt in besonderem Maße für die ausgebauten Feld- und Waldwege (die nicht ausgebauten Feld- und Waldwege stehen nicht in der Baulast der Gemeinden; Art. 54 Abs. 1 Satz 2 BayStrWG), da dort trotz steigender Anforderungen der Verkehrsverhältnisse ein Ausbau mit asphaltierter Straßendecke wirtschaftlich nicht leistbar ist.

Allein bei Ortsstraßen (Anbaustraßen) sollte der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung und der damit einhergehenden Finanzierung durch Erschließungsbeitragserhebungen (Art. 5a BayKAG) Vorrang eingeräumt werden. Das gebietet der zwingende Grundsatz des Art. 62 Abs. 2 BayGO über den Finanzierungsvorrang durch besondere Entgelte (insbesondere Beiträge) vor der Inanspruchnahme von allgemeinen Deckungsmitteln. Hier gilt es auch den gesetzlichen Ausschluss des Art. 5a Abs. 7 BayKAG zu beachten, wonach die Erschließungsbeitragserhebung 25 Jahre nach Beginn der technischen Herstellung einer Straße ausgeschlossen ist; die Straße gilt dann als erstmalig hergestellt (Art. 5a Abs. 8 BayKAG). Als Beginn der technischen Herstellung werden keine besonderen technischen Anforderungen gestellt und die Voraussetzungen werden auch mit provisorischen Maßnahmen wie der Aufbringung einer Spritzdecke erfüllt. Bei erschließungsbeitragsfähigen Anbaustraßen wird damit beim Einsatz von Spritzdeckensanierungen die 25-jährige Ausschlussfrist in Lauf gesetzt mit der Folge, dass nur bei einer erstmaligen Herstellung nach den Anforderungen des satzungsmäßigen und technischen Bauprogramms innerhalb dieser Frist noch Erschließungsbeiträge erhoben werden können. Ansonsten sind die Gemeinden nicht mehr in der Lage, Erschließungsbeiträge und (seit 2018 auch keine Straßenausbaubeiträge) zu erheben. Der Straßenausbau ist dann allein aus den allgemeinen Haushaltsmitteln zu bestreiten.

Maßnahmenprogramm für den erweiterten Straßenunterhalt (Oberflächenbehandlung) für das Jahr 2020:

Aufgrund des zunehmenden Alters und der steigenden Beanspruchung der Fahrbahndecken sind in den nächsten Jahren erhöhte Aufwendungen für den Straßenunterhalt unerlässlich. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren der Arbeitsschwerpunkt in der Abwasserkanalisation lag und der erweiterte Straßenunterhalt durch Spritzdecken seither zurückgestellt wurde. Zuletzt wurden sog. Spritzdecken vor 5 Jahren (2015) ausgeführt.

Durch eine Oberflächenbehandlung mit einer Spritzdecke (Rollsplitt) mit vorherigem Profilausgleich (Auffüllen von Spurrillen und Schlaglöchern mit Asphalt) wird die Lebensdauer einer Straße um 5 bis 10 Jahre verlängert. Diese Maßnahme ist sinnvoll, um die Zeit bis zur umfassenden Sanierung einer Straße zu verlängern und zu überbrücken. Es handelt sich aber stets nur um Übergangslösungen, da die durch die Spritzdecke geschaffene Oberfläche bezüglich Lebensdauer und Belastbarkeit nicht mit einer (neuen) Asphaltdecke vergleichbar ist (Lebensdauer einer Straße je nach Verkehrsaufkommen ca. 30–50 Jahre).

Die Stadt Grafing b.M. verfolgt die Herangehensweise, unter Berücksichtigung des Straßenbauprogramms 2004 (zuletzt geändert 2006), die Erneuerung der Straßen vorrangig an der Erforderlichkeit von Leitungsbauarbeiten durch Kanal- oder Wasserleitungsbau auszurichten. Anhand dieser Priorisierung wurden in der Vergangenheit die Straßenbaumaßnahmen in der Bernauerstraße, der Wendelsteinstraße, der Wasserburger Straße und (derzeit in Ausführung) der Straße Am Feld durchgeführt.

Soweit das Straßenbauprogramm (Investitionsprogramm) für bestimmte Straßen bereits einen Ausbau (Erneuerung/Verbesserung oder erstmalige Herstellung) vorsieht, dann werden dort aufgrund der erklärten Ausbauabsichten keine erweiterten Unterhaltungsmaßnahmen (Spritzdecken) mehr durchgeführt.

Für das Jahr 2020 sind erweiterte Straßenunterhaltungsmaßnahmen durch eine Oberflächenbehandlung an folgenden Straßenzügen geplant:

Gemeindeverbindungsstraße:

- Straße von Straußdorf nach Katzenreuth (Verlängerung Blumenstraße) in Teilstücken

Ortsstraßen:

- Kothmüllerweg (in Teilstücken)
- Inntalstraße

Eine besondere Betrachtung bedarf die **Inntalstraße**.

Diese Straße ist im Straßenbauprogramm 2004 enthalten und ist für den Straßenausbau geplant. Für den nördlichen Abschnitt der Straße zwischen der Rotter Straße und dem Anwesen Inntalstraße 10 war die Straße zum 30.06.1996 bereits erstmalig hergestellt (Altanlage; Beschluss des Stadtrates vom 12.02.1976). Damit gilt die Straße gemäß Art. 5a Abs. 7 Satz 1 KAG bereits als erstmalig hergestellt. In diesem 150 m langen Straßenabschnitt ist eine erweiterte Unterhaltungsmaßnahme hinsichtlich der beitragsrechtlichen Folgen unproblematisch und kann befürwortet werden. Hierbei handelt es sich auch um die Haupteerschließungsstraße für das Quartier Bürgermeister-Schwaiger-Straße/Öxinger Straße.

Für die Inntalstraße im südlichen Abschnitt bis zur Brandstraße (ca. 320 m) ist die Straße ebenfalls bereits erstmalig hergestellt. In diesem Abschnitt war aber fraglich, ob der Inntalstraße bisher schon eine Erschließungsfunktion zukommt (Anbaustraße). Jedenfalls sind erst mit dem Bebauungsplan Inntalstraße „Süd“ vom 21.12.1962 und dem Bebauungsplan Inntalstraße „Nord“ vom 12.04.1967 die angrenzenden Wohnsiedlungen entstanden. Die Erschließung der dort angrenzenden Wohngebäude erfolgte jedoch nicht über die Inntalstraße, sondern über die Bürgermeister-Schwaiger-Straße. Der Bebauungsplan „Inntalstraße Süd“ stellt zwar die Inntalstraße als öffentliche Verkehrsfläche dar, jedoch ohne Straßenbegrenzungslinie. Auch hieraus lässt sich erkennen, dass der Straße keine Erschließungsfunktion beigemessen wurde.

Erst der Änderungsbebauungsplan „Brand-/Inntalstraße“ vom 17.10.1991 setzte eine weitere Wohnbebauung an dieser Straße fest, gleichzeitig mit einer Verbreiterung der Inntalstraße. Diese Festsetzungen gelten jedoch nur für den Bereich südlich des Anwesens Bürgermeister-Schwaiger-Straße 12 bis zur Brandstraße. Erst ab diesem Zeitpunkt erfüllt die Inntalstraße (und nur in diesem Abschnitt) die Funktion einer Anbaustraße. Bis dahin konnten damit keine Erschließungsbeiträge entstehen.

Im Jahr 1997 wurde in der Inntalstraße im Bereich zwischen der Brandstraße und der Bgm.-Schwaiger-Str. eine Spritzdeckenbehandlung durchgeführt, die zur Auslösung der Ausschlussfrist nach Art. 5a Abs. 7 KAG auch für den Abschnitt zwischen der Einmündung Bgm.-Schwaiger Str. und der Grenze des o.g. Bebauungsplanes aus 1991 führte. Damit ist in diesem Bereich (insbesondere wegen des noch notwendigen Grunderwerbs für eine ausreichende Straßenbreite) ein erstmaliger endgültiger Ausbau bis 2021 (25 Jahre ab der erstmaligen technischen Herstellung) und damit die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht mehr möglich.

Hinzu kommen noch untergeordnete Teilstrecken anderer Straßen, soweit durch den städtischen Bauhof hier ein konkreter Bedarf aufgrund schadhafter Streckenteile erkannt wird (optional). Die betroffenen Straßen werden dann vom Bauhof anlässlich der o.g. Hauptmaßnahmen bestimmt (allgemeiner Straßenunterhalt).

Es handelt sich dabei um Flächen von insgesamt ca. 17.000 m², für die (auf Grundlage letztjähriger Ausschreibungsergebnisse anderer Gemeinden) mit einem geschätzten Kostenaufwand in Höhe von voraussichtlich 135.000 EUR gerechnet werden muss.

Im Haushalt für 2020 sind 220.000 EUR für Straßenunterhaltungsmaßnahmen – insbesondere auch für den sonstigen laufenden Straßenunterhalt veranschlagt.

Für die Ausschreibung und Durchführung ist ein Maßnahmenbeschluss notwendig.

Beratung:

Die Stadt Grafing könnte die finanziellen Folgen der derzeitigen Coronakrise zu spüren bekommen. Demnach machte sich der Bau-, Werk- und Umweltausschuss im Rahmen der **Beratung** Gedanken, wie strategisch weiter sinnvoll vorgegangen werden sollte: Sparen, ausgeben oder investieren? Wie notwendig sind Straßenunterhaltungsmaßnahmen und sollten diese besser verschoben werden?

Das Gremium war sich einig, dass die Maßnahmen zwar generell verschiebbar seien, aber um größere Schäden einzudämmen, wurde es als sinnvoll erachtet mit geringem Aufwand kleine Maßnahmen dennoch durchzuführen. Vorrang haben jedoch stärker frequentierte Straßen. Mit der Instandhaltung von weniger stark befahrenen Straßen sollte abgewartet werden, bis die Folgen der Coronakrise absehbar seien.

Strittig war demnach die Gemeindeverbindungsstraße von Straußdorf nach Katzenreuth. Hier sahen verschiedene Stadtratsmitglieder wenige Straßenbelagsmängel, höchstens in Teilstücken. Auch sei die Straße nicht stark befahren. Seitens der Verwaltung wurde diese Einschätzung in Frage gestellt, da schon erhebliche und flächige Rissbildungen eindeutig erkennbar sind. Ein Zuwarten lässt befürchten, dass die Schäden eine Spritzdeckenbehandlung dann gar nicht mehr möglich machen.

Die Sitzungsleiterin machte den Vorschlag, getrennt über den Beschlussvorschlag abzustimmen. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss folgte dem Ansinnen.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschließt folgendes:**Beschluss:****Ja: 3 Nein: 9**

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss gegen neun Stimmen die Oberflächenbehandlung der Gemeindeverbindungsstraße von Straußdorf nach Katzenreuth im Haushaltsjahr 2020 nicht durchzuführen.

Beschluss:**Ja: 10 Nein: 2**

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss gegen zwei Stimmen die Oberflächenbehandlung der Ortsstraßen „Kothmüllerweg (in Teilstücken) und Inntalstraße“ im Haushaltsjahr 2020 durchzuführen.

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

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen, für die Folgejahre regelmäßig erweiterte Unterhaltungsmaßnahmen vorzubereiten, im Umfang von ca. 50 v.H. der Zuweisungen aus dem Gemeindeanteil an der Kraftfahrzeugsteuer gemäß Art. 13b BayFAG, somit ca. 60.000 EUR.

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

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, die Verwaltung zu beauftragen, eine Fortschreibung des Straßenbauprogramms 2004 vorzubereiten.

TOP 8

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des "Gewerbegebietes Haidling Süd / Grafenweg" für das Grundstück Fl.Nr. 111 der Gemarkung Elkofen südlich des Grafenweges;

Änderung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses

Die Beschlussvorlage wurde am 13.03.2020 in das Gremieninfo eingestellt. Der Verwaltungsvertreter erläuterte die Beschlussvorlage.

1. Grundlagen:

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat in der Sitzung am 28.01.2020 (TOP 7) die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft und unter Berücksichtigung der nach dem Abwägungsergebnis vorzunehmenden Änderungen den Bebauungsplanentwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Am 07.02.2020 wurde der Stadtverwaltung das schalltechnische Gutachten (Müller-BBM, Bericht Nr. M151861/01) vorgelegt. Damit liegt nun das gutachterliche Ermittlungsergebnis für die zentralen bedeutsamen Belange des Immissionsschutzes vor, die im Rahmen der bisherigen Planabwägung (Beschluss vom 28.01.2020) nur auf Ableitungen aus anderen Datengrundlagen oder einer Offensichtlichkeitsprüfung getroffen wurden.

Aufgrund der strengen Anforderungen des Ermittlungsgebotes (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind jedoch vor dem Satzungsbeschluss die abwägungsbeachtlichen Grundlagen gutachterlich nachzuweisen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der Bebauungsplan an einem Abwägungsmangel leidet und damit rechtswidrig (nichtig) ist. Aufgrund der Betroffenheit von Eigentumsbelangen – hier der Einschränkung des gesetzlichen Bebauungsanspruches nach § 34 BauGB für die Fl.Nr. 111 – und damit eines Rechtsgutes mit besonderem Gewicht, ist die vorgenommene Grobabschätzung nicht ausreichend, um ein fehlerfreies Abwägungsergebnis zu begründen.

Um die Ergebnisse des Schallgutachtens noch rechtzeitig für die nachfolgende Planoffenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verwerten zu können, sind die dahingehend geänderten Planunterlagen nochmals förmlich zur Auslegung zu bestimmen. Mit dieser Vorgehensweise ist es möglich, eine erneute öffentliche Auslegung gegebenenfalls zu vermeiden, die ansonsten bei einer späteren inhaltlichen Anpassung unumgänglich wäre (§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

2. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung:

Gewerbelärm:

Im schalltechnischen Gutachten wurden die zulässigen Emissionskontingente (DIN 45691) ermittelt, die methodisch erforderlich sind, um den Lärmkonflikt zwischen der bisherigen Wohnbebauung (künftig Urbanes Gebiet; vgl. Stadtrat vom 05.11.2019 zur Änderung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes) in Bachhäusl westlich der St 2089 und den bestehenden/künftigen Gewerbeflächen östlich der St 2089 sachgerecht lösen zu können.

Nördlich des Plangebiets (Grafenweg) bestehen gewerbliche Nutzungen, deren ungehinderte Betriebsausübung in der Planabwägung besonderes Gewicht beigemessen wird. Folgende Betriebe sind hier maßgeblich zu betrachten:

1. Schlachtbetrieb / Metzgerei
2. Lidl-Einkaufsmarkt
3. Fitnessstudio, Bäckerei, VHS
4. Edeka Einkaufsmarkt mit Tankstelle

Die o.g. Betriebe Nrn. 1 und 2 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Haidling Süd, der keine Festsetzungen zum Immissionsschutz trifft. Dieser Umstand geht auf die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung von der Stadt und den Fachbehörden getroffenen Einschätzung zurück, dass die Wohnbebauung Bachhäusl als Splittersiedlung dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen ist und deshalb auf Schutzvorkehrungen verzichtet werden kann. Die Betriebe Nrn. 3. und 4. wurden in der Vergangenheit ohne Bebauungsplan als Zulässigkeitsgrundlage errichtet.

Wie bereits in der bisherigen Beschlussfassung (Bau-, Werk- und Umweltausschuss 28.01.2020) dargelegt wurde, wird allein durch die beiden südlichen Betriebe (Lidl und Metzgerei) der zulässige Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Wohngebiete von 55/40 dB(A) durch die in den dortigen Baugenehmigungen zugelassenen Immissionsrichtwerte von jeweils 57/42 dB(A) (zusammen 60/45 dB(A)) deutlich überschritten.

Mit folgenden Maßnahmen kann eine ungehinderte Fortführung der bestehenden gewerblichen Nutzung und die mögliche Erweiterung dieser Gewerbeflächen sichergestellt werden:

- a) Festsetzung eines Urbanen Gebietes für die Bebauung „Bachhäusl“ westlich der St 2089 in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren; dort gelten dann erhöhte IRW von 63 dB(A) tagsüber (der IRW für die Nachtzeit von 45 dB(A) bleibt unverändert);
- b) Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen für die Bebauung „Bachhäusl“ westlich der St 2089 (gesondertes Bebauungsplanverfahren);
- c) Regulierung des Emissionsverhaltens im neu festgesetzten Gewerbegebiet auf Fl.Nr. 111 (Grafenweg) durch Festsetzung von Lärmkontingenten, um eine Erhöhung der Lärmbelastung auszuschließen.

Im Lärmgutachten wurde ein Emissionskontingent (in der Abwägungsentscheidung am 28.01.2020 wurde eine immissionsortbezogene Betrachtung gewählt) von 65 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts für das Grundstück Fl.Nr. 111 (GE Grafenweg) ermittelt. Mit diesem Emissionskontingent entstehen Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts am nächstgelegenen (bestehenden) Immissionsort westlich der St 2089.

Unter Berücksichtigung der jeweils unterschiedlichen Emissionskontingente der nördlich anschließenden Gewerbebetriebe kann damit im künftigen Urbanen Gebiet (Bebauung „Bachhäusl“ westlich der St 2089) ein Gesamtbeurteilungspegel von max. 62/45,8 dB(A) erreicht werden. Damit werden die für das Urbane Gebiet erhöhten IRW der TA-Lärm in der Tageszeit von 63 dB(A) gesichert eingehalten. In der Nachtzeit wird der IRW von 45 dB(A) geringfügig überschritten (0,8 dB(A)).

Abweichend von der Auffassung des Gutachters ist diese Überschreitung aber im Interesse des Schutzes der ausgeübten Gewerbebetriebe (Lidl, Heimann) und der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse (die Bebauung westlich der St 2080 wird derzeit in zulässiger Weise für Wohnzwecke genutzt; Schutzvorkehrungen bestehen nicht) nicht hinnehmbar und wird deshalb für das eingeschränkte Gewerbegebiet „Grafenweg“ (Fl.Nr. 111) für die Nachtzeit um 2 dB(A) reduziert und wie folgt festgesetzt:

Emissionskontingent L_{EK} 65 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

Verkehrslärm

Auch hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung (Bahnlärm und Straßenlärm) bestätigt die schalltechnische Untersuchung (ermittelte Beurteilungspegel tagsüber 57–65 dB(A), nachts 55–59 dB(A)(A)) die bei der bisherigen Planabwägung getroffenen Annahmen (60–65 dB(A) / 55–60 dB(A)) größtenteils, insbesondere hinsichtlich der besonders sensiblen Nachtzeit.

Damit bestätigen sich auch die Abwägungsgründe für die im Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 28.01.2020 beschlossenen Nutzungsausschlüsse für Betriebswohnungen und sonstige wohnähnlichen Nutzungsformen, da selbst die geringeren Orientierungswerte für Gewerbegebiete in der Nachtzeit nicht eingehalten werden und damit bei einer gewerblichen Wohnnutzung eine Gefährdung der Wohngesundheit zu erwarten ist. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete während der Tageszeit ist gewährleistet.

Geruch:

Das bereits im August 2020 beauftragte Geruchsgutachten liegt immer noch nicht vor. Nach dem vorläufigen mitgeteilten Ergebnis bestätigt sich die Problematik, wonach sowohl die Geruchsschwellen als auch die Einwirkungen aus den Abluftkaminen der Metzgerei Heimann nicht den Richtlinien (GIRL / VDI 3781) entsprechen. Als Schutzmaßnahmen sind Gebäudeöffnungen für Aufenthaltsräume an der Nordseite, jedenfalls ab einer Höhe von 3 m, unzulässig.

Sonstiges

Höhenfestsetzung:

Mit dem zwischenzeitlich vorliegenden Bauantrag (vgl. ebenfalls Bau-, Werk- und Umweltausschuss 28.01.2020) liegen jetzt auch Informationen über die Geländeverhältnisse (Höhenlage) im Baugrundstück vor. Danach fällt das Gelände im Bereich der Baufläche in südöstlicher Richtung um bis zu 0,8 m ab. Bisher hat der Bebauungsplan eine Wandhöhe (max. 7 m) festgesetzt und als unteren Bezugspunkt die Oberkante des Geländes bestimmt (A.3.3). Weiterhin regelt der Bebauungsplan ein Verbot von Geländeänderungen, soweit diese eine Höhe von 0,5 m überschreiten (A.6.5).

Um auch ein Vorhaben zuzulassen, das – im Interesse der Beibehaltung des natürlichen Geländes – aus geländebedingten Gründen die festgesetzte Höhe überschreitet, ist die Höhenfestsetzung anzupassen. Hierfür wird jetzt die zulässige Wandhöhe auf max. 7,80 m erhöht.

Um auszuschließen, dass dann die Wandhöhe auch an anderen Seiten auf mehr als 7 m erhöht wird, erfolgt gleichzeitig gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Festsetzung der Höhenlage des Gebäudes. Diese wird bezüglich der OK des EG-Fertigfußbodens auf 519,50 müNN (entspricht der Höhenlage des angrenzenden Grafenwegs) und bezüglich der Wandhöhe 526,50 müNN festgelegt.

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

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

- 1. Die in der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses am 28.01.2020 getroffenen Abwägungsbeschlüsse werden unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vorliegenden Ermittlungsergebnisse (Schallgutachten/Höhenplan) bestätigt.**
- 2. Inhaltliche Änderungen ergeben sich gegenüber der bisherigen Abwägungsentscheidung wie folgt:**

Immissionsschutz: Hier wird festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, deren Geräusche das folgenden Lärmkontingent (DIN 45691, 2006) von tagsüber 65 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. In der Planzeichnung ist die im Lärmgutachten vom 07.02.2020 (Anhang A, S. 2) gekennzeichnete Fläche als für die Kontingentermittlung maßgebliche Berechnungsfläche (nutzbare GE-Fläche) festzusetzen.

Zusätzlich ist festzusetzen, dass für schutzwürdige Aufenthaltsräume der Nachweis gemäß DINB 4109-1 zu erbringen ist.

Auf der Nordseite des Gebäudes dürfen oberhalb von 3 m über dem bestehenden Gelände keine Lüftungsöffnungen errichtet werden.

Gebäudehöhen/Höhenlage: Die zulässige Wandhöhe wird mit max. 7,80 m festgesetzt. Die OK des EG-Fertigfußbodens wird auf 519,50 müNN und bezüglich der Wandhöhe mit 526,50 müNN festgesetzt

3. Der unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen geänderte Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Haidling Süd – Grafenweg“ mit Begründung in der Fassung vom 25.02.2020 wird gebilligt (Billigungsbeschluss) und zur Auslegung bestimmt (Auslegungsbeschluss).

TOP 9

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung der Bebauungspläne "Dobelklause" und "Am Dobel West" für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 642, 642/2 und 628/2 der Gemarkung Grafing an der Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße (Bebauungsplan Dobelklause - Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße);

Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und ggf. Billigungs- und Verfahrensbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde am 10.03.2020 in das Gremieninfo eingestellt. Der Verwaltungsvertreter stellte den Tagesordnungspunkt vor und erläuterte den Sachverhalt.

Die Grundstücke Fl.Nrn. 642 (5.025 m²) und 628/2 (454 m²) der Gemarkung Grafing bilden die letzte größere zusammenhängende und unbebaute Fläche im weitläufigen Bebauungsplanangebot „Dobelklause“. Nach den gesetzlichen Planungsgrundsätzen sind die Gemeinden bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten angehalten, vorrangig Siedlungsflächen innerhalb des Bebauungsbereichs zu entwickeln (Vorrang der Innenentwicklung; § 1 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 1a BauGB).

Dabei sollen die Gemeinden auch die tatsächliche bauliche Nutzung innerstädtischer Flächenpotentiale fördern, um die zusätzliche Inanspruchnahme des Außenbereichs zu vermeiden. Das gilt nicht nur bei der erstmaligen Planung von Neubauflächen. Auch bestehende Bebauungspläne sind auf ihre städtebauliche Aktualität hin zu überprüfen, um bei der Siedlungsentwicklung dem Planungsgrundsatz gerecht zu werden und Anreize zur Umsetzung einer Bebauung für Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs zu schaffen.

Man muss an diesem Punkt aber feststellen, dass sich eine nachträgliche planmäßige Verdichtung in bestehenden Baugebieten in der Planungspraxis sehr schwierig gestaltet. Zum einen ist die Nachverdichtung nicht ohne die Veränderungsbereitschaft der Eigentümer zu erreichen (kann nicht einfach „verordnet“ werden). Zum anderen ist es aber vor allem der Eingriff in vielfältige und widerstreitende nachbarliche Interessengeflechte, wegen der eine planerische Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche als eine fast nicht mehr lösbare Aufgabe bezeichnet werden muss. Wenn überhaupt, so muss man sich letztendlich auf kleinräumige Korrekturen beschränken, vorausgesetzt es handelt sich auch um städtebaulich selbständig abtrennbare Bereiche.

Anders verhält es sich bei den o.g. Grundstücken, die mit zusammen fast 5.500 m² noch unbebaut sind. Die Größe und die Lage – benachbart zur Reihenhaussiedlung an der Pfarrer-Dr.-Rauch-Straße – macht hier eine selbständige Planungslösung möglich, ohne in das Plangefüge des weitläufigen Bebauungsplans „Dobelklause“ mit überwiegender Einzelhausbebauung schwerwiegend eingreifen zu müssen. Hier bietet sich die Chance, inmitten eines großräumigen Baugebietes eine auch städtebaulich verträgliche bauliche Nachverdichtung zu schaffen.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 642 und 628/2 sieht der dort rechtsgültige Bebauungsplan „Dobelklause“ 1965 nur eine einreihige Wohnbebauung entlang der Pfarrer-Dr.-Zeiller-Straße vor, die trotz einer festgesetzten GRZ von 0,25 letztendlich nur die Errichtung einer Doppelhausbebauung erwarten lässt, wie sie auch im südlich anschließenden Straßenverlauf entstanden ist (Pfarrer-Dr.-Zeiller-Straße 11–21). Bei den ca. 40 m tiefen Grundstücken wird das dort bestehende Bebauungspotential damit nicht ausgeschöpft.

Anders als das südlich anschließende Quartier liegen die Grundstücke Fl.Nrn. 642 und 628/2 aber nicht an einem Waldrand, der aufgrund seiner Verschattung und dem Baumwurfrisiko eine weitere bauliche Nutzung der hinterliegenden Grundstücksteile erschwert.

Die besondere städtebauliche Schwierigkeit und Herausforderung liegt bei den Grundstücken Fl.Nrn. 642 und 628/2 vielmehr darin, dass die Gebäude der östlich angrenzenden Reihenhaussiedlung nur eingeschossig (E+D) ausgeführt sind und deshalb ein behutsamer Umgang mit der Geschossentwicklung notwendig ist, um einen städtebaulich unvertretbaren Kontrast in der Gebäudehöhenentwicklung auszuschließen. Weitere Besonderheit ist das zur Pfarrer-Dr.-Zeiller-Straße hin nach Südwesten um ca. 2,5 m abfallende Gelände.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat sich bei der Einleitung der Bebauungsplanänderung (Aufstellungsbeschluss) am 25.10.2016 nach Prüfung von 3 Konzeptstudien dafür entschieden, die künftige bauliche Nutzung durch eine kompakte Reihenhausbauung umzusetzen, die konzeptionell die Bauung der benachbarten Reihenhaussiedlung fortsetzen soll. Die sich dadurch ergebende Gebäudeausrichtung in der Fortsetzung der bestehenden Reihenhäuser (und damit senkrecht zur Pfarrer-Dr.-Zeiller-Straße) schafft damit vergleichsweise großzügige Freiräume und Durchlässigkeit, insbesondere für die Blickbeziehungen der nordwestlich und südöstlich angrenzenden Bauung. Eine abriegelnde Wirkung, wie sie durch eine straßenbegleitende Bauung entlang der Pfarrer-Dr.-Zeiller-Straße entstehen würde, kann damit geschickt vermieden werden.

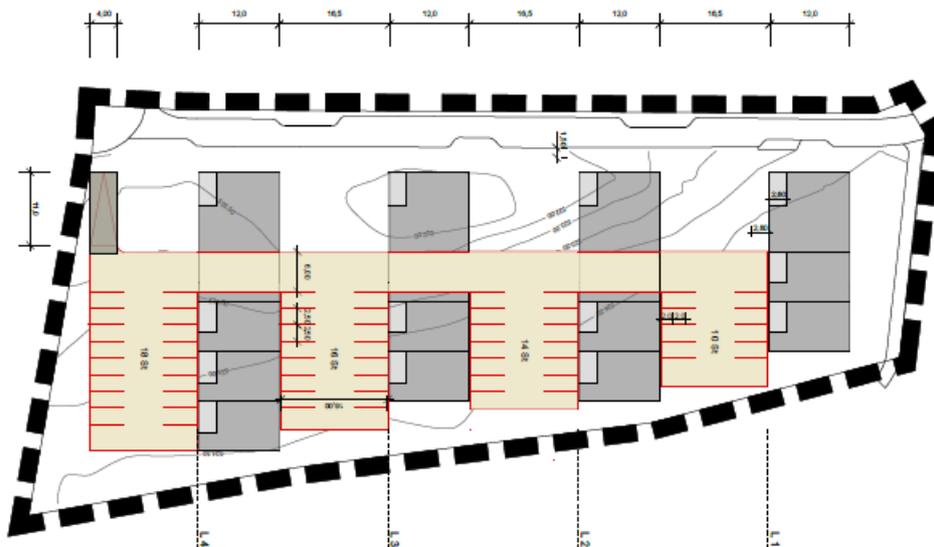
Von zentraler Bedeutung für die umliegende Bauung ist vor allem die Entscheidung, auf einen Ausbau der derzeit nur für Fuß- und Radfahrer vorgesehenen Straßenverbindung am Nordende der Fl.Nr. 642 zu verzichten. Das noch im Bebauungsplan „Am Dobel-West“ (1972) vorgesehene Verbindungsstück mit einer 8,50 m breiten Hauptverkehrsstraße wird aufgegeben. Damit soll vermieden werden, dass der Verkehr aus dem Quartier an der östlichen Pfarrer-Dr.-Rauch-Straße die Wohnstraßen und Sammelstraßen westlich davon (also in Zielrichtung Klausenweg / Aiblinger Straße) zusätzlich belastet. Um aber trotzdem die ungehinderte Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge sicherzustellen, wird der derzeit nur 2,5 m breite Fuß-/Radweg auf 4 m verbreitert, was eine Mitbenutzung in Notfällen für Feuerwehr etc. ermöglicht. Das ist notwendig, da im Reihenhausquartier an der „Pfarrer-Dr.-Rauch-Straße“ keine Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge bestehen.

Anzumerken ist auch, dass das Grundstück Fl.Nr. 642 vom räumlichen Geltungsbereich verschiedener Bebauungspläne erfasst ist. Dabei ergeben sich im nördlichen Grundstücksbereich überschneidende und nicht immer sorgfältig aufeinander abgestimmte Bebauungsplanänderungen. So wurde es anlässlich der äußerst gelungenen Bebauungsplanänderung „Am Dobel West“ (1972) für die Reihenhaussiedlung an der südlichen Pfarrer-Dr.-Rauch-Straße versäumt, den Bebauungsplan „Dobelklause“ (1965) im dortigen Anschlussbereich an diese Änderungen anzupassen. Der nordöstliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 642 wurde bei der damaligen Planänderung einfach unverändert gelassen, was dazu führt, dass in diesem Grundstücksteil die Bauung des dort nach wie vor geltenden übergeleiteten Baulinienplanes „Am Dobel“ (1957) nicht mehr umsetzbar ist. Dieser Konflikt wurde in den Bebauungsplanänderungen nicht sachgerecht gelöst und ist jetzt zu bereinigen.

Weitere konzeptionelle Kernpunkte liegen in der Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Parkplätze) in einer Tiefgarage. Die Flächenpotentiale des Grundstücks können damit bestmöglich für Wohngebäude ausgenutzt werden. Vor allem ist es aber auch die höchstmögliche Vermeidung von Verkehrslärmbelastungen für die Nachbarbebauung in einem Wohnquartier mit einer ausgeprägten Wohnruhe, der angesichts der ca. 20 entstehenden Wohneinheiten (gegenüber bisher ca. 10 Wohneinheiten) eine hohe Bedeutung zukommt. Die Tiefgaragenzufahrt ist im Nordwesten angeordnet aufgrund der dort wegen der Geländesituation günstigen Verhältnisse. Auch die direkte Erreichbarkeit des Klausenwegs über die Löwengrube, die ausreichend leistungsfähig ist, spricht für diese Lösung. Der mit der Tiefgarage einhergehende Nachteil einer Überlastung der vorhandenen – vergleichsweise schmalen – Straßen durch den Besucherverkehr (der erfahrungsgemäß nur bedingt das Stellplatzangebot in Tiefgaragen nutzt), wird durch eine Verbreiterung der Pfarrer-Dr.-Zeiller-Straße begegnet. An der jetzt neu zu bebauenden Straßenseite können durch die Verbreiterung insgesamt ca. 12 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Verkehrsberuhigter Bereich) entstehen, der durch eine begleitende Baumbepflanzung attraktiv gestaltet wird.

Die vorgefundenen Grundstücksverhältnisse machen auch eine Ideallösung der Tiefgarage möglich. Diese wird zum einen nur im Bereich des im Geländeverlauf höheren südöstlichen Grundstücksteils untergebracht. Das macht es möglich, die vorgefundenen Geländeverhältnisse und damit die Umgebungssituation weitgehend unverändert zu belassen. Durch die Zuordnung des Tiefgaragenbaus auf die südöstlichen (höher liegenden) Grundstücksteile bleiben im tieferliegenden nordwestlichen Bereich ausreichend unbebaute Freiflächen, die für die örtliche Beseitigung (Versickerung) des Niederschlagswassers (§ 55 Abs. 2 WHG) erforderlich sind. Vor allem aber ist es dadurch möglich, die Gebäude im tieferliegenden Bereich an das dort uneinheitliche Gelände (von Nordosten nach Südwesten abfallend) anzupassen und damit einen harmonischen Höhenübergang zu schaffen.

Die nach der benachbarten Reihenhaussiedlung ausgerichtete Gebäudeaufstellung lässt es auch zu, die Tiefgaragenstellplätze zwischen den Gebäuden unterzubringen. Damit werden eine effektive Flächenausnutzung und gleichzeitig eine kostensparende Ausführung möglich, die ein Höchstmaß an Qualität ermöglicht, da die Kellerräume dadurch vollständig und auch autark für die Wohnhäuser zur Verfügung stehen.



Die Wohngebäude werden mit 2 Vollgeschossen mit Pultdach ausgeführt; ein nutzbares Dachgeschoss entsteht damit nicht. Mit dieser behutsamen Höhen- und Geschossentwicklung wird auf die lediglich 1-geschossige (E+D)-Bebauung in der benachbarten Reihensiedlung Rücksicht genommen. Damit kann ein moderater Übergang hinsichtlich der Gebäudehöhen entstehen, der zum einen den Interessen der Nachbarschaft, aber auch den Anforderungen an eine angemessene bauliche Ausnutzung in gegenseitig rücksichtsvoller Weise dient. Mit vergleichsweise breiten Bauflächen (12 m zzgl. Wintergartenzone) wurde aber die gemäß § 17 BauNVO höchstzulässige GRZ von 0,4 erreicht und damit trotz der besonderen Standortsituation eine nachhaltige Grundstücksausnutzung.

Die Umsetzung des Bebauungsplankonzeptes in seiner Gesamtheit setzt aber voraus, dass eine Verständigung mit dem Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 628/2 gelingt. Es handelt sich dabei um eine 450 m² große Dreiecksfläche am Südwestrand, die für die Errichtung der dort an der geeignetsten Stelle liegenden Tiefgaragenrampe benötigt wird. Eine Verlegung um ca. 30 m nach Norden an die dann höhere Einfahrtsstelle ist wegen des gegenüberliegenden Wohnhauses und der steileren Rampenneigung nachteiliger. In den Verhandlungen zur freiwilligen Bodenordnung wurde aber die Forderung erhoben, ein selbständig nutzbares Baugrundstück zu entwickeln. Der Grund liegt darin, dass aktuell kein Bebauungsinteresse besteht. Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplanentwurf dadurch gerecht, dass das südwestliche Gebäude – als einziges im Plangebiet – eine oberirdische Garage mit vorgelagerten Stellplatz erhält. Diese Garagen bilden mit der TG-Rampe ein einheitliches Nebengebäude. Mit der Möglichkeit der grundstücks- und baurechtlichen Verselbständigung dieses Wohnhauses ist dann eine getrennte Realisierung des Vorhabens möglich. Das ist in der vorliegenden Fallsituation von besonderer Bedeutung, da Überlegungen bestehen, die übrige Reihensiedlung durch WEG-Erbbaurechte zu veräußern. Erbbaurechte für grundstücksübergreifende Gebäude sind aber nur unter sehr komplizierten Bedingungen möglich (§ 1 Abs. 3 ErbbauRG) und würden die Abwicklung erschweren. Für die Abwicklung der Verhandlungen ist eine Billigung des Bebauungsplan-Vorentwurfes als verlässliche Vertragsgrundlage erforderlich.

Der Bebauungsplan ist mit einer Festsetzung über die verpflichtende Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Hauptdächern zu ergänzen. Aufgrund der Geschossentwicklung ist eine Nutzung der Dachräume nicht möglich und somit steht die Nutzung der Dachflächen nicht im Widerstreit mit der Schaffung von Wohnraum.

In der anschließenden ausführlichen **Diskussion** wurde angeregt nicht ausschließlich den Bau von Reihenhäusern zuzulassen. Wünschenswert wären auch Wohnungen für Alleinstehende oder ältere Paare ohne Kinder. Die Verwaltung sieht bei dem Bauprojekt durchaus Potential: die Häuser an der Pfarrer-Dr.-Zeiller-Straße sind mit einer Breite von 12 Metern so geplant, dass dort uneingeschränkt auch eine Wohnungsnutzung (4 – 6 Wohnungen) möglich ist. Aber auch die „Reihenhäuser“ sind generationsübergreifend nutzbar, etwa durch Umbau zu 2 Wohnungen (EG und OG). Ganz entscheidend für diese Flexibilität ist, dass die notwendigen Stellplätze errichtet werden können. Das ist hier mit einer Tiefgarage, die Platz für ca. 60 Stellplätze bietet, jederzeit möglich. Hinzu kommt, dass ausreichend Kellerräume durch den Bau der Tiefgarage zwischen den Häusern verbleiben. Der Bebauungsplan schafft dafür die idealen Voraussetzungen. Es liegt dann am Eigentümer / Bauherren, ob mit flexiblen Grundrissen diese nachhaltige Lösung für eine Vielzahl von Wohnformen genutzt wird.

Das gesamte Bauvorhaben ist nicht dem Grundsatzbeschluss unterworfen. Dies wurde beim Aufstellungsbeschluss bereits diskutiert.

Abschließend wurden die Möglichkeiten beraten, für städtebauliche Planungen unterschiedliche Architekturbüros heranzuziehen. Dass für die Planungsleistungen das Architekturbüro Immich herangezogen wurde, wurde von einem Stadtratsmitglied bemängelt. Die breite Mehrheit war jedoch sehr überzeugt von dem sehr durchdachten Planungskonzept, das einerseits eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und andererseits dabei eine behutsame Abstimmung mit der vorhandenen Umgebung schafft.

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

1. Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss billigte mit den nachfolgenden Änderungen/ Ergänzungen gegen eine Stimme, den Entwurf des Architekturbüros K. Immich vom 06.11.2019 als Bebauungsplanentwurf für das Bebauungsplanverfahren „Dobelklausen – Pfarrer-Dr. Zeiller-Straße“.

2. Änderungen:

- **Der Bebauungsplan ist mit einer Festsetzung über die verpflichtende Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Hauptdächern zu ergänzen.**
- **Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage ist einzuhausen; die Innenwände der Einhausung sind schallabsorbierend auszuführen. Das Tor der Tiefgarageneinfahrt- und Ausfahrt muss dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z.B. lärmarmes Sektion- oder Schwingtor oder gleichwertig); die Toröffnung hat mittels automatischem Toröffner zu erfolgen. Die Abdeckung der Regenrinnen vor der Tiefgarageneinfahrt- und Ausfahrt ist lärmarm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten oder gleichwertig). Falls eine Be- und Entlüftung der Tiefgarage gebaut wird, muss die Abluft über Dach in die freie Luftströmung abgeleitet werden.**

3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

4. Im Verfahren wird nicht von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat durch Unterrichtung und Darlegung in der Verwaltung zu erfolgen.

TOP 10

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes für die Nachfolgenutzung des sog. "Lentner-Geländes" (Marktplatz 12) als Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB);

Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsvertreter erläuterte die folgende, am 13.03.2020 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage.

Grundlagen

Ausgelöst durch einen Vorbescheidsantrag für das „Lentner-Gelände“ am Marktplatz (ca. 2.500 qm), mit einem unproportioniert und im Verhältnis zur näheren Umgebung unmaßstäblich geplanten Wohngebäude hat der Stadtrat am 10.04.2018 beschlossen, zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Quartiers einen Bebauungsplan aufzustellen.

Da das im Vorbescheid beantragte Vorhaben jedoch den Zulässigkeitsanforderungen des Einfügungsgebotes entsprochen hat und damit ein Genehmigungsanspruch bestand (§ 34 BauGB), war es erforderlich, zur Sicherung der Planung eine Satzung über eine Veränderungssperre zu erlassen. Damit wurde das bestehende Baurecht suspendiert. Die gesetzliche Geltungsdauer (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB) endet am 25.05.2020.

Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für den Erlass einer Veränderungssperre ist stets, dass bereits bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die gemeindlichen Planungsziele möglichst genau definiert werden. Hierzu hat die Stadt auf der Grundlage eines Bebauungsentwurfes vom 20.03.2018 die Planungsziele wie folgt bestimmt:

a) Errichtung einer Fußgängerpassage

Erklärtes Planungsziel ist ein öffentlicher Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer (mind. 2,50 m Breite) zwischen dem Marktplatz und dem „Vazanini-Gangerl“ über die Grundstücke Fl.Nrn. 11/1 und 12 – und zwar vorrangig an der Ostseite. Ein öffentlicher Verbindungsweg vom Marktplatz über das Plangebiet zum „Vazanini-Gangerl“ schafft eine verkehrssichere und attraktive Gehwegbeziehung als Alternative zum engen Fußweg an der stark verkehrsbelasteten Münchener Straße.

b) Gebäudeanordnung/Größe

Städtebauliches Ziel für eine Bebauung dieses Grundstücks muss aufgrund der innerstädtischen Lage eine verdichtete Bebauung mit weitgehend optimaler Ausnutzung des Grundstücks sein. Dabei besteht aber auch der Anspruch, auf die beengten Verhältnisse des Baubestandes an der Münchener Straße Rücksicht zu nehmen. Eine bedrängende Wirkung, wie es in dem Vorbescheid-Vorhaben zu erkennen war, gilt es auszuschließen.

Erklärtes Planungsziel ist die Bebauung mit 2 Hauptbaukörpern im nördlichen Grundstücksteil in Ost-Westausrichtung und einem Gebäude im südlichen Grundstücksteil als profilgleicher Anbau an das Gebäude Marktplatz 3. An der Ostseite sind ausreichend Freiflächen gegenüber dem dortigen Gebäudebestand vorzusehen; das wird durch die Ost-West-Ausrichtung begünstigt.

c) Grundfläche, Geschossentwicklung/Höhe

Es wird eine zulässige Grundfläche von 930 m² angestrebt.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse soll 3 VG nicht überschreiten;

Bauflächen für Verbindungsbauten: max. 2 VG

Die Gesamthöhe (Firsthöhe) soll 10 m nicht überschreiten.

d) Stellplätze

Der ruhende Verkehr (Stellplätze) ist möglichst vollständig in einer zentralen Tiefgarage unterzubringen. Oberirdische Stellplätze sind nur im Umfang der bereits zugelassenen Stellplätze auf dem anliegenden Grundstück Fl.Nr. 12/3 und Fl.Nr. 12 (Gebäudenordseite) vorzusehen bzw. durch einige wenige Besucherstellplätze. Die Tiefgaragenzufahrt hat in südlicher Richtung zum Marktplatz zu erfolgen; soweit eine Anfahrtsmöglichkeit zur Münchener Straße besteht (hier bestehen auch Bemühungen über die Einbeziehung von dortigen Bestandsgebäuden), ist diese vorrangig auf Umsetzbarkeit zu prüfen.

e) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).

Vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss wurde die Forderung erhoben, zur Förderung des Marktplatzes in seiner Funktion als zentralörtlicher Versorgungsbereich einen Teil der künftigen Bebauung auch für nichtstörende gewerbliche Nutzungen - vorrangig auch Einzelhandel - vorzusehen. Entgegen der Auffassung der Verwaltung, dass die 2. Reihe des Marktplatzes für eine Einzelhandelsnutzung nicht attraktiv ist und in Allgemeinen Wohngebieten aufgrund der gesetzlichen Nutzungsregelungen ohnehin auch Ladennutzungen, wohnkonforme Handwerksbetriebe und freie Berufe allgemein zulässig sind, hat der Bau-, Werk- und Umweltausschuss auf verpflichtende Regelungen bestanden. Die besonderen örtlichen Gegebenheiten, den Marktplatz als zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsbereich zu stärken, machen das erforderlich.

Da eine Quotenregelung nicht zulässig ist, sollte gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO eine vertikale Nutzungsgliederung festgesetzt werden. Zur gewerblichen Durchmischung wurde bestimmt, dass für die Räume im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird. Damit soll eine Belegung des Marktplatzes und dessen Umfeldes als Zentrum durch Einzelhandelsflächen und zentrumstypische Dienstleistungen erreicht werden. Im Übrigen (Obergeschosse) ist eine ausschließliche Wohnbebauung zulässig.

f) Dachgestaltung

Als zulässige Dachform sind Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer zuzulassen. Sonstige Dachformen sind aufgrund der Lage im Nahbereich zum historischen Marktplatz auszuschließen.

2. Vorwirkung des Vorbescheides 2008

Zur Suspensivwirkung der Veränderungssperre ist nochmals anzumerken, dass sich eine Veränderungssperre nicht gegen Vorhaben durchsetzen kann, die vor deren Inkrafttreten bereits genehmigt sind. So bestand zum Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre für das Baugrundstück ein wirksamer Vorbescheid vom 03.04.2008, dessen Geltungsdauer wiederholt verlängert wurde.

Die Stadt musste bedenken, dass im Falle einer zu restriktiven Beschränkung der Bebaubarkeit der Grundstückseigentümer dazu neigen wird, sich auf die Realisierung des Vorbescheides zurückzuziehen. Dieser Aspekt ist mittlerweile hinfällig. Die Geltungsdauer des Vorbescheides endete am 07.04.2019 durch Zeitablauf. Eine mögliche weitere Verlängerung vor Ablauf der Geltungsdauer (Art. 71, Art. 69 Abs. 2 Satz 2 BayBO) ist unterblieben.

3. Abstimmung des Bebauungsplaninhaltes

Losgelöst von den bei der Aufstellungsentscheidung bestimmten Planungszielen wurde dem Grundstückseigentümer die Gelegenheit gegeben, eigene Bebauungskonzepte zu entwickeln. Ein erster Vorschlag des Grundstückseigentümers vom 20.01.2019 und ein ergänzender Bebauungsvorschlag vom 10.04.2019 wurde wegen grundsätzlicher städtebaulicher Widersprüche von der Stadt verworfen. Die vorgestellten Bebauungskonzepte bestätigten letztendlich, dass das von der Stadt am 20.03.2019 gebilligte Planungskonzept die städtebauliche Aufgabe in bester Weise löst. Auf der Grundlage dieser inhaltlichen Rechtfertigung wurde dort bestimmt, den ursprünglichen Bebauungsentwurf vom 20.03.2018 grundsätzlich beizubehalten und hinsichtlich folgender Änderungen fortzuschreiben.

- a) Wesentliche Änderungen ergaben sich durch die Verfügbarkeit des Anwesens Münchener Straße 9. Dadurch kann an dortiger Stelle die TG-Zufahrt bestmöglich angeordnet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf die Grundstücke Fl.Nrn. 7 (Münchener Straße 9) und 10/1 der Gemarkung Grafing erweitert.

- b) Weiter wurde im Rahmen der Beratung die Dachform nochmals diskutiert. Abweichend von der ursprünglichen Entscheidung wird ein Pultdach mittlerweile nicht mehr als umgebungsverträglich angesehen. Stattdessen sind Satteldächer für die Hauptbaukörper und Flachdächer für die abgesetzten Verbindungsbauten vorzusehen.
- c) Was die anteilige Nutzung für gewerbliche Zwecke anbetrifft, hat der Grundstückseigentümer die Umsetzbarkeit einer durchgängigen Nutzung der Erdgeschosse für Läden und sonstige Nutzungen ausgeschlossen. Auch seitens der Verwaltung bestanden erhebliche Bedenken, ob diese Verpflichtung umsetzbar ist. Aufgrund der Konzentration der verwertbaren Ladenflächen auf die erste Baureihe des Marktplatzes wurde diese Planungsidee als unrealistisch angesehen; dadurch bestehen begründete Zweifel an der Planerforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB). Man verständigte sich darauf, die gewerbliche Nutzungsverpflichtung einzuschränken: eine gewerbliche Nutzung soll auf das südliche Gebäude und auch das Gebäude Münchener Straße 9 konzentriert werden.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss vom 10.04.2019 - und auch die Satzung über eine Veränderungssperre - wurden am 25.05.2019 bekanntgemacht. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung, bei dem die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB entfällt (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 27.09.2019 erfolgte dann in der Zeit vom 01.10.2019 bis 31.10.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Unterrichtung und Darlegung in der Bauverwaltung. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 27.09.2019.

Gleichzeitig erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadt Grafing b. München vom 01.10.2019 die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.10.2019.

In der Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses am 26.11.2019 erfolgte die Beschlussfassung über die Abwägung der im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Der vom Bau-, Werk- und Umweltausschuss in der Sitzung am 26.11.2019 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 02.02. bis 06.03.2020. Gleichzeitig erhielten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Stadt Grafing b. München vom 23.01.2020 die Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 06.03.2020.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg (Schr. v. 27.02.2020, Az.: P-2019-3165)
2. Regierung von Oberbayern (Schr. v. 28.01.2020, Az.: 24.2-8291-EBE)
3. Staatliches Bauamt Rosenheim (Schr. v. 24.02.2020)
4. LBV-Kreisgruppe Ebersberg (Schr. v. 25.02.2020)
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schr. 24.02.2020, Az.: P-2019-4939-1_S4)
6. Erzbischöfliches Ordinariat München (Schr. v. 04.03.2020, Az.: 1122/81.6-2020/1#032)

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.

4.1 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.

4.1.1 Landratsamt Ebersberg (Schreiben vom 27.02.2020, Az.: P-2019-3165)

Baufachliche Stellungnahme

Aus baufachlicher Sicht werden keine weiteren Anregungen oder Einwände geäußert.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Die Anregungen aus der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme wurden teilweise übernommen bzw. es wurde nachvollziehbar begründet, warum im vorliegenden Einzelfall eine Übernahme in die Satzung nicht notwendig ist. Weitere Anregungen werden aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht vorgetragen.

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Marktplatz und der Münchener Straße (sog. „Lentner-Gelände“/Marktplatz 12) der Stadt Grafing keine weiteren Einwände.

Da keine abwägungsrelevanten Belange vorgetragen wurden, war eine Beschlussfassung nicht erforderlich

4.1.2 Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 28.01.2020, Az.: 24.2-8291-EBE)

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab zuletzt mit Schreiben vom 08.10.2019 eine Stellungnahme zur o.g. Planung ab.

Ergebnis der letzten Stellungnahme

Darin kamen wir zu dem Schluss, dass das Vorhaben (Erhaltung der für die Innenstadt typischen Nutzungsstruktur) aus landesplanerischer Sicht vor dem Hintergrund funktionsfähiger und attraktiver Innenstädte und Ortskerne zu begrüßen ist!

Gleichzeitig wiesen wir auf die Notwendigkeit hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist (vgl. LEP-Ziel 5.3.1.).

Abwägung

Die Stadt Grafing hält eine Beschränkung von Verkaufsflächen zur Verhinderung von Agglomerationen aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion (Mittelzentrum) für nicht erforderlich.

Neue Planunterlagen vom 26.11.2019

In den neu vorgelegten Unterlagen hat sich die Planung in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert.

Ergebnis

Das Vorhaben ist aus landesplanerischer Sicht weiterhin zu begrüßen!

Hinweis

Der Hinweis in unserer letzten Stellungnahme bezog sich auf die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen, die durch geeignete Festsetzungen auszuschließen sind.

Da keine abwägungsrelevanten Belange vorgetragen wurden, ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich

4.1.3 Staatliches Bauamt Rosenheim (Schreiben vom 24.02.2020)

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

- a. Die direkte Erschließung zur St 2089 (Münchener Straße) soll ausschließlich über die geplante Tiefgarage ermöglicht werden. Jede weitere Zufahrt benötigt der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.
- b. Beim Ein- und Ausfahren aus der Tiefgarage in die St 2089 muss eine ebene Fläche von mindestens 5 m vor Geh- und Radweg gegeben sein, um eine Behinderung/Gefährdung des bevorrechtigten Fuß- und Radverkehrs ausschließen zu können.
- c. Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m zur Fahrbahn und 3 m x 30 m zum Radweg) 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 überragen. 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).
- d. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage muss mindestens eine Breite von 6,0 m aufweisen, so dass ein ungehindertes gleichzeitiges Ein- und Ausfahren ermöglicht werden kann.
- e. Beim Ein- und Ausfahren in die St 2089 ist die Bevorrechtigung des Fußgängers und Radfahrers zu beachten. Ein Rückwärts-Ausfahren in die St 2089 ist nicht erlaubt.
- f. Durch den knappen Abstand der Tiefgarage zur St 2089 ist beim Aushub der Baugrube auf einen entsprechenden Baugrubenverbau bzw. eine Spundwand zum Schutz der Straße und des Gehweges zu achten. Der Abstand zur Fahrbahnkante der St 2089 ist dabei so groß wie möglich (>4,0 m) vorzusehen, da Setzungsschäden nicht ausgeschlossen werden können, insbesondere dann, wenn die Verbauten wieder gezogen oder rückgebaut werden. Vor Beginn der Baugrubenaushebung bzw. vor Spundwandsetzung ist deshalb zwingend ein Ortstermin (Beweissicherung) mit der Straßenmeisterei Ebersberg, Tel.: 08092/827310, zu vereinbaren und der aktuelle Ist-Stand der Straße bzw. des Gehweges/Radweges aufzunehmen und zu dokumentieren. Auch nach dem Rückbau der Baugrubensicherung ist ein weiterer Termin mit der Straßenmeisterei zu terminieren, so dass mögliche Setzungsschäden im Soll-Ist-Vergleich festgestellt und dann vom Bauherren beseitigt werden. Dies gilt auch für später (bis 5 Jahre) auftretende Setzungsschäden. Sollten Schäden am Geh- und Radweg bzw. der Fahrbahn auftreten, die auf die Setzung und die Ziehung der Spundwände bzw. auf den Rückbau des Verbau zurückzuführen sind, sind diese unverzüglich vom Verursacher zu seinen Lasten zu beheben.
- g. Bei der Spundwandsetzung ist auch auf mögliche Leitungen oder Sparten zu achten, so dass entsprechende Unterlagen bei den Ver- und Entsorgungsträgern einzuholen sind. Eine rückverankerte Spundwand unter der St 2089 mit Verpress-Anker ist auszuschließen.
- h. Im Bereich der Zufahrten sind die bestehenden Hochborde an der St 2089 (Abschnitt 115 Station 1,780), nach Absprache mit der Stadt Grafing, zu entfernen und durch wasserführende Tiefborde (Höhe 3 cm) zu ersetzen. Genauso sind im Bereich der zuvor genannten Zufahrten zwischen Hoch- und Tiefborden Absenkungen von 1 m Länge vorzusehen.

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

- i. Beim Abtransport der Erdmassen müssen Geh- und ggf. Radweg, sowie Fahrbahn sauber gehalten werden, bei Verschmutzungen müssen diese auf Kosten des Antragstellers der Tiefgarage beseitigt werden.
- j. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen durch das Bauvorhaben keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstücken zugeführt werden.
- k. Die Dachentwässerung ist auf dem Grundstück, in eigene Entwässerung, einzuleiten.
- l. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemission 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:

Die Einwendungen a – d sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten. Damit wurde im Rahmen der bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten (Art. 81 Abs. 4 BayBO und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) den fachlichen Anforderungen der Straßenbaubehörde der angrenzenden Staatsstraße vollumfänglich Rechnung getragen. Durch eine geschossweise versetzte Bebauung ist auch die Sichtfreiheit der Tiefgaragenausfahrt im Erdgeschoss in einem Abstand von 5 m zur Münchener Straße geregelt.

Wie schon zur vorausgegangenen Stellungnahme vom 24.10.2019 erklärt wurde, fehlt es für weitergehende Regelungen an der notwendigen Ermächtigungsgrundlage. Die weitergehenden Forderungen (Buchstabe e- k) können deshalb nicht im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die vorgetragenen Anforderungen sind deshalb im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vom Staatlichen Bauamt im Rahmen des straßenrechtlichen Einvernehmens nach Art. 24 BayStrWG (Anbaubeschränkungszone) geltend zu machen. Das ist auch weiterhin möglich, da die Freistellung von den Anbaubeschränkungen nach Art. 24 Abs. 4 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayStrWG insoweit nicht erfolgt. So setzt diese Freistellung unter anderem voraus, dass der Bebauungsplan unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Das erfordert aber nicht nur eine förmliche Beteiligung, sondern die Zustimmung zum Planungsergebnis. Mit den vorgetragenen und von der Stadt Grafing b.M. (wegen des Fehlens einer entsprechenden Ermächtigungsgrundlage) unberücksichtigt gelassenen Einwendungen fehlt es insoweit an der abschließenden Zustimmung. Die Straßenbaubehörde ist damit weiterhin ermächtigt, diese Belange im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 24 BayStrWG geltend zu machen.

Von der Ergänzung eines (rechtlich unbeachtlichen) Hinweises hinsichtlich des Ausschlusses von Verkehrslärmsanierungsmaßnahmen nach den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) wird verzichtet. Hier ist festzustellen, dass die Grenzen der Gesundheitsgefährdung, wie sie auch die VLärmSchR 97 (Nr. 36) mit 70 / 60 dB(A) bestimmt, im Bereich der Münchener Straße zumindest für die Nachtzeit bereits überschritten sind. Aus diesem Grunde lässt der Bebauungsplan im Bereich des Bau-raums 4 (Gebäude unmittelbar an der Münchener Straße mit der TG-Zufahrt) auch keine Wohnnutzung zu. Hinzu kommt, dass gemäß Art 3 und Art. 13 Abs. 2 BayBO die baulichen Anlagen so zu errichten sind, dass sie einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Zur Erfüllung dieser Anforderung sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes im Hochbau DIN 4109-1 zu beachten (ist technische Baubestimmung nach Art. 81a BayBO).

Mit diesen Anforderungen ist der vorgefundene Lärmkonflikt durch die neu entstehende Bebauung zu lösen. Ein Anspruch auf Lärmsanierung geht aufgrund dieser vom anstehenden Neubau zu beachtenden Anforderungen ins Leere.

4.1.5 LBV-Kreisgruppe Ebersberg (Schreiben vom 25.02.2020)

Der LBV hat keine Einwände, bittet aber mangels entsprechender gesetzlicher Vorgaben um freiwilligen Artenschutz bei Baumaßnahmen.

Bitte beachten Sie dazu unseren Anhang.

Insbesondere im innerstädtischen Bereich könnte für Kulturfolger wie Mauersegler neuer Brutraum geschaffen werden. Für sie sind Gebäude quasi „künstliche Felsen“ und werden gerne besiedelt.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Dem Bauherrn wird die Anbringung von Nistkästen für Mauersegler empfohlen.

4.1.6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 24.02.2020, Az.: P-2019-4939-1_S4)

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.10.2019 und bitten, den Hinweis auf den im Plangebiet bestehenden Erlaubnisvorbehalt nach Art. 7 BayDSchG auch unter D. Hinweise aufzunehmen.

Auf die zusätzliche Nennung der Meldepflicht nach Art. 8.1–2 BayDSchG sollte zur Vermeidung von Missverständnissen hier dann verzichtet werden.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Entsprechend der Stellungnahme werden die Hinweise (D) zu Art. 8 BayDSchG ersetzt durch folgenden Hinweis: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.1.7 Erzbischöfliches Ordinariat München (Schr. 04.03.2020, Az.: 1122/81.6-2020/1#032)

Zunächst möchten wir uns bei Ihnen für die erneute Beteiligung am Verfahren und die Übernahme des Hinweises zum Glockengeläut bedanken. Auch die Reduzierung der Wandhöhen sowie die Gestaltung der Dächer mit naturroten Tondachziegeln begrüßen wir sehr.

Bedenken haben wir noch bzgl. der Rettungssicherheit sowie des Brandschutzes, auch wenn die sehr enge, einzige mögliche Zufahrt über das Flurstück 12/5 den Mindestanforderungen der Richtlinien für die Feuerwehr entspricht. Dennoch sehen wir unsere nahegelegenen Baudenkmäler, vor allem die Heiligste Dreifaltigkeitskirche, im Falle eines Brandes in Gefahr.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Den Anforderungen an den abwehrenden Brandschutz kann aufgrund der Planungssituation leider nicht in optimaler Weise Rechnung getragen werden. Die erforderlichen Mindestanforderungen werden aber erfüllt und es erfolgt vor allem auch eine Verbesserung gegenüber den jetzigen Verhältnissen und mindern damit die Gefahr der Brandausbreitung. So wird mit der Verbreiterung des Vazanini-Weges auf 3,5 m im Norden des Plangebietes ein Löschangriff künftig auch von dieser Seite möglich. Bisher war der Weg nicht befahrbar und das Zufahren für die Rettungsfahrzeuge nur von Süden her möglich. Auch wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes eine Nutzungsform entstehen, die gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung eine geringere Brandlast bewirkt.

Das dem Kirchengebäude nächststehende Gebäude wird sogar einen etwas größeren Abstand (3,5 m) einhalten als der Baubestand. Nach alledem führt der Bebauungsplan zu einer Verbesserung gegenüber der Bestandssituation. Eine Erhöhung der Brandausbreitungsgefahr ist nicht zu erkennen.

4.1.8 Berichtigungen:

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die rechnerischen Ungenauigkeiten der Flächenangaben für die Balkonanbauzonen sind richtigzustellen. Sie erhöhen sich jeweils um 1,2 bzw. 1,3 m². Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich daraus nicht.

Für den Bauraum B1 wurde in der Planabwägung unterstellt, dass er hinsichtlich seiner östlichen Ausdehnung nicht über das Bestandsgebäude hinausgreift (vgl. Bau-, Werk- und Umweltausschuss vom 26.11.2019, zu 4.1.6, Absatz 23). Hierzu enthält die Planzeichnung für die überbaubare Grundstücksfläche bereits den Zusatz „wie Bestand“. Aus Gründen der Plangenaugigkeit und Bestimmtheit ist hier eine Maßangabe zu ergänzen, und zwar im Bereich der Gebäudemitte mit einem Längenmaß von 12,50 m. Das ist bedeutsam, da ansonsten das dingliche Geh- und Fahrrecht auf der bisher unbebauten Fläche in unrechtmäßiger Weise beeinträchtigt wird.

Die Satzung verweist in A.§ 4 Abs. 1 auf die RaSt06. Bestimmt eine in den Textfestsetzungen Bezug genommene nichtgesetzliche Norm (DIN-Norm etc.) die Vorhabenzulässigkeit, dann ist den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung nur genügt, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der Vorschrift verlässlich Kenntnis erlangen kann. Das ist dann gewährleistet, wenn die Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist. Die Hinweise (D) sind wie folgt zu ergänzen:

Verweist der Bebauungsplan auf DIN-Normen oder sonstige Regelungen, dann werden diese in der Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB bestimmten Stelle zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

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

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

5. Verfahrensabschluss:

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

- 5.1 Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss unter Berücksichtigung der getroffenen redaktionellen Berichtigungen den Entwurf des Bebauungsplans „Gebiet zwischen Marktplatz und Münchener Straße (Lentner)“ in der Fassung vom 26.11.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung.**
- 5.2 Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).**
- 5.3 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet einzustellen und – sobald verfügbar – über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.**
- 5.4 Auf die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB ist zu achten.**
- 5.5 Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt die Satzung über die Veränderungssperre vom 20.04.2019 außer Kraft (§ 17 Abs. 5 BauGB)**

TOP 11

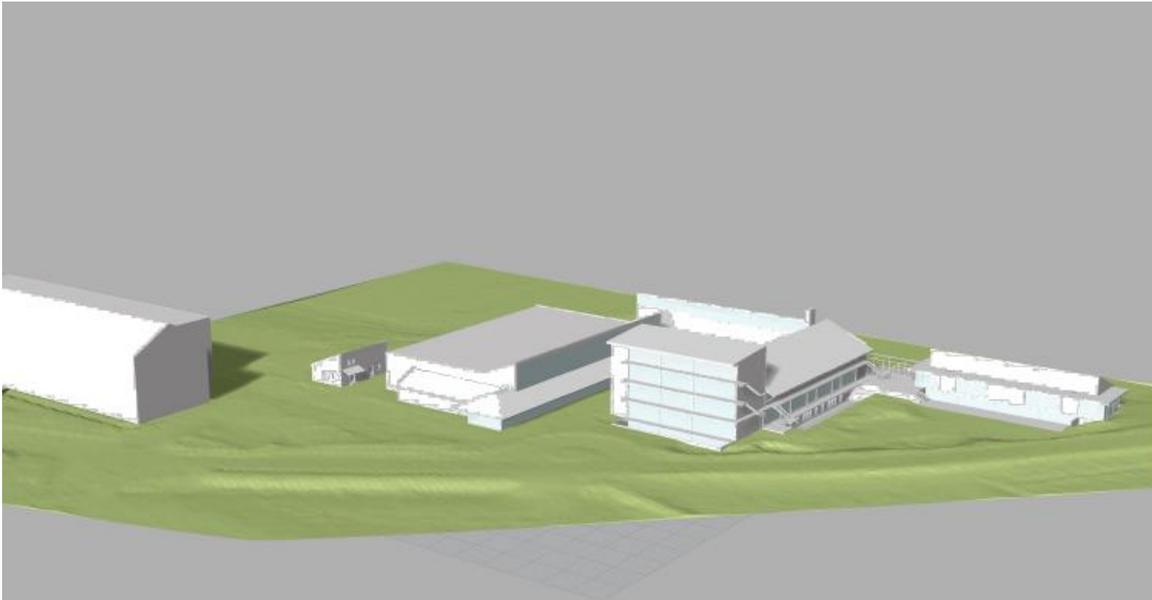
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Schulzentrum Kapellenstraße";
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB);
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde am 13.03.2020 in das Gremieninfo eingestellt. Vorgestellt und erläutert wurde der Tagesordnungspunkt durch den Verwaltungsvertreter.

1. Grundlagen

Vom Landkreis Ebersberg wurden erste Voruntersuchungen für die geplante Erweiterung des Sonderpädagogischen Förderzentrums -SFZ- (Johann-Comenius-Schule) durchgeführt. Die bevorzugte Erweiterungsvariante sieht die Aufstockung des südlichen Querbaus (im Luftbild rot markiert) um 2 weitere Geschosse auf 5 Geschosse (Untergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse) vor.





Für das Gebiet des Sozialpädagogischen Förderzentrums besteht kein Bebauungsplan. Wie auch das benachbarte Schulzentrum der Stadt Grafing b.M. ist auch die dortige Bebauung durch Einzelbaugenehmigungen nach § 34 BauGB im dortigen unbeplanten Innenbereich entstanden.

2. Planinhalt

Die geplante Erweiterung der Schule durch Aufstockung widerspricht jedoch hinsichtlich der Geschosshöhe dem Einfügungsgebot und ist deshalb bauplanungsrechtlich unzulässig. Hinsichtlich der Anzahl der Geschosse bestimmt die benachbarte Grundschule der Stadt Grafing b.M. mit dort einfügungsmaßgeblichen 4 Geschossen die Obergrenze des Einfügerahmens. Die Grundschule weist an der Südseite ein Untergeschoss und in der Nordseite ein Dachgeschoss auf; an jeder dieser beiden Gebäudeseiten (und an der freien Giebelseite) treten aber stets nur 4 Vollgeschosse nach außen hin in Erscheinung.

Bei dem Maß „Geschosshöhe“ kommt es nicht auf die mathematischen Berechnungsregelungen an, wie sie landesrechtlich für den Begriff des Vollgeschosses bestimmt sind (Art. 83 Abs. 6 BayBO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO). Entscheidend ist vielmehr die äußere Erscheinungswirkung des Gebäudes. Hier kommt es auch nicht darauf an, ob gleichzeitig auch (z.B. bei unterschiedlicher Bauhöhe der einzelnen Geschosse) die absolute Höhe (Wandhöhe / Firsthöhe) der umliegenden Bebauung überschritten wird (vgl. BayVGH 30.07.2012). Denn jedenfalls seit der Rechtsprechung des BVerwG vom 08.12.2016 wird klargestellt, dass alle einzelnen Maßfaktoren (absolute Größe der Grundfläche, Geschosshöhe und Bauhöhe) kumulierend eingehalten werden müssen.

Der seltene Ausnahmefall (BVerwG 15.12.1994), dass trotz der Überschreitung des Einfügerahmens das Einfügungsgebot eingehalten wird, da das Vorhaben die Umgebungsbebauung nicht nachhaltig in Unordnung bringt (Vorbildwirkung) und somit keine planungsbedürftigen städtebaulichen Spannungen begründet, liegt nicht vor. Eine Veränderung der Geschosshöhe führt zwangsläufig zu planungsbedürftigen Veränderungen. Auch ein Abweichungsfall des § 34 Abs. 3a BauGB liegt nicht vor; die dortigen Fallgruppen sind für öffentliche Einrichtungen nicht anwendbar.

Die vom Landkreis Ebersberg derzeit bevorzugte Erweiterung durch die Errichtung eines Schulbaus mit 5 Vollgeschossen ist somit nicht genehmigungsfähig. Allein durch die Aufstellung eines (qualifizierten) Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) kann die Rechtslage verändert und können die Zulassungsvoraussetzungen geschaffen werden.

Dabei kommt es für den Schulbaulastträger auch darauf an, möglichst zügig Rechtssicherheit zu schaffen. Nur mit entsprechender Planungssicherheit lässt es sich rechtfertigen, die Planungen für diese Variante fortzuführen. Das kann durch die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gewährleistet werden. Die Voraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage liegen vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände des SFZ (Fl.Nr. 222 der Gemarkung Öxing) bereits als Fläche für Gemeinbedarf (Schulbaufläche) dargestellt. Der Bebauungsplan widerspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, was in der konkreten Planungssituation auch nicht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB unbeachtlich und durch eine Berichtigung anzupassen wäre.

Die Erhöhung der Geschosshöhe wird aus städtebaulicher Sicht für vertretbar angesehen, da es in der äußeren Wahrnehmung zu keinem auffälligen Höhenunterschied zum Gebäude der Grundschule kommt.

Durch die große räumliche Distanz zur nächsten Wohnbebauung und der eindeutig wechselnden städtebaulichen Strukturen zwischen den Schulgebäuden und der Wohnbebauung südlich der Kapellenstraße wird auch der Einfügerahmen für die Umgebung nicht verändert. Die Bebauungsplanaufstellung hat damit keine städtebaulichen Folgewirkungen über das Grundstück hinaus.

3. Genehmigungsablauf

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB) kann zügig ein Planungsstand herbeigeführt werden, der gemäß § 33 Abs. 3 BauGB eine vorgriffweise Vorhabenzulassung erlaubt. Durch einen Vorbescheid abgesichert, kann die notwendige Rechtssicherheit in wenigen Monaten geschaffen werden.

Der Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist eröffnet. Insbesondere ist die Flächenbegrenzung von 2 ha Grundfläche (i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO) gesichert unterschritten; soweit keine Grundfläche festgesetzt werden soll, ist die tatsächliche Versiegelungsfläche bei der Plandurchführung maßgeblich (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB). Durch die bloße Aufstockung kommt es ohnehin zu keiner nennenswerten zusätzlichen Grundfläche/Versiegelung. Aber selbst wenn man aufgrund der erstmaligen Überplanung hier auf die vorhandene Grundfläche abstellt, dann wird im gesamten Planungsgebiet (Fl.Nr. 222 der Gemarkung Öxing) gerade einmal eine Gesamtgrundfläche (Hauptgebäude) von 3.500 m² erreicht.

Der Anwendungsbereich des § 33 Abs. 2 BauGB, der ohne formelle Planreife (und zwar bereits nach einer ersten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange / Behörden) und Vorliegen der materiellen Planreife (Prognosesicherheit) eine Baugenehmigungserteilung ermöglicht, liegt hier vor. Diese Regelungen sind für die Beschleunigung einfach gelagerte Baufälle vorgesehen. Zwar handelt es sich hier um ein Gebäude nicht unbeachtlicher Größe. Aus städtebaulicher Sicht – und diese Betrachtungsweise ist hier maßgeblich – beignet der Baufall aber keinen besonderen Schwierigkeiten.

Das zur Aufstockung vorgesehene Gebäude liegt in einer Entfernung von über 100 m (!) zur nächsten Wohnbebauung und schafft damit keinerlei nachbarliche Konflikte. Öffentliche Belange, wie etwa das Landschaftsbild oder aber auch das Stadtbild, werden nicht in nennenswerter Weise negativ berührt. So bleibt das Schulgebäude in seiner absoluten Höhe innerhalb des baulichen Rahmens der städtischen Grundschule. Es ist eben nur die Geschosshöhe, die hiervon abweicht. Dies ist zwar ein rechtlich bedeutsamer Unterschied, aber für das Landschafts-/Stadtbild nur von geringerer Bedeutung.

4. Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) des Stadtrates wurde gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. Art. 27 Abs. 2, 26 GO ortsüblich bekannt gemacht im örtlichen Amtsblatt vom 24.01.2020. Gleichzeitig erfolgt die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit von 27.01.2020 bis 28.02.2020 durch Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Bauverwaltung. Mit Schreiben der Stadt Grafing b. München vom 24.01.2020 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurde die Abgabefrist für die Einreichung der Stellungnahmen ebenfalls auf den 28.02.2020 festgelegt.

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind die eingegangenen Stellungnahmen nun beschlussmäßig zu behandeln. 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 der Stadt Grafing b. München als beschließender Ausschuss zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. Landratsamt Ebersberg, Schr. v. 13.02.2020
2. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schr. v. 28.01.2020.

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 Einwendungen sind hierfür beschlussmäßig zu behandeln. Dabei sind alle öffentlichen und privaten Belange entsprechend ihrem objektiven Gewicht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

4.1 Landratsamt Ebersberg, Schreiben vom 13.02.2020:

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

a) Baufachliche Stellungnahme

Aus baufachlicher Sicht werden keine Anregungen oder Einwände geäußert.

b) Naturschutzfachliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan „Sondergebiet Schulzentrum Kapellenstraße“ der Stadt Grafing keine Einwände.

c) Immissionsschutzfachliche Stellungnahme

Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können, wurden nicht vorgetragen.

Folgende fachliche Informationen wurden im Rahmen der Einwendung erläutert:

Verkehrslärm Staatsstraße 2080

In der Ziffer 7 „Immissionsschutz“ der Begründung wird dargestellt, dass die Lärmimmissionen am Schulzentrum den von der Stadt Grafing als Schutzanspruch definierten Orientierungswert von 53 dB(A) einhalten. Es wird dabei zurückgegriffen auf die Berechnungsergebnisse im Planfeststellungsbeschluss vom 22.10.2010 und die örtliche Situation mit der Troglage der Straße hinter einem straßenbegleitenden Lärmschutzwall. Es wird ausgeführt, dass diese Schutzeinrichtungen auch bei einer Aufstockung um 2 Vollgeschosse (Gebäudeteil 1) bzw. ein Vollgeschoss (Gebäudeteil 5) noch wirksam bleiben. Zudem wird auf die zwischenzeitliche Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h hingewiesen (der Planfeststellung lag eine Entwurfsgeschwindigkeit von 100 km/h zugrunde).

Die Argumente der Stadt Grafing können aus immissionsschutzfachlicher Sicht in allen Punkten nachvollzogen werden. Ergänzend wird angemerkt, dass die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h eine Pegelminderung um mindestens 2 dB zur Folge hat. Nach dem heute vorliegenden Kenntnisstand sind an der Hausmeisterwohnung nachts Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) zu erwarten, so dass insgesamt keine Bedenken geäußert werden.

Verkehrslärm, der vom Schulzentrum ausgeht

In den vorgelegten Unterlagen sind keine Aussagen zur zukünftigen Verkehrsbelastung der Kapellenstraße, ausgehend von der Erweiterung des Schulzentrums, enthalten. Welche Verkehrsmengen zu erwarten sind, kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht beurteilt werden.

Nach aktueller Rechtsprechung gilt für Verkehrslärm, „dass Lärmschutzbelange grundsätzlich dann in die Abwägung einzubeziehen sind, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt. Die planende Gemeinde muss zwar nicht stets umfangreiche gutachterliche Ermittlungen anstellen (lassen), um die konkrete Größenordnung der planbedingten Lärmauswirkungen exakt zu bestimmen. Dies gilt insbesondere dann, wenn schon eine grobe Abschätzung eindeutig erkennen lässt, dass wegen des ersichtlich geringen Ausmaßes zusätzlicher planbedingter Verkehrsbewegungen beachtliche nachteilige Lärmbeeinträchtigungen offensichtlich ausscheiden“ (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 12.08.2019, Az. 9 N 17.1046).

Der Stadt Grafing wird daher empfohlen, zumindest eine Aussage zur zukünftigen Verkehrsbelastung in die Begründung mit aufzunehmen und sich damit auseinander zu setzen.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

Die Stadt Grafing b.M. hat sich in der Planabwägung mit den Belangen des Lärmschutzes auseinanderzusetzen (§ 1 Abs. 7, Abs. 6 Nrn. 1, 2, 7 BauGB).

a) Verkehrslärm Staatsstraße 2080

Gemäß § 50 BImSchG (Optimierungsgebot) ist grundsätzlich eine räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen vorzusehen. Im Hinblick auf diese Abwägungsdirektive ist die Staatsstraße St 2080 (Ostumfahrung Grafing) beachtlich, die östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 65 m verläuft. Ansonsten bestehen keine störenden Anlagen im Einwirkungsbereich zum Plangebiet.

Nach dem Inhalt des Planfeststellungsbeschlusses vom 22.12.2010 für die Ostumfahrung werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 57 dB(A) in der Tagzeit durch die Straßenbaumaßnahme eingehalten. Die Beurteilungspegel betragen beim östlichen Gebäude (Gebäude 5) 52,4 dB(A) und beim Gebäudeteil 1 (zur Aufstockung vorgesehen) im EG 51,5 dB(A) und im 1. OG 52,3 dB(A).

Die 16. BImSchV hat jedoch nur Geltung für die Errichtung bzw. wesentliche bauliche Änderung von Verkehrswegen. Für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 (Schallschutz) im Städtebau als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen, wobei es sich aber auch dabei um keine bindenden Rechtsvorschriften handelt.

Zweck des Bebauungsplans ist es, die im Rahmen des Einfügungsgebotes nicht zulässige Aufstockung der Schule (Gebäudeteil Nr. 1) um 2 Vollgeschosse auf künftig 5 Vollgeschosse zuzulassen. Es wird damit zwar ein bestehender Baubestand überplant, mit der Ermöglichung einer entsprechenden Aufstockung um 2 VG wird der vorgefundene Lärmkonflikt jedoch verschärft.

Dieser zusätzlich entstehende Lärmkonflikt ist dem Bebauungsplan zurechenbar und bedarf der Konfliktlösung. Gleiches gilt für die mögliche Aufstockung des bisher eingeschossigen Gebäudeteils Nr. 5. Hier setzt der Bebauungsplan eine Bebauung künftig auch mit 2 Vollgeschossen fest. Für das dortige Gebäude besteht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landkreis Ebersberg und dem Freistaat Bayern (31.018.2001), wonach sich der Bauherr zur Errichtung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm verpflichtet hat. Diese Verpflichtung kann im Rahmen der Planabwägung keine Berücksichtigung finden, da sie nur zu Schutzmaßnahmen für die Einhaltung der Grenzwerte nach der 16. BImSchV verpflichtet.

Die DIN 18005 regelt - anders als die 16. BImSchV - keine gesonderten Orientierungswerte für die hier gegenständliche Nutzung als Schulbaufläche. Gemäß Nr. 1.1 lit. g der DIN 18005 sind für sonstige schutzwürdige Sondergebiete für die Tagzeit (Nachtbetrieb erfolgt nicht) Orientierungswerte von 45 – 65 dB(A) festgelegt. Die Schutzwürdigkeit bestimmt sich nach der Schutzwürdigkeit der jeweiligen Nutzung. Zur Bestimmung der Schutzwürdigkeit in der gegenständlichen Planungslage greift die Stadt Grafing b.M. auf die Wertung des Gesetzgebers zurück, der etwa in § 2 Abs. 1 der 16.BImSchV für Schulen einen Grenzwert bestimmt, der um 2 dB(A) unter dem dortigen Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete liegt. Damit wird für die Bestimmung der konkreten Schutzwürdigkeit von einem um 2 dB(A) reduzierten Orientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b der DIN 18005 für Wohngebiete (55 dB(A)) ausgegangen – also von einem Orientierungswert von 53 dB(A).

Das gilt umso mehr für das hier gegenständliche sonderpädagogische Förderzentrum, in dem Schüler mit Lernbeeinträchtigungen unterrichtet werden. Gegenüber einer allgemeinbildenden Schule besteht hier ein erhöhtes Interesse, äußere Störeinflüsse für die Schüler zu vermeiden und deren Konzentrationsfähigkeit nicht zu stören. Die Stadt Grafing b.M. unterstellt aus diesem Grunde einen niedrigeren Orientierungswert als für Allgemeine Wohngebiete, in denen Anlagen für kulturelle Zwecke (Schulen) ebenfalls allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Abgeleitet aus den schalltechnischen Untersuchungsergebnissen der Ostumfahrung wird mit dem dort ermittelten Beurteilungspegel von 52,43 dB(A) im 1.OG dieser Orientierungswert eingehalten. Vorteilhaft für die Lärmbelastung des Bestandsgebäudes ist dabei der Straßenverlauf in einer Troglage und hinter einem straßenbegleitenden Lärmschutzwall. Diese Schutzeinrichtungen bleiben aber auch bei einer Aufstockung um 2 Vollgeschosse (Gebäudeteil 1) bzw. 1 Vollgeschoss (Gebäudeteil 5) noch wirksam.

Hinzu kommt vor allem, dass zwischenzeitlich die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h reduziert wurde. Den o.g. Lärmermittlungen in der Planfeststellung lag eine Entwurfsgeschwindigkeit von 100 km/h zu Grunde. Nach der fachlichen Abschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde führt die Geschwindigkeitsbeschränkung zu einer Pegelminderung von 2 dB(A). Damit werden Beurteilungspegel von 50,5 dB(A) an der am stärksten lärmbelasteten Fassadenostseite angenommen, die deutlich unterhalb des als Schutzanspruch festgelegten Orientierungswert von 53 dB(A) liegen.

Weiterhin ist für die Planabwägung eine Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen anhand einer zukünftigen Verkehrsbelastung zu Grunde zu legen. Hier wird ein Prognosehorizont von 10 – 20 Jahren verlangt. Die für den Planfeststellungsbeschluss zur Ostumfahrung ermittelte Lärmbelastung erfolgte aufgrund eines Verkehrsgutachtens für das Jahr 2025. Dieser Prognosehorizont ist nicht ausreichend (vgl. BayVGH vom 09.02.2004). Die Stadt Grafing b.M. hat 2017 ein Gesamtverkehrsgutachten beauftragt, das jedoch aufgrund der sehr komplexen Verkehrslage im Untersuchungszeitraum noch nicht abschließend vorliegt. Gesicherte Prognosedaten für die Ostumfahrung liegen jedoch schon vor. Danach wurde für den relevanten Streckenabschnitt eine Verkehrsbelastung von täglich 11.700 Fahrzeugen ermittelt (Prognosejahr 2035). Die Verkehrsbelastung erhöht sich damit gegenüber den bisherigen Prognosewerten (2025) von 10.900 Kfz/Tag um 800 Fahrzeuge (7%). Diese vergleichsweise geringe Verkehrsmehrbelastung führt zu keiner nennenswerten Lärmerhöhung (<1 dB(A)). Jedenfalls bleibt die durch den Verkehrszuwachs entstehende Verkehrslärmerhöhung hinter der Minderung zurück, der durch die Geschwindigkeitsreduzierung (70 km/h) bewirkt wird. Im Ergebnis kann gesichert von einer Einhaltung des festgelegten Orientierungswertes von tagsüber 53 dB(A) am Schulgebäude ausgegangen werden.

Die Ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen (z. B. Hausmeister) wurden aus Gründen des Schallschutzes auf das Gebäude Nr. 6 beschränkt, das abseits der Lärmquelle liegt. Hier ist nach der fachlichen Abschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde von einem Beurteilungspegel aus der Ostumfahrung von 45 dB(A) in der Nachtzeit auszugehen. Damit wird der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau für allgemeine Wohngebiete eingehalten, jedoch durch die zukünftige Mehrverkehrsbelastung geringfügig (<1 dB(A)) überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch im Rahmen der Planabwägung als hinnehmbar anzusehen, da jedenfalls die beim Verkehrswegebau geltenden Grenzwerte von 49 dB(A) gesichert unterschritten werden. In diesem Umfang sind unzumutbare Lärmbelastungen nicht zu erwarten und ist auch die Festsetzung von baulichen oder sonstigen technischen Schutzmaßnahmen entbehrlich.

b) Verkehrslärm, der vom Schulzentrum ausgeht

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms auch unterhalb der Grenzwerte grundsätzlich abwägungsbeachtlich ist (BVerwG 24.05.2007). Jedoch ist nicht jede planbedingte Verkehrszunahme beachtlich, sondern nur Veränderungen, die die Geringfügigkeitsschwelle überschreiten. Ist der Lärmzuwachs nur geringfügig oder wirkt sie sich nur unwesentlich aus, so muss er nicht in die Abwägung einbezogen werden (BVerwG 08.06.2004).

Der Stadt Grafing b.M. liegt als Beurteilungsgrundlage für die Verkehrsmehrung das Verkehrsgutachten vom 22.06.2009 (Prof. Kurzak) zur Verfügung, das für die Kapellenstraße für das Jahr 2025 eine Verkehrsbelastung von 2.400 Kfz/Tag ermittelt hat. Im Rahmen einer Verkehrsanalyse (Verkehrszählung) wurde im Jahr 2019 eine Verkehrsbelastung auf der Kapellenstraße von 2.350 Kfz/Tag festgestellt.

Das für das Prognosejahr 2035 aktuell in Erstellung befindliche Gesamtverkehrsgutachten ermittelt eine Verkehrszunahme von nur 100 Kfz/Tag auf 2.500 Kfz/Tag (2035). Das Gutachten berücksichtigt dabei die zu erwartende allgemeine Fortentwicklung des Schul- und Sportzentrums und die damit einhergehende Verkehrszusatzbelastung. Das betrifft neben der innerhalb dieser Zeiträume zu erwartenden allgemeinen Veränderungen auch umfangreiche Baumaßnahmen wie das Kindertageszentrum in der Straße „Am Stadion“, die Ganztageschule an der Grundschule und die hier geplante Erweiterung des SFZ (Johann-Comenius-Schule). Berücksichtigt wird aber auch die Errichtung der nördlichen Sportstättenanbindung (Errichtung 2020), die wiederum eine Entlastung der Kapellenstraße hinsichtlich des Verkehrs zu den Sport- und Freizeiteinrichtungen bewirken wird.

Die langfristige Verkehrszunahme im Bereich der vom Planvorhaben mittelbar betroffenen Straßen, insbesondere der Kapellenstraße, durch die sich insgesamt ergebenden verkehrsrelevanten Veränderungen ist mit einer Steigerung von ca. 5% nicht erheblich und kann auch hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung unberücksichtigt bleiben.

Aufgrund der ermittelten Verkehrsbelastungen und der durchgängig im umliegenden Ortstraßennetz bestehenden Geschwindigkeitsreduzierungen auf 30 km/h liegt die Verkehrslärmbelastung gesichert unterhalb der maßgeblichen Orientierungswerte (DIN 18005) und ist – auch hinsichtlich der sich durch das Vorhaben ergebenden unmaßgeblichen zusätzlichen Verkehrslärmbelastung – zumutbar.

4.2 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 28.01.2020:

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

Vorhaben

Die Stadt Grafing b.München beabsichtigt mit o.g. Bebauungsplan die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schuleinrichtungen“.

Das Planungsgebiet (Größe ca. 1 ha) befindet sich auf dem Flurstück Nr. 222 (Gemarkung Öxing) zwischen dem Sportzentrum und der Kapellenstraße. Der Standort grenzt an eine bereits bestehende Bebauung (Grundschule) an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Grafing b.M. sind die Flächen bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulbaufläche“ dargestellt.

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 8.36.1 (Z) sind Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Ergebnis

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

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

In der Stellungnahme wird die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Abwägungsbeachtliche Belange werden nicht vorgetragen.

Anwesend 11

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

5. Verfahrensbeschluss:

Beschluss:

Ja: 11 Nein:0

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

- 5.1 Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Schulzentrum Kapellenstraße“ mit Begründung in der Fassung vom 20.01.2020 wird unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).
- 5.2 Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Schulzentrum Kapellenstraße“ mit Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss).
- 5.3 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- 5.4 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.

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

Anwesend 12

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

TOP 12

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes Aiblinger Straße (2. Bauabschnitt) für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing;

Vorstellung der konzeptionellen Bebauungsinhalte (Konzeptplanung) und ggf. Billigungsbeschluss

Der Verwaltungsvertreter erläuterte die folgende, zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage.

Auf Antrag der CSU-Fraktion vom 18.03.2019 haben der Bau-, Werk- und Umweltausschuss am 26.03.2019 und der Stadtrat am 07.05.2019 wie folgt Beschluss gefasst:

1. Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für die Ausweisung des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing, als (Allgemeines) Wohngebiet wurde beschlossen. Planungsziel ist die zügige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (Mietwohnungsbau), vor allem für Personen mit mittlerem und geringem Einkommen/Vermögen, die vorrangig aus dem Gemeindegebiet Grafing stammen.

2. Das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 ist für den öffentlichen Mietwohnungsbau zu nutzen (vgl. Nr.1 lit c, Nr. 5.1 lit.b des Grundsatzbeschlusses vom 10.11.2015). Um die ohnehin sehr angespannte Haushaltslage der Stadt Grafing nicht zu belasten, hat die Umsetzung möglichst in Zusammenarbeit mit staatlichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbaunternehmen zu erfolgen. Durch Grundstücksübertragung mittels Erbbaurecht kann dabei die Mietverbilligung dauerhaft gesichert werden, wobei das Grundstück langfristig im Eigentum der Stadt bleibt. Ein (Teil-)Verkauf des Grundstücks Fl. Nr. 588 ist allenfalls zur Finanzierung des sozialgerechten Wohnungsbaus vorzusehen.

Diese Entscheidung steht auch im unmittelbaren Zusammenhang mit den langjährigen Bemühungen der Stadt Grafing b.M., den nach der Verlagerung des Bauhofbetriebs (Juni 2017) brach gefallenen Altstandort an der Von-Hazzi-Straße für den staatlich geförderten Wohnungsbau zu nutzen. Eine wirtschaftliche Bebauung und eine optimierte Grundstücksnutzung ist für das Gelände des „Alten Bauhofs“ (Fl.Nr. 514/5) aber nur gemeinsam mit dem dort angrenzenden staatlichen Grundstück Fl.Nr. 514/6 möglich.

Dabei ist der Freistaat Bayern aufgrund des erklärten Staatsbedarfs auch daran gehindert, das Grundstück Fl.Nr. 514/6 an die Stadt Grafing b.M. zu veräußern (Nr. 1.1 der Richtlinien für den Verkehr mit staatseigenen Grundstücken). Die Bemühungen über eine gemeinsame Bebauung der aneinander liegenden und in vielerlei Sicht voneinander abhängigen Grundstücke waren aber bisher nicht erfolgreich bzw. sind außergewöhnlich kompliziert in der Abwicklung.

In den Vertragsgesprächen mit dem Freistaat Bayern wurde deshalb die Möglichkeit eines Grundstückstausches eingebracht. Mit einem Grundstückstausch kann den Anforderungen des staatlichen Grundstücksbedarfs (Nr. 7.1 der VV zu Art. 64 BayHO) entsprochen werden. Ein Tausch löst damit das grundsätzliche Veräußerungsverbot von staatsnotwendigen Flächen auf, an das ansonsten ein sehr strenger Maßstab gestellt wird.

Der Freistaat Bayern hat dabei das Grundstück Fl.Nr. 588 (Aiblinger Straße) als potentiell geeignete Tauschfläche erklärt. Über den bloßen wertgleichen Tausch hinaus wurde aber auch noch das staatseigene Interesse bekundet, diese Flächen auch ggf. in ganzer Größe zu erwerben, um dort, durch die staatseigene BayernHeim, staatlich geförderte Wohnungen zu errichten. Mit dieser Vorgehensweise ist die Stadt Grafing b.M. sogar in die Lage versetzt, das Grundstück mit einem leistungsfähigen und dauerhaften Partner zu entwickeln und dafür – über den Tausch hinaus – sogar lukrativ zu veräußern. Damit einher geht bei der Zusammenarbeit mit dem Freistaat Bayern die dauerhafte Sicherheit der zweckgebundenen Verwendung des Grundstücks für den von der Stadt verfolgten Zweck, der Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Mietwohnungsbau).

Voraussetzung für die weiteren Verhandlungsschritte ist es jetzt, möglichst zügig die städtebaulichen Grundlagen für die Bebauung zu bestimmen. Auf der Grundlage eines entsprechenden Bebauungsentwurfs (Konzeptplan), der erste Erkenntnisse über Art und Maß (Gebäudegrößen, Geschosshöhe) liefert, kann dann die Vertragsabwicklung zum Grundstückstausch vorbereitet werden. Die für beide Grundstücke in Aussicht genommene Bebauung (auch für das Gelände des Alten Bauhofes ist das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen) sind dann Grundlage für die Wertermittlung.

Die endgültige Bestimmung des Grundstückspreises erfolgt dann anhand der erst im künftigen Bebauungsplan verbindlich festgelegten wertmaßstäblichen Kenngrößen, also der höchstmöglichen Geschossfläche, und dem noch zu vereinbarenden Kaufpreis (z.B. Bodenrichtwert und Umrechnungskoeffizient auf die zulässige Geschossfläche).

Damit ist der Abschluss des Grundstückstauschvertrags schon frühzeitig möglich und müsste nicht bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Fl.Nr. 588 zurückgestellt werden. Die Stadt könnte damit zeitnah das staatliche Grundstück Fl.Nr. 514/6 am alten Bauhof erwerben und bebauen, ohne den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an der Aiblinger Straße abwarten zu müssen.

a) Strukturkonzept 2015

Kernaufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es, die geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Besondere Schwierigkeiten entstehen gerade dann, wenn größere Planungsräume in verschiedenen zeitlich getrennten Bebauungsplänen (also abschnittsweise) entwickelt werden. Um auch in diesen Planungsfällen eine ganzheitliche und aufeinander abgestimmte Planung für zusammenhängende Räume sicherzustellen, hat sich in der Planungspraxis die Aufstellung von informellen Entwicklungsplanungen (Strukturpläne, Rahmenpläne, Entwicklungskonzepte) bewährt.

Es handelt sich bei diesen informellen Planungen um eine Vorstufe zur Bauleitplanung. Einerseits sind sie detaillierter als der Flächennutzungsplan und erlauben damit eine situationgerechte Entscheidung über die Bebauungsinhalte, andererseits lassen sie – da informell (einfache Beschlussentscheidung) – große Handlungsspielräume für nachfolgende Bebauungsplanverfahren offen. Mittelbar kommt Entwicklungsplänen dahingehend eine rechtliche Wirkung zu, als ihre Ergebnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Planungsleitlinie (Abwägungsbelang) zu berücksichtigen sind.

Gerade die verkehrliche Erschließung sowie die Bau-, Nutzungs- und Grünstruktur erfordern eine raumübergreifende Betrachtungsweise, da ansonsten bei abschnittswisen Bebauungsplänen die Gefahr planerischen Stückwerks (städtebauliche Unordnung) entsteht. Eine lediglich punktuelle (abschnittsweise) Siedlungsentwicklung in einem weiträumig als Siedlungsfläche bestimmten Gebiet, wie sie mit der Forstsetzung der Bebauung an der Aiblinger Straße im südlichen Anschluss an die Pfarrer-Aigner-Straße zur Diskussion steht, kann deshalb die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur dann erfüllen, wenn sie Teil eines großräumigen Siedlungskonzeptes ist.

Schon in den 1990er Jahren anlässlich der Ansiedlung des Aldi-Marktes und dann wieder 2012 bei den Vorberatungen zum Baugebiet „Pfarrer-Aigner-Straße“ wurde es als erforderlich angesehen, die Entwicklung und die Erschließung des gesamten potentiellen Siedlungsraumes zwischen der Glonner Straße und der Aiblinger Straße zu betrachten und zu koordinieren. Im Westen wird der Siedlungsraum durch eine geplante Westtangente der Aiblinger Straße (Aiblinger Spange) begrenzt, also einer nach Westen verlegten Trassenführung der Staatstraße St 2089

Es ist deshalb auch jetzt zu Beginn der Planungsüberlegungen über eine Erweiterung des Baugebietes „Pfarrer-Aigner-Straße“ sicherzustellen, dass dieser weitere Teilabschnitt mit den planerischen Gesamtüberlegungen für diesen Teilraum bis hin zum geplanten Siedlungsabschluss („Aiblinger Spange“) abgestimmt ist.

Anzumerken ist, dass bereits anlässlich der Aldi-Ansiedlung eine Strukturplanung aus den 1990er Jahren festgelegt wurde. Man hat sich schon damals dafür entschieden, neben der Ansiedlung des Aldi-Marktes als Nahversorgungsmarkt (damals als Betriebsverlagerung vom Marktplatz) die weiteren Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen. Auf diese Grundsatzentscheidung hin hat die Stadt auch seither alle hartnäckigen Bemühungen abgewehrt, dort weitere Einzelhandelsmärkte und sonstiges Gewerbe anzusiedeln.

Strukturkonzept 31.01.1992:

In der Auseinandersetzung mit diesen früheren konzeptionellen Planungsvorstellungen (Strukturkonzept vom 31.01.1992) wurde die Strukturplanung dann anlässlich der Vorarbeiten für das Baugebiet „Pfarrer-Aigner-Straße“ aktualisiert. Der geänderte (fortgeschriebene) Strukturplan wurde in Form der städtebaulichen Studie des Architekturbüros Immich vom 19.02.2015 am 24.03.2015 beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Strukturkonzept 2015:



M-02.15 J. M. W. W.

Das jetzt neu erarbeitete Strukturkonzept vom 15.04.2020 behält die Grundzüge der Verkehrsstruktur fast unverändert bei. Lediglich nördlich der neuen Wohnbebauung der Pfarrer-Aigner-Straße (zwischen dem Wohnhaus Pfarrer-Aigner-Straße und der Heizzentrale) wird eine zweite Haupterschließungsstraße in westlicher Richtung vorgeschlagen um eine zu starke Verkehrskonzentration auf die Pfarrer-Aigner-Straße zu vermeiden.

Beibehalten wird der Vorschlag, die Pfarrer-Aigner-Straße nicht auf kürzestem Weg mit der Aiblinger Straße zu verbinden und direkt im Süden daran anzuschließen. Auch langfristig soll ein unerwünschter Querverkehr zwischen der Aiblinger Straße und der Glonner Straße durch die neu entwickelten Baugebiete im Interesse der Wohnruhe und der Aufenthaltsqualität vermieden werden. Die Aiblinger Straße soll – auch nach der späteren Verlegung der St 2089 nach Westen – die Haupterschließungsstraße bleiben. Hinzu kommt eine weitere zentrale Haupterschließungsstraße in der Direktverbindung zur Glonner Straße, die etwa mittig der weitläufigen Siedlungsflächen verläuft.

Die Bebauung in der westlichen Fortsetzung des Baugebietes „Pfarrer-Aigner-Straße“ soll vorrangig im Geschosswohnungsbau entwickelt werden mit 3 Vollgeschossen. Ob ggf. auch wieder eine 4-geschossige Bebauung entwickelt werden soll, ist noch abzuwägen. Wegen der nur 2-geschossigen Reihenhausbauung in der südlichen Pfarrer-Aigner-Straße ist eine 4-geschossige Bebauung jedenfalls im direkten Anschluss ortsplanerisch bedenklich. Jedenfalls die direkt daran anschließende Bebauung und die Wohngebäude entlang der Aiblinger Straße (1. Baureihe) soll auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt werden, um einen verträglichen Übergang zum Baubestand zu schaffen. Ob die Bebauung in 2. Reihe dann durchgehend mit 4 Vollgeschossen entwickelt werden soll, kann auf der Ebene der Strukturplanung offen gelassen und dann im Bebauungsplanverfahren entschieden werden.

Besondere Bedeutung kommt auch der Vorhaltung von Flächen für Kindertageseinrichtungen zu. Hierzu würde sich das städtische Grundstück Fl.Nr. 589/2 anbieten, das auf einer Größe von 3.400 m² die für die Gebietsversorgung notwendigen Kapazitäten schaffen kann. Da aber generell eine Konzentration der Kindertageseinrichtungen im Norden und Osten der Stadt besteht, wird ein zweiter Standort im Bereich des Strukturgebietes empfohlen. Hier bietet sich die Fläche im Bereich der Glonner Straße westlich des Aldi-Marktes an.

Der Siedlungsraum sieht auch einen ausreichenden räumlichen Abstand zur geplanten Westtangente vor, der als Grünzug von Bebauung freizuhalten ist. Dort bietet sich die Gelegenheit, etwa auch siedlungsnah und dezentrale Jugendeinrichtungen zu schaffen, für die in Grafing ein dringender Bedarf besteht.

Bebauungskonzept Fl.Nr. 588

Gemäß der o.g. Beschlussfassung des Stadtrates vom 07.05.2019 ist bisher nur eine Entwicklung des Grundstücks Fl.Nr. 588 vorgesehen. Darüber hinaus wurde jetzt auch Interesse vom Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 555 bekundet, den südlichen Grundstücksteil ebenfalls für eine Wohnbebauung zur Ausweisung zu bringen.

Auch wenn im Rahmen des Entschließungsermessens über die Aufstellung von Bebauungsplänen auf die Begrenzung für das städtische Grundstück (ca. 5.600 m²) beharrt werden kann (es besteht kein Rechtsanspruch zur Aufstellung von Bebauungsplänen; § 1 Abs. 3 BauGB), bietet sich eine entsprechende Vergrößerung des Siedlungsbereiches nicht nur aus städtebaulichen Gründen an.

Für eine beidseitige Bebauung spricht der Vorteil einer effizienteren Erschließung und auch die damit einhergehende Verfügbarkeit der Erschließungsflächen. Insbesondere lässt sich dadurch für die Übergangszeit – bis zur späteren Fortsetzung des Baugebietes - auch die zwangsläufig notwendigen Wendemöglichkeiten für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge – deutlich einfacher realisieren.

Vor allem ist es auch die damit gegebene Möglichkeit zur Anpassung (Modellierung) des derzeit sehr bewegten Geländes, die bei einer Einbeziehung des Nachbargrundstückes dann ebenfalls in vereinfachter Weise umgesetzt werden kann. So besteht im Bereich der Erweiterungsfläche eine Geländesenke mit einer Höhendifferenz von 3 Metern, die für die künftige Bebauung eine weitläufige Geländeanpassung erforderlich macht.

Die Frage der konkreten Größe und der Umgriffsgrenzen eines künftigen Bebauungsplangebiets kann aber derzeit noch zurückgestellt werden. Allein die Grundordnung der Bebauung und Erschließung für die Flächen nördlich der städtischen Fl.Nr. 588 ist bereits in das Bauungskonzept integriert und ermöglicht dadurch eine konzeptionelle Entscheidung über die künftige ortsplanerische Entwicklung.

Nur nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass für die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses auf das Grundstück Fl.Nr. 555 das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nicht mehr in Anspruch genommen werden kann. Dafür war Voraussetzung, dass der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2019 gefasst worden ist. Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit ist aber ohnehin ein gemäß § 13b BauGB notwendiger Abschluss des Bauungsplanverfahrens bis zum 31.12.2021 fragwürdig. Die notwendige Aufstellung des Bauungsplans im Regelverfahren, d.h. dann auch mit (gleichzeitiger) Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 3 BauGB), zeichnet sich auch bereits für die Baulandausweisung der Fl.Nr. 588 ab. Damit wären keine Verfahrensverzögerungen verbunden.

Die nach derzeitiger Beschlusslage für das städtische Grundstück Fl.Nr. 588 und dem Begehren auf Einbeziehung des Südteiles der Fl.Nr. 555 betroffenen Flächen erstrecken sich auf den nachfolgend dargestellten Teilbereich des Bauungskonzeptes:

In der anschließenden **Beratung** wurde angefragt, ob es möglich sei, den Bauungsplan für die BayernHeim gleichzeitig mit dem Kindertagesstätten-Bau zu verbinden bzw. sogar die Kindereinrichtungen zeitlich zuerst zu realisieren.

Die Schwierigkeiten für die Entwicklung der Fl.Nr. 589/2 liegen nach Aussage der Verwaltung vor allem darin, dass dann auch wiederum das dazwischenliegende Grundstück Fl.Nr. 589 in die Baulandausweisung einbezogen wird. Aufgrund der damit entstehenden aufeinanderfolgenden Bebauung ist – auch hinsichtlich der damit ggf. entstehenden Baulücke (§ 34 BauGB) und schon daraus entstehenden Planungsbedarfs – eine Herausnahme dieses Grundstücks ortsplanerisch nicht vertretbar.

Allein schon wegen des erweiterten Beteiligtenkreises und Koordinierungsbedarfes ist dann mit größeren Verzögerungen für das Gesamtplanungsprojekt zu rechnen. Jedenfalls ist für die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen / Anlagen für soziale Zwecke das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB nicht anwendbar. Mit diesen Erklärungen wurde das Thema über die zeitliche Umsetzung der Kindertageseinrichtung zurückgestellt. Die Standortfestlegung wurde jedoch ausdrücklich unterstützt und als sehr durchdacht bezeichnet.

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

Nach Sachvortrag beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, als Empfehlung an den Stadtrat, wie folgt:

Zur Aktualisierung und Fortschreibung der Strukturplanung vom 24.03.2015 wird der Strukturplan des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München vom 15.04.2020 für die Gesamtentwicklung des Teilraumes zwischen der Glonner Straße und der Aiblinger Straße gebilligt. Der Strukturplan beschreibt die städtebaulichen Ziele, die äußeren räumlichen Grenzen und die Verkehrs- und Nutzungsstruktur der dortigen Siedlungsentwicklung in seinen Grundzügen.

Für das im Anschluss an das Baugebiet „Pfarrer-Aigner-Straße“ im Strukturplan dargestellte Bebauungskonzept (Gebäudedarstellung) ist vorrangig eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) mit 3-4 Vollgeschossen vorgesehen. Die übrige Bebauung (Bauflächendarstellung) soll vorrangig für die Errichtung von verdichteten Reihenhausanlagen und mit max. 2 – 3 Vollgeschossen entwickelt werden.

Anwesend 11

Das Ausschussmitglied Herr Johannes Oswald hat die Sitzung verlassen.

TOP 13

Vollzug der Gemeindeordnung;

Antrag der Fraktion Bündnis für Grafing (BfG) vom 20.02.2020

hinsichtlich der Ausweisung von Wohn- und Gewerbebauflächen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing

Der Verwaltungsvertreter stellte den Tagesordnungspunkt in der Sitzung vor und erläuterte den Sachverhalt.

Von der Fraktion Bündnis für Grafing (BfG) wurde am 21.02.2020 gemäß § 24 der Geschäftsordnung des Stadtrates folgender Antrag gestellt:

1. Die Stadt Grafing möge vom Planungsziel, der Ansiedlung einer Tankstelle und Waschstraße auf den Fl.Nrn. 301 und 306 unverzüglich abrücken.
2. Bei der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 303 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) ist das Gewerbe „Tankstelle und Waschstraße“ auszuschließen.

Eingangs ist festzustellen, dass das Kommunalrecht den parlamentarischen Grundsatz der Diskontinuität nicht kennt. Anders als in den Parlamenten enden / erlöschen eingeleitete Verfahren und gestellte Anträge nicht mit dem Ende der Amtszeit eines Gemeinderates. Der Antrag ist damit über den zum 01.05.2020 stattfindenden Amtszeitwechsel weiterhin wirksam. Aus diesem Grunde besteht keine besondere Eilbedürftigkeit im Rahmen des organisatorischen Spielraums zur Vorbereitung und Behandlung.

Eine vorbereitungslose Entscheidung über den Antragsinhalt ist deshalb nicht möglich, da das Antragsbegehren eine planungsrechtliche Entscheidung zum Inhalt hat, die dem Abwägungsgebot unterfällt (§ 1 Abs. 7 BauGB). Danach sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Abwägungsausfall, ein Abwägungsdefizit oder eine Fehlgewichtung (Abwägungsdisproportionalität) führen zur Rechtswidrigkeit der Planungsentscheidung.

Es sind gerade auch die Interessen der Grundstückseigentümer zu ermitteln (§ 2 Abs. 3 BauGB), denen aufgrund der verfassungsmäßigen Stellung des Eigentumsrechtes ein besonders hohes Gewicht zukommt. Das betrifft nicht nur die Entscheidung über den Inhalt des Bebauungsplanes selbst, sondern auch das Entschließungsermessen überhaupt ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Ursprünglich wurde vom Grundstückskäufer (eigentumsgleiches Anwartschaftsrecht) eines Teilgrundstückes die Aufstellung eines Bebauungsplanes initiiert zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Ansiedlung einer Tankstelle mit Waschstraße im nördlichen Grundstücksteil und einem Allgemeinen Wohngebiet im südlichen Grundstücksteil. Aufgrund der Anwohnerproteste hat der Grundstückskäufer seinen Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes wieder zurückgenommen. Weitere Gespräche mit dem Grundstückskäufer und den bisherigen Grundstückseigentümer konnten bislang noch nicht durchgeführt werden. Die künftigen Absichten für die Grundstücke sind somit nicht bekannt.

Hinzu kommt ohnehin, dass ein Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) überhaupt noch nicht gefasst wurde. Das vom Grundstückskäufer beehrte Vorhaben wurde in den Sitzungen des Bau-, Werk- und Umweltausschuss und des Stadtrates am 28.01.2020 und 04.02.2020 vorgestellt: eine Entscheidung (Aufstellungsbeschluss) wurde jedoch nicht getroffen. Mit der Antragsrücknahme hat sich das Verfahren schon vor der förmlichen Einleitung erledigt.

Weder hat die Stadt Grafing b.M. bisher ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet (Aufstellungsbeschluss) und ein Planungsziel (Tankstelle / Waschstraße) bestimmt, welches jetzt nach dem Wortlaut des Antrages aufgegeben werden soll bzw. innerhalb dessen diese Nutzungsart ausgeschlossen. Der Antrag der BfG geht damit ins Leere, da die Stadt in das darauf bezogene Bebauungsplanverfahren nicht eingetreten ist und nach der Antragsrücknahme des Investors auch nicht mehr zur Entscheidung steht.

Der Antrag der BfG kann auch nicht dahingehend verstanden (ausgelegt) werden, dass die Stadt Grafing b.M. von Amts wegen (Bauleitplanverfahren sind nicht antragsgebunden) die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschließen soll und gleichzeitig bereits den Planungsinhalt (Ausschluss von Tankstellen) bestimmen soll. Das wäre auch im Hinblick auf das Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) ohne entsprechende Abstimmung mit den Grundstückseigentümern / Grundstückskäufern kaum vertretbar, da die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes dann in Frage steht. Auch hier würde ein Verstoß zur Rechtswidrigkeit (Nichtigkeit) des Bebauungsplanes führen.

Die Ermächtigungsgrundlage für den Ausschluss einer Tankstelle bei der Festsetzung eines Gewerbegebietes findet sich in § 1 Abs. 5 BauNVO. Danach können bestimmte Nutzungsarten, die nach den Vorschriften des § 2-9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, nicht zugelassen werden. Tankstellen stellen eine eigene Nutzungsart im Sinne dieser Vorschrift dar (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Anders verhält es sich bei der Waschstraße. Diese stellt eine besondere Betriebsart der Nutzungsart „Gewerbebetrieb aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) dar. Ein Ausschluss bestimmter Betriebsarten ist wiederum nur unter strengeren Anforderungen zulässig; § 1 Abs. 8 BauNVO verlangt dafür besondere städtebauliche Gründe.

Für diese Nutzungsausschlüsse bedarf es vor allem dann sehr gewichtige Gründe, wenn diese nicht auch im benachbarten Gewerbegebiet „Nördliche Münchener Straße“ ausgeschlossen werden. Ausreichende Differenzierungsgründe, die eine entsprechende Ungleichbehandlung (Beibehaltung der Zulässigkeit im benachbarten Gewerbegebiet) rechtfertigen können, sind bisher nicht dargelegt worden. Auch hier bedarf es zwingend einer vorherigen Würdigung der dortigen Eigentümerinteressen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der beantragte Ausschluss einer Tankstelle / Waschstraße nur im Rahmen des formellen Abwägungsprozesses in rechtmäßiger Weise möglich ist. Ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren, auf das der Antragsinhalt abstellt und innerhalb dessen die Planabwägung durchgeführt werden kann, ist aber nicht eröffnet und mangels eines konkreten Ansiedlungswunsches (Antragsrücknahme) auch nicht geplant.

In der anschließenden **Diskussion** erklärte der Antragsteller, dass es zeitliche Überschneidungen der Ereignisse gab: Der Antrag wurde gestellt und einen Tag später zog der Investor seine Pläne zurück. Die Intention des Antrages war vor dem Hintergrund, dass das Verfahren in Gang gesetzt wird und basierend auf den politischen Diskussionen, auch im Bau-, Werk- und Umweltausschuss. Doch trotz des Rückzuges des Investors sei nach BfG-Meinung das Thema noch nicht ausführlich im Gremium besprochen worden. Daher der Wunsch, dass der Antrag trotzdem auf die Tagesordnung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses gesetzt wird.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 0

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

Dem Antrag fehlt mangels eines eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens für ein Gewerbegebiet für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der rechtliche Grund und er ist bereits aus diesem zurückzuweisen.

Anwesend 12

Das Ausschussmitglied Herr Johannes Oswald nahm an der Sitzung wieder teil.

TOP 14

Straßenbau- und Verkehrsplanung;

Errichtung der "Nördlichen Sportstättenanbindung" von der Straße "Am Stadion" zur Ostumfahrung sowie eines Parkplatzes für das Sport- und Freizeitzentrum;

Billigung der Ausführungsplanung (Straßenbauprogramm) und Entscheidung über die Umsetzung (Durchführungsbeschluss)

Die Beschlussvorlage wurde am 23.03.2020 in das Gremieninfo eingestellt. Der Verwaltungsvertreter stellte den Tagesordnungspunkt vor.

1. Grundlagen

Die „Nördliche Sportstättenanbindung“ hat ihren Ursprung in der damals kontroversen Auseinandersetzung mit der Straßenplanung (Ostumfahrung), die vom Freistaat Bayern am 10.09.2008 beantragt worden ist. Unter anderem wurde der Bau einer Anbindungsstraße zu den Sportstätten gefordert, um eine Entlastung der Kapellenstraße (Schulweg) zu erreichen.

Exkurs: Dazu ist noch anzumerken, dass nach der ursprünglichen Vorplanung der Ostumfahrung die äußere Kapellenstraße entfallen wäre, um die Verkehrsbelastung im Bereich des verkehrlich sensiblen Schulzentrums zu minimieren. Die östliche Kapellenstraße hätte eine Direktzufahrt zur Ostumfahrung erhalten. Diese ursprüngliche Plankonzeption unterstellte aber auch eine nördliche Anbindung der Ostumfahrung an das örtliche Straßennetz, die aber auf Forderung des Stadtrates (Sitzung vom 15.02.2005) aufgegeben werden musste. In der Konsequenz dieser Entscheidung wurde, um eine weitere Zusatzbelastung der Rotter Straße als dann nördlichste Anbindung zu vermeiden, die Gemeindeverbindungsstraße „Kapellenstraße“ beibehalten und als Überführung geplant (und jetzt ausgeführt).

Der Stadtrat hat am 09.12.2008 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens die Forderung nach einer direkten Anbindung der Sportstätten zur Ostumfahrung erhoben. Es wurde gefordert, bereits im Planfeststellungsbeschluss eine Anbindungsstelle vorzusehen. Dabei wurde klargestellt, dass keine Netzverbindung zur Innenstadt entstehen darf.

Aufgrund des Ergebnisses der Anhörung 2008 hat das Staatliche Bauamt unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses der Planfeststellungsbehörde (Regierung von Oberbayern) die Straßenplanung zwar in wesentlichen Teilen korrigiert (Tektur zum Planfeststellungsantrag, 27.07.2009). Die Einwendung der Stadt für die „Sportstättenanbindung“ wurde aber nicht berücksichtigt. Begründet wurde die Zurückweisung vor allem damit, dass die Einbeziehung als „Folmaßnahme der Staatstraße“ schon wegen der fehlenden Konkretisierung im Hinblick auf den damit verbundenen Grundrechtseingriff (Eigentum) ausscheidet.

Der Stadtrat hat auch im nachfolgenden Anhörungsverfahren (zur Tektur 2009) am 10.11.2009 beschlossen, die Forderung im Planfeststellungsverfahren unverändert aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig wurde die Aufstellung eines Straßenführungsplans (einfacher Bauungsplan) beschlossen, um die Straßenplanung konkret bestimmen zu können.

Im Planfeststellungsbeschluss wurde die Forderung (erwartungsgemäß) abschließend mit unveränderter Begründung zurückgewiesen, nachdem die gemeindliche Straßenplanung über den Aufstellungsbeschluss (Straßenführungsplan) nicht hinausgekommen ist. Es wurde aber seitens der Planfeststellungsbehörde (Regierung von Oberbayern) erklärt, dass eine Anbindung gegebenenfalls während der Bauausführung berücksichtigt werden kann.

2. Straßenplanung

Mit Beschluss des Stadtrats vom 09.12.2014 wurde dann die Fortführung der Straßenführungsplanung „Nördliche Sportstättenanbindung“ beschlossen. Dabei wurde die Linienführung (Trasse) und die Anbindungsstelle bestimmt. Die in der langjährigen Diskussion strittige Frage, wie einerseits die Sportanlagen und Parkplätze „Am Stadion“ von der Anbindungsstraße angefahren werden können, andererseits aber eine Durchfahrt zur Kapellenstraße gesichert ausgeschlossen werden kann und auch gleichzeitig die (unverzichtbare) Benutzung der Straße „Am Stadion“ für die Landwirtschaft erhalten bleibt, wurde gelöst: Die Anbindungsstraße wird als „Stichstraße“ ausgeführt, die an einem neu zu errichtenden Parkplatz östlich der Straße am Stadion endet; eine Durchfahrt zur Kapellenstraße ist zwingend auszuschließen.

Damit kann der bestehende Parkplatz nördlich des Eisstadions (die 15-jährige Pachtzeit endet am 30.11.2019) weiterhin über die Kapellenstraße/Am Stadion erreicht werden (für den Grafinger Besucherverkehr). Die Zufahrt über die Ostumfahrung (Besucherverkehr aus den Richtungen Ebersberg, Frauenneuharting, Aßling) soll dann direkt über die Sportstättenanbindung zum dort entstehenden Parkplatz geführt werden; damit kann die Zufahrtsstrecke Rotter Straße / Bürgermeister-Schleuderer-Straße / Kapellenstraße / Am Stadion entlastet werden.

Der Entscheidung vorausgegangen ist eine Verkehrsuntersuchung (08.04.2013), die zum einen die Fragen der Planerforderlichkeit, die Auswirkungen der Verkehrsbelastung bei einer offenen Anbindungsstraße (Durchfahrtsmöglichkeit zur Kapellenstraße) und die Gesamtverkehrsbelastung (auch als Grundlage für die nachfolgende Verkehrslärmuntersuchung) untersucht hat.

Die Stadt hat bei der kontroversen Entscheidung für den Bau der Sportstättenanbindung vor allem auch die Planungen zum Bau des Kindertageszentrums berücksichtigt und die damit zusätzlich einhergehende Verkehrsbelastung auf der Kapellenstraße und vor allem der als Stichstraße geführten Straße Am Stadion. Der Bau der Sportstättenanbindung und deren Verkehrsentslastungswirkung für die Zufahrtsstraßen (insbesondere Am Stadion) war dann auch eine zentrale Abwägungsgrundlage für die Rechtfertigung des Kindertageszentrums (Forellenstraße/Am Stadion) und der dadurch bewirkten Verkehrs- und Lärmentwicklung.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass allein die Baustellenabwicklung für den Bau des Kindertageszentrums in der Stadionstraße vernünftigerweise nur über die noch zu erstellende Sportstättenanbindung abgewickelt werden kann, um eine erhebliche Erschwernis des Schulbetriebs und des Schulwegverkehrs auszuschließen.

Ursprünglich wurden für den Bau der (offenen) Nördlichen Sportstättenanbindung (Kostenermittlung, INFRA-Ingenieure 20.03.2014) Gesamtkosten in Höhe von 516.000 EUR festgestellt. Für die später zur Ausführung bestimmte (geschlossene) Sportstättenanbindung wurden (2014) Baukosten in Höhe von 390.000 EUR unterstellt zzgl. der Kosten für den Parkplatzbau (vgl. Stadtrat 09.12.2014, TOP 5).

3. Errichtung der Anbindungsstelle/Kreuzungsvereinbarung (Art. 31 BayStrWG)

Um unverhältnismäßige Mehrkosten bei einer späteren Errichtung der Anbindungsstraße zu vermeiden, war die Errichtung der Anbindungsstelle (Linksabbiegespur) im Zuge der Bauarbeiten für die Ostumfahrung (Freistaat Bayern) von entscheidender Bedeutung. Bei einer späteren isolierten Errichtung hätte die Staatsstraße in einem längeren Abschnitt umgebaut werden müssen, insbesondere hinsichtlich der Anpassung der Querneigung.

Die Straßenbauverwaltung konnte hier nach sehr kontroversen Verhandlungen (der Freistaat als Straßenbaubehörde lehnte ursprünglich den Bau einer Einmündung aus grundsätzlichen Verkehrsgründen ab) überzeugt werden, dass nicht nur dem Bau der Einmündung kreuzungsrechtlich zugestimmt wird, sondern dass der Bau auch durch Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung (Art. 31 Abs. 3 BayStrWG) einvernehmlich geregelt wird. Das hatte zum einen den entscheidenden Vorteil, dass eine Entscheidung über die Zulässigkeit des Kreuzungsbaus mittels Planfeststellungsverfahren – hier dann durch einen planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan in Form des Straßenführungsplans – entfallen ist. Nachdem der Freistaat Bayern auch für den Kreuzungsbaus eine Änderungsplanfeststellung für entbehrlich gehalten hat (freiwilliger Grunderwerb vorausgesetzt), konnte die Einmündung und dann auch die Anbindungsstraße zum einen ohne Planungsverfahren (also ohne behördliches Zulassungsverfahren) errichtet werden. Zum anderen hatte die Verständigung aber den entscheidenden Vorteil, dass die Einmündung auch hinsichtlich der gesetzlichen Kostenregelung des Kreuzungsrechts nach Art. 32 Abs. 2 BayStrWG abgewickelt wurde und damit die Kostenverteilung anhand der Straßenbreiten der beteiligten Straßenzüge erfolgt. Der Kostenanteil der Stadt konnte damit um ca. 55% reduziert werden auf 141.000 EUR.

Der Stadtrat hat dann am 12.04.2016 die Kreuzungsvereinbarung mit dem Freistaat Bayern beschlossen, wonach die Anbindungsstelle mit dem Straßenbau erstellt wird. Die Stadt hat sich dort verpflichtet, die einmündende Straße und den darüber zu erschließenden (neuen) Parkplatz bis spätestens 2 Jahre nach Verkehrsfreigabe der Ostumfahrung (01.09.2017) zu errichten.

Mit der Kreuzungsvereinbarung musste die Stadt Grafing b.M. die Verpflichtung übernehmen, bis zum 01.09.2016 die notwendigen Grundstücke für den Straßenbau zu beschaffen, da (anders wie bei der Ostumfahrung) mangels Planfeststellung eine hoheitliche Inanspruchnahme ausgeschlossen ist. Im Großteil mit Bauerlaubnissen (Einräumung des Besitzrechts) mit den Eigentümern und Pächtern konnte die Stadt dann den Grunderwerb im einvernehmlichen Verhandlungsverfahren auch zeitgerecht sicherstellen. Seit 12.02.2020 liegt jetzt auch das amtliche Vermessungsergebnis (Fortführungsnachweis) für diesen Abschnitt der Ostumfahrung vor und kann jetzt in den nächsten Monaten die Auflassung der Grundstücke beurkundet werden.

Die Anbindungsstelle mit Linksabbiegespur wurde auch bereits errichtet und so ausgeführt, dass sie derzeit an den Mitterweg anschließt und bisher als Zufahrt für landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird.

4. Errichtung des Parkplatzes/Verfügbarkeit der Grundstücke

Die „Nördliche Sportanbindung“ endet an einem noch zu errichtenden Parkplatz. Im Zuge des Grunderwerbs für die Anschlussstelle und Anbindungsstraße musste deshalb auch die Verfügbarkeit der Parkplatzfläche gesichert werden. Hierfür wurde am 21.03.2017 neben dem Kauf der Straßenfläche auch ein Erbbaurecht (Laufzeit 25 Jahre) erworben, und zwar sowohl für das Grundstück Fl.Nr. 215 (10.862 m²) nördlich und das Grundstück Fl.Nr. 217 (9.954 m²) südlich der „Anbindungsstraße“. Da aber nur ca. 160 Stellplätze benötigt werden und dafür eine Teilfläche von ca. 4.000 m² genügt, können nach den Vereinbarungen des Erbbaurechts die restlichen Flächen für Sportflächen (Rasenspielfelder) genutzt werden.

Mit Beschluss des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 15.03.2016 wurden die Planungsarbeiten für die Sportstättenanbindung an das Ing. Büro Gruber-Buchecker in Ebersberg vergeben.

5. Straßenbauprogramm

Am 15.05.2015 wurde ein Planentwurf mit Kostenschätzungen für drei Ausbauvarianten der Zufahrtsstraße sowie eine Kostenschätzung für die Anlegung des Parkplatzes mit ca. 160 Stellplätzen (nachrichtlich dargestellt mit Erweiterung auf ca. 340 Stellplätze) vorgelegt.

Die Anbindungsstraße endet an dem westlichen Feldweg (Stadionstraße). Dort wird durch eine technische Sperre (Schranke/Boller) sichergestellt, dass keine Durchfahrt zur Kapellenstraße erfolgt. Der Bauentwurf sieht vor, dass der für den Parkplatzbau abzutragende Oberboden als Wall (1,25 m) an den Außenseiten des Parkplatzes geschüttet wird. Damit kann auch ein „Umfahren“ der Straßensperre vermieden werden. Außerdem wirkt der Wall als Sichtschutz hinsichtlich des Landschaftsbildes.

Die Kostenschätzungen für die Anbindungsstraße (von der bestehenden Einmündung zur St 2080 bis zum Feldweg „Am Stadion“ wurden für 3 qualitativ unterschiedliche Ausbauvarianten ermittelt (3-lagiger Asphalt/Tragdeckschicht/Kiesweg). Die Kostenunterschiede für die verschiedenen Oberflächen sind relativ gering, da sie die Varianten nur durch die Art der Oberfläche unterscheiden; die Arbeiten für die Erstellung der Straße und den Unterbau sind bei allen Varianten gleich. Die Kostenschätzungen lauten auf:

3-lagiger Asphalt	274.803,07 € brutto
Tragdeckschicht	230.079,90 € brutto
Kies (wassergebundene Oberfläche)	219.646,57 € brutto

Ausgehend von der zu erwartenden Belastung der Straße ist die Ausführung mit einer sog. Tragdeckschicht jedenfalls ausreichend und wird als die wirtschaftlichste Variante bewertet.

Zusätzlich sind bereits Kosten für die Errichtung der Einmündung zur Ostumfahrung (Kreuzungsvereinbarung) in Höhe von **141.000 €** angefallen.

Neben diesen Straßenbaukosten werden die Kosten für die **Errichtung des Parkplatzes** (Kies – wie z.B. der Parkplatz Kapellenstraße) auf **190.000 €** (ohne Baumpflanzungen, Beleuchtung, Geländer und Stellplatzabtrennungen) geschätzt.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat am 21.05.2019 wie folgt beschlossen:

- a) Die Planung der nördlichen Sportstättenanbindung mit dem anschließenden Parkplatz des Ing. Büros Gruber-Buchecker vom 29.04.2019 wird gebilligt und als Bauprogramm bestimmt.
- b) Für den Straßenoberbau der Anbindungsstraße wird die Ausführung mit einer Tragdeckschicht festgelegt.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des gebilligten Bauentwurfs die erforderliche Baugenehmigung für den Parkplatz und die notwendigen fachgesetzlichen Zulassungen (naturschutzrechtliche Genehmigung) für den Straßenbau einzuholen. Das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB) wird erteilt.
- d) Nach Erteilung der Baugenehmigung ist die erforderliche Ausführungsplanung und Kostenberechnung zu erstellen und dem Stadtrat zur Entscheidung über die Umsetzung (Durchführungsbeschluss) vorzulegen.

5. Baugenehmigungsverfahren

Für den Bau von Flächenanlagen (Sportplätze, Golfplätze, Parkplätze etc.) ist nicht zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB), der auch die Qualitätsmerkmale des § 30 Abs. 1 BauGB nicht enthalten kann. Gleiches gilt für den im untrennbaren Zusammenhang stehenden Straßenbau, da hierfür keine Pflicht zur Planfeststellung besteht (Art. 36, 38 Abs. 3 BayStrWG) und mangels Erschließungsfunktion auch keine Planpflicht nach § 125 BauGB besteht.

Die Zulassung kann deshalb auf der Grundlage eines isolierten Flächennutzungsplanänderungsverfahrens im Einzelgenehmigungsverfahren (§ 35 BauGB) erfolgen. In der betreffenden 16. Flächennutzungsplanänderung konnten alle öffentlichen und privaten Belange abgewogen werden. Das gilt insbesondere hinsichtlich der äußerst komplexen Immissionsituation und der hier – der Parkplatz als Teil der Sportanlagen – beachtlichen 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Dabei konnte – stark verkürzt und vereinfacht ausgedrückt – nachgewiesen werden, dass auch an den nächstgelegenen Immissionsorten (Wohnbebauung Wasserburger Straße 8 1/7) trotz der erheblichen Vorbelastung (Freibad) die gesetzlichen Immissionsrichtwerte (55 dB(A)) mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) eingehalten werden.

Auch für die geplante Anbindungsstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hier werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) an allen Immissionsorten um mindestens 23 dB(A)!!! unterschritten. Gegenüber der Wohnbebauung in Engerloh (Kapellenstraße 45) wird der IGR von 64 dB(A) tags um 34 dB(A) und der IGR nachts von 54 dB(A) um 27 dB(A) unterschritten. Und hierbei wurde sogar auf die Mittelung über alle Tage in einem Jahr verzichtet und nur – in Abkehr von den gesetzlichen Berechnungsanforderungen – die Höchstbelastung bei Eishockeyspielen in der Nachtzeit betrachtet. Selbst bei einer – gesetzlich nicht vorgesehen – Gesamtlärbetrachtung würde sich dadurch keine Zusatzbelastung gegenüber den Beurteilungspegeln der Ostumfahrung ergeben, die im Übrigen an diesem Wohnhaus die o.g. Grenzwerte nicht annähernd erreichen, sondern mit 52/43,5 dB(A) um 12 bzw. 11,5 dB(A) unterschreiten.

Nach dem erreichten Verfahrensstand der 16. Flächennutzungsplanänderung kann seit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 05.11.2019 der Abschluss der Flächennutzungsplanänderung bereits gesichert erwartet werden.

Aufgrund der positiven Abwägung aller betroffenen Belange im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens stehen diese in der Folge nicht mehr als sonstige öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB dem im Außenbereich gelegenen Vorhaben entgegen (vgl. Batis/Krautzberger/Löhr, Rn. 76 zu § 35 BauGB). Somit konnte bereits die Zulässigkeit des Bauvorhabens (Straße und Parkplatz) erklärt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Die Stadt Grafing b.M. hat am 02.10.2019 die Baugenehmigung für die Errichtung des Parkplatzes und die naturschutzrechtliche Feststellung der Ausgleichspflicht für die Anbindungsstraße beim Landratsamt Ebersberg beantragt. Vorgesehen war ein Baubeginn im März 2020, um zeitgerecht zur Saison der Freizeitanlagen den Parkplatz anbieten zu können. Auf die Umsetzungsfrist nach der Kreuzungsvereinbarung (01.09.2019) wird ebenfalls verwiesen.

Leider erkennt das Landratsamt Ebersberg einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Feldlerche. Zwar liegt kein Nachweis über ein Brutvorkommen auf oder im Nahbereich des Bauvorhabens vor, kann aber aufgrund der landschaftlichen Situation und der potentiellen Lebensraum-Eignung nicht verbindlich ausgeschlossen werden.

Seitens der Stadt kann die Einschätzung eines potenziellen Lebensraums **ohne Störelemente** nicht nachvollzogen werden. Der Parkplatz liegt in einem Abstand von ca. 100 m zur Ostumfahrung, ca. 40 m zu einem Fußball-Rasenspielfeldes und ca. 70 m zum örtlichen Eistadion/Freibad/Parkplatz entfernt. Auf drei Seiten des Grundstücks verlaufen für die Naherholung bedeutsame Freizeitwege. Selbst wenn sich dennoch im Rahmen ihrer Einschätzung prärogativ ein Artenvorkommen der Feldlerche vermuten lässt (Worst-Case-Betrachtung), fehlt es am materiellen Verstoß gegen die Verbotstatbestände. Maßgeblich ist hier die Freistellungsregelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG. So ist eine signifikante Erhöhung des Tötungs- /Verletzungsrisikos durch einen Parkplatz der hier beantragten Größe und der nur als Stichstraße ausgebildeten kurzen Zufahrtsstraße nicht erkennbar. Die Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten schließt sich schon durch den ursprünglich geplanten Baubeginn im März 2020 aus. Jedenfalls wird die ökologische Funktion möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Bereich weiterhin erfüllt. Für die Feldlerche sind ausreichende, adäquate und aufgrund der Größe des Landschaftsraums auch unbesetzte Bruthabitate auf den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Feldern vorhanden. Für die Stadt Grafing b.M. ist deshalb die vom Landratsamt Ebersberg hier vorgenommene Rechtsauffassung nicht ausreichend erklärt.

In den Vorgesprächen gegenüber der UNB wurde auch wiederholt das besondere öffentliche Interesse der Sportstättenanbindung und des Parkplatzes dargelegt. Auch wurde die Möglichkeit einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) noch nicht geprüft.

Leider liegt bislang keine abschließende Entscheidung durch das Landratsamt Ebersberg vor.

Aufgrund der besonderen Wichtigkeit der Maßnahme (Vertragspflicht nach Kreuzungsvereinbarung; Baustellenzufahrt für den Bau des Kindertageszentrums 2021) hat die Stadt Grafing b.M. jetzt höchstvorsorglich eine **Bestandserfassung** der Feldlerche im Umfang von 5 Feldbegehungstagen in der Zeit vom März – August 2019 beauftragt. Die Unterlagen in Form einer Bestandserfassung (noch keine saP) wird bis zum 30.08.2020 vorliegen. In der Erwartung, dass sich kein Brutvorkommen dieser Vogelart feststellen lässt, kann dann die Baumaßnahme ab 01.09.2020 umgesetzt werden. Entsprechend erfolgt die Ausschreibung des Bauvorhabens.

Der Parkplatz und die Straße sind eine unerlässliche Infrastruktur für das im Jahr 2021 zu errichtende Kindertageszentrum an der Straße „Am Stadion“. Die Stadt Grafing b.M. war deshalb gezwungen, die Vergabe der Bauleistungen für das Vorhaben (Anbindungsstraße und Parkplatz) noch im Februar 2020 durchzuführen, um die Bauausführung im Herbst 2020 sicherzustellen.

Die Stadt Grafing b.M. hat vorsorglich das Pachtverhältnis für eine als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gut geeignete Fläche im dortigen Landschaftsraum gekündigt (Fl.Nr. 1257 der Gemarkung Nettelkofen, 6.600 m²). Das Pachtverhältnis endet am 30.06.2021.

Für den Fall der tatsächlichen Feststellung eines Artenvorkommens der Feldlerche im Bereich des Baugrundstücks steht das Grundstück aber erst ab 01.07.2021 (und damit nach Beginn des Brutzeitraums) zur Verfügung. Insoweit wurde um die Vorlage an die höhere Naturschutzbehörde über die Prüfung einer Ausnahme nach § 44 Abs. 7 BayNatSchG ersucht. Ein Ergebnis liegt leider noch nicht vor.

Parallel dazu versucht die Stadt Grafing b.M. einen Grunderwerb im dortigen Landschaftsraum. Hier kann ein günstig geeigneter Uferstreifen am Ziegelgraben wohl erworben werden. Die Beurkundung ist am 19.03.2020 vorgesehen. Ggf. kann diese Fläche noch als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme im Fall eines Brutvorkommens auf der Baufläche eingesetzt werden.

Das Landratsamt Ebersberg sieht sich nicht in der Lage, eine verbindliche Zusicherung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Entscheidung im Fall eines Artenfundes (Bestandserfassung) zu geben. Dort wird grundsätzlich die Forderung nach zeitgerechten Kompensationsmaßnahmen aufrechterhalten.

Ein längeres Zuwarten mit der Entscheidung über die Ausschreibung des Bauvorhabens war aber nicht mehr möglich, um die bei einer späteren Ausschreibung zur Jahresmitte hin erfahrungsgemäß höheren Angebotspreise zu vermeiden.

6. Ausführungsplanung und Kostenberechnung

Vom planungsbeauftragten Ing.-Büro Gruber-Buchecker wurde am 09.03.2020 jetzt die Ausführungsplanung vorgelegt. Entsprechend dem am 21.05.2019 beschlossenen Bauprogramm ist die Errichtung einer ca. 180 m langen Anbindungsstraße vorgesehen, die im Abschnitt zwischen der Parkplatzzufahrt und der Ostumfahrung mit einer Tragdeckschicht (12 cm) ausgeführt wird. Im westlichen Abschnitt erfolgt die Ausführung als wassergebundener Belag (hydraulisch gebundene Decke), ebenso der gesamte Parkplatz mit einer Größe von 160 Abstellplätzen. Der Parkplatz erhält umlaufend einen 1,25 m hohen Erdwall (unter Verwendung der örtlichen Aushubmassen), der neben der besseren Einbindung in das Landschaftsbild auch ein „Umfahren“ der künftigen Sperren verhindert. Die Bepflanzung wird im Übrigen auf die Mindestanforderungen reduziert (12 Bäume). Für eine Grundbeleuchtung und für das Angebot von Wohnmobilabstellplätzen erfolgt die Vorbereitung durch Leerrohrverlegung. Die Kreuzung des Mitterwegs ist baulich anzupassen. Im Hinblick auf die 2021 für den Bau des Kindertageszentrums geplante Abwicklung der Baustellenzufahrt über die Neue Sportstättenanbindung ist auch vorgesehen, die Straße Am Stadion im nördlichen Abschnitt auf einer Länge von 50 m in geeigneter Weiser auszubauen.

Der Oberboden wird auf dem östlichen Teil der Fl.Nr. 217 gelagert und nicht entsorgt. Damit besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümer von Engerloh diese Übermassen verwenden können, um damit die Auffüllungen an den Böschungen der Ostumfahrung vorzunehmen. Damit ist nach Auffassung der Anwohner ein verbesserter Lärmschutz möglich. Derzeit muss aber davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Grundstückseigentümer die Zustimmung für die Grundstücksbenutzung nicht erteilen.

Über die Sperrung am Westende ist noch gesondert zu entscheiden. In den letzten Beratungen wurden – abweichend von den bisherigen Festlegungen – bereits Alternativregelungen diskutiert, wonach die Sperrung nach Süden verlegt wird und an der Straße „Am Stadion“ auf der Höhe des Eisstadions erfolgt. Dann wäre auch der Parkplatz nördlich des Eisstadions ausschließlich noch über die Sportstättenanbindung erreichbar. Die bisherige Durchgängigkeit der Straße „Am Stadion“ für den landwirtschaftlichen Verkehr wäre damit nicht mehr gegeben. Das wäre aber nur dann möglich, wenn dafür auf eine technische Sperrung (Boller / Schranke) des Mitterwegs verzichtet werden kann (nur Beschilderung). Dann könnte die Befahrung der äußeren Stadionstraße für die Landwirtschaft über den Mitterweg und der Anbindungsstraße erfolgen. Hier gilt es aber erst im Praxistest festzustellen, ob sich bei dieser Straßenführung nicht doch ein unvertretbarer Fahrverkehr auf den Mitterweg verlagert.

Das sollte zumindest in der Bauphase des Kindertageszentrums untersucht werden, da in dieser Zeit aus Gründen der Verkehrssicherheit der öffentliche Verkehr größtenteils von der Straße ferngehalten werden soll. Hier wird sich zeigen, ob sich eine Verkehrsführung mit einem offenen Mitterweg umsetzen lässt.

Kostenentwicklung (Baukosten):

	2014	2019	2020	2020
	Maßn.beschluss	Bauprogramm	Kostenberechg.	Ausschreibung
Anbindungsstraße	390.000,--	230.000,--	223.000,--	+
+ Feldweg	-	-	25.000,--	+
= Baukosten		230.000,--	248.000,--	183.000,--
+ Kreuzungskosten	+	141.000,--	141.000,--	141.000,--
Gesamtbaukosten	390.000,--	371.000,--	389.000,--	328.000,--

Die Kreuzungskosten in Höhe von 141.000 EUR wurden bereits 2018 gegenüber dem Freistaat Bayern geleistet. Die für den Straßenbau 2020 berechneten Kosten (einschließlich der Mehrkosten für den Ausbau des Feldwegs zur Nutzung als Baustellenzufahrt KITZ 2021) belaufen sich auf 248.000 EUR.

Die Baukosten für den Parkplatz wurden in der Kostenberechnung mit **299.000 EUR** ermittelt. Das ist mitunter auch auf den erhöhten Ausführungsstandard zurückzuführen, mit Errichtung der Leiteinrichtungen, Bepflanzung, die Errichtung des umlaufenden Dammes und die baulichen Vorkehrungen für die Stromversorgung (Wohnmobilstandplatz, Beleuchtung).

Der Haushaltsansatz für den Bau der Sportstättenanbindung beläuft sich auf 280.000 EUR, für den Parkplatzbau auf 210.000 EUR. Nach der Kostenberechnung ergeben sich überplanmäßige Ausgaben für diese zusammenhängende Maßnahme von 57.000 EUR (incl. 25.000 EUR für die Baustellenzufahrt KITZ).

Kostenminimierungen wurden bereits vorgenommen, nachdem sich eine vorläufige Kostenberechnung bereits auf ca. 600.000 EUR belaufen hat.

Vom Vertreter der Verwaltung wurde berichtet, dass am Sitzungstag die Submission (§ 14a VOB/A) für das beschränkte Ausschreibungsverfahren stattgefunden hat. Die Ausschreibung im frühen Kalenderjahr hat erfahrungsgemäß günstigere Preise bei Bauleistungen erwarten lassen und wurde vom Stadtrat im Vergabewesen bei Möglichkeit stets verlangt.

Das vorläufige Ergebnis (vor der Angebotsprüfung) hat ein günstigstes Angebot von 429.000 EUR ergeben, das deutlich unter dem Ergebnis der Kostenberechnung (547.000 EUR) liegt. Die Angebotspreizung ist sehr auffällig und reicht bis zu 559.000 EUR. Mit dem günstigsten Angebot wird die Kostenberechnung um 118.000 EUR unterschritten. Der Haushaltsansatz für das Gesamtvorhaben von 490.000 EUR wird damit um 61.000 EUR unterschritten.

Dabei ist in den Leistungen aber auch der Ausbau der Stadionstraße mit ca. 25.000 EUR enthalten, der allein für die künftige Nutzung als Baustellenzufahrt für den Bau des Kindertageszentrum 2021 notwendig ist.

Im Rahmen der **Beratung** wurde im Hinblick auf die zu erwartenden Einnahmeausfälle durch die aktuelle Corona-Krise darauf hingewirkt, dass vom Vorhaben Abstand genommen wird. Das Vorhaben ist ohnehin verkehrlich umstritten und passt angesichts der zu erwartenden wirtschaftlichen Folgen nicht in diese Zeit. Es wurde deshalb dafür plädiert, den Bau des Parkplatzes ganz aufzugeben oder zumindest bis auf Weiteres zurückzustellen. In der weiteren Debatte wurde in anderen Redebeiträgen erklärt, dass der Bau der Anbindungsstraße nicht zur Diskussion stehen sollte. Hierzu ist die Stadt nach Aussagen der Verwaltung auch vertraglich verpflichtet (Kreuzungsvereinbarung). Es wurde deshalb vorgeschlagen, das Gesamtvorhaben – also mit Parkplatz - unverändert zu beschließen, aber die bauliche Umsetzung des Parkplatzes nur für einen bestimmten Zeitraum zurückzustellen. Das wird als Änderungsantrag erklärt.

Es wurde angemerkt, dass die Vergabe erst in der folgenden Stadtratssitzung Beratungsgegenstand ist. Allein aufgrund der Kostenbewertung, die für die Vorhabenentscheidung (Durchführungsbeschluss) natürlich von wesentlicher Bedeutung ist, wurde über das vorläufige Ergebnis der Ausschreibung berichtet. Hinsichtlich der Kostenreduzierung wurden bereits bei der Vorhabenplanung alle Einsparpotentiale ausgenutzt. Die berechneten Kosten wurden von anfänglich ca. 630.000 EUR auf ca. 547.000 EUR reduziert. Eine weitere wesentliche Reduzierung kann allein über die Verringerung der Größe erreicht werden, etwa anstatt 160 Parkplätze auf 100 Parkplätze zu verkleinern.

Von der Sitzungsleiterin wurde eine getrennte Abstimmung empfohlen. Zuvorderst wird zur Beschlussfassung über die Durchführung des Vorhabens entsprechend der Beschlussvorlage zur Abstimmung aufgerufen. Anschließend über den Änderungsantrag (einfacher Sachantrag), wonach bei der zeitlichen Umsetzung des Vorhabens der Parkplatzbau vorerst zurückgestellt wird.

Nach erfolgter erster Beschlussfassung wurde eingewendet, dass der Wortlaut der Beschlussfassung nicht mit dem Änderungsantrag übereinstimmt. Es wurde ausdrücklich die Entscheidung für den Bau des Parkplatzes beantragt und lediglich die zeitlich verzögerte Errichtung. Darüber wurde dann erneut abgestimmt.

Beschluss:**Ja: 7 Nein: 5**

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss als Empfehlung an den Stadtrat, wie folgt:

1. Vorhabenbeschluss (Durchführung)

- b) Die Planung der nördlichen Sportstättenanbindung mit dem anschließenden Parkplatz des Ing. Büros Gruber-Buchecker vom 09.03.2020 wird gebilligt und als Bauprogramm bestimmt.**
- c) Die Umsetzung des Vorhabens zur Errichtung der nördlichen Sportstättenanbindung nebst Parkplatz wird beschlossen (Durchführungsbeschluss).**
- d) Der Baubeginn für die Errichtung der Erschließungsstraße erfolgt zum 01.09.2020 nach Abschluss der artenschutzrechtlichen Bestandserfassung.**

2. Zeitliche Umsetzung des Parkplatzes:

Die Errichtung des Parkplatzes wird vorerst zurückgestellt.

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

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss auf Antrag des Ausschussmitgliedes Herrn Christian Einhellig als Empfehlung an den Stadtrat: In Korrektur der vorausgegangenen Beschlussfassung (Ziffer 2) wird der Bau des Parkplatzes nicht zurückgestellt, sondern die Durchführung in einem zweiten Bauabschnitt beschlossen und lediglich der Baubeginn verschoben.

TOP 15

Stadtwerke Grafing;

2. Zwischenbericht über den Verlauf des Wirtschaftsjahres 2019 der Stadtwerke Grafing

Der Stadtkämmerer erläuterte die folgende, am 15.04.2020 zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage.

Die Werkleitung ist verpflichtet, dem Werkausschuss über den Ablauf des Wirtschaftsplans zu unterrichten. In § 4 Abs.7 der Betriebssatzung wurde diese Berichtszeit auf 6 Monate festgelegt. Mit dem Zwischenbericht soll Aufschluss über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der Erfolgspläne und über die Abwicklung der Vermögenspläne gegeben werden. Nach den vorläufigen Zahlen für das Wirtschaftsjahr 2019 sind die Erträge und Aufwendungen entsprechend dem Wirtschaftsplan eingetroffen.

Die für diesen Überblick aus der Buchhaltung ermittelten Zahlen beziehen sich auf den 31.12.2019. Es kam zu keinen Vorkommnissen, die dem Wirtschaftsplan entscheidend zuwiderlaufen und eine Reaktion der Werkleitung und des Werkausschusses erfordert hätten.

1. Wasserversorgung

Die Erlöse im Erfolgsplan mit 1.371.904 EUR liegen insgesamt knapp 10% über dem Ansatz im Wirtschaftsplan von 1.250.000 EUR. Die Aufwendungen betragen 1.177.045 EUR und liegen um 5,5% unter dem Ansatz. Dadurch hat sich bei den laufenden Einnahmen und Ausgaben im Erfolgsplan ein Überschuss von 194.858 EUR ergeben. Dieser steht dem Investitionsplan zur zusätzlichen Deckung der Investitionen zur Verfügung.

Im Vermögensplan wurden Investitionen und Tilgungen in Höhe von 1.317.905 EUR abgewickelt. Dies sind knapp 57% der geplanten Investitionen und Tilgungen. 729.242 EUR wurden für die Wasserleitungen aufgewendet. Zähler wurden für ca. 42.530 EUR ausgewechselt. Für den neuen Caddy-Pkw des Wasserwerkes wurden 33.999 EUR ausgegeben. Die Tilgungen liegen bei 348.175 EUR.

Wirtschaftspläne der Stadtwerke	2019	2019
Erfolgsplan	Wasser	Ist
Erträge	Plan	31.12.2019
Aufwendungen (mit Abschreibungen)	1.250.000 €	1.371.904 €
Ergebnis	1.250.000 €	1.177.045 €
	0,00 €	194.858 €
Vermögensplan	Wasser	Ist
Deckungsmittel	Plan	31.12.2019
Investitionen u. Tilgungen	2.313.200 €	2.167.343 €
Gesamtergebnis	2.313.200 €	1.317.905 €
	0,00 €	850.438 €

Bei den Deckungsmitteln im Vermögensplan wurde ein Darlehen in Höhe von 1.500.0000 EUR aufgenommen. Die Kreditemächtigung bei der Wasserversorgung lag bei 1.697.000 EUR.

Nr	Investitionsprogramm lt. Wirtschaftsplan	Geplante Investitionen lt. Wirt- schaftsplan	Tatsächlich
1	Tilgungen	390.000 €	348.175 €
2	EDV-Software	10.000 €	1.834 €
3	Grundstücksanschlüsse Laufend (Zeitvertrag Rieder)	40.000 €	69.115 €
4	Material für Grundstücksanschlüsse	20.000 €	
5	Wasserleitungserneuerung Am Feld	532.000 €	200.973 €
6	Brunnen, Behälter (Ausstattung, Instandhaltung)	128.000 €	33.346 €
9	Pumpenerneuerung	8.000 €	1.886 €
10	Ersatzbeschaffung Wasserzähler/Messeinrichtung	28.000 €	42.530 €
11	Leitungskataster GIS	20.000 €	2.215 €
12	Rohrnetzberechnung Wassernetz	35.000 €	18.892 €
13	Ausstattung Wasserwerk	18.000 €	12.475 €
14	Schließanlage	2.000 €	1.381 €
16	Fuhrpark / Ausrüstung - Ersatz für EBE 2050 (Ref. II)	45.000 €	33.999 €
17	Wasserleitungsbau Schammach II	20.000 €	26.644 €
18	Wasserleitungsbau Gindlkofener Weg	56.000 €	30.262 €
19	Wasserleitungsbau Wiesham	250.000 €	216.574 €
20	Wasserleitungserneuerung Wasserburger Straße	90.000 €	96.069 €
22	Wasserleitungsbau Schammach Erneuerung	100.000 €	109.535 €
23	Kostenersatz Leitungsbau Nettelkofener Str. Nord	45.000 €	33.816 €
24	Wasserleitungsbau Katzenreuth	80.000 €	3.930 €
25	WSG Öxing, Ermittlung + Erlaubnis	15.000 €	3.382 €
26	WSG Aiterndorf, Ermittlung + Erlaubnis	25.000 €	2.343 €
40	Wasserleitungserneuerung Goethering	- €	4.774 €
45	Wasserleitungsbau Dichau Neudichau	- €	941 €

PV-Anlage	- €	10.300 €
Leitungssanierung allgemein		12.514 €
	<u>2.313.200 €</u>	<u>1.317.905 €</u>

2. Abwasserbeseitigung

Bei der Abwasserbeseitigung liegen die Erlöse im Erfolgsplan des Wirtschaftsjahres 2019 zum 31.12.2019 bei 1.800.668 EUR (Plan: 1.990.000 EUR). Diese liegen damit 9,5% über dem Plan. Anders als bei der Wasserversorgung setzen sich hier Erlöse nicht nur aus den Gebühreneinnahmen zusammen. Die Stadt leistet für die Straßenentwässerung ebenfalls einen Beitrag von fast 158.000 EUR. Die Gebühren reichen aus, um die Aufwendungen zu decken. Die Aufwendungen betragen 1.673.573 EUR. Es besteht ein Überschuss von 127.094 EUR im Erfolgsplan.

Im Vermögensplan sind Investitionen und Tilgungen in Höhe von 2.452.332 EUR (57%) abgewickelt worden. Geplant waren Investitionen in Höhe von 4.255.000 EUR. Die Tilgungsleistungen liegen bei 301.191 EUR.

In die Kläranlage wurden insgesamt 268.677 EUR investiert. 1.678.560 EUR entfielen dabei auf Ausgaben für das Leitungsnetz.

Wirtschaftspläne der Stadtwerke	2018	2018
	Abwasser	Ist
	Plan	31.12.2018
Erträge	1.990.000 €	1.800.668 €
Aufwendungen	1.990.000 €	1.673.573 €
Ergebnis	0 €	127.094 €
	Abwasser	Ist
	Plan	31.12.2018
Deckungsmittel	4.255.000 €	2.987.399 €
Investitionen u. Tilgungen	4.255.000 €	2.452.332 €
Ergebnis	0 €	535.067 €

Nr	Investitionsprogramm lt. Wirtschaftsplan	Geplante Investitionen lt. Wirtschaftsplan	Tatsächlich
1	EDV-Software	25.000 €	14.205 €
2	Tilgungen	400.000 €	301.191 €
4	Grundstücksanschlussleitungen	50.000 €	76.953 €
5	Kanalsanierung allgemein	250.000 €	33.749 €
6	Sanierung Kläranlage (Beton)	300.000 €	29.087 €
7	Kläranlage Zaunerneuerung	180.000 €	6.894 €
8	Kläranlage Ausstattung	65.000 €	43.662 €
9	Kläranlage Klärschlamm	50.000 €	109.838 €
10	Kläranlage Maschinenteknik	203.000 €	79.195 €
11	Regenwasserkanal Goldberg	- €	30.375 €
14	Kanalbau Straußdorf Baukosten	- €	1.425 €
15	Kanalbau Stautner - Gindlkofener Weg	50.000 €	66.353 €
16	Kanalverlegung Ostumgehung	- €	15.853 €
18	Erschließung Gewerbegebiet Schammach II	106.000 €	34.121 €

19	Freispiegelkanal Schammach	440.000 €	366.754 €
21	Kanalbau Wiesham	527.000 €	355.911 €
22	Kanalbau Wasserburger Str.	532.000 €	805.768 €
24	Fremdwassersanierung	200.000 €	13.843 €
25	Sanierung Pumpwerke	86.500 €	14.128 €
26	Kläranlage Wasserrechtliche Erlaubnis	20.000 €	100 €
	Kanalbau Oberelkofen	- €	4.435 €
	Messeinrichtungen	- €	13.775 €
		<u>4.255.000,00</u>	<u>2.417.616,47</u>

Bei der Abwasserbeseitigung bestand eine genehmigte Kreditermächtigung in Höhe von 1.505.000 EUR, die in Höhe von 1.500.000 EUR in Anspruch genommen wurde.

Im Ergebnis besteht bei den Stadtwerken zum 31.12.2019 ein Überschuss von 1.385.505 EUR.

In der anschließenden **Diskussion** wurde kurz über Controlling, Buchhaltung und die Erfassung der Rechnungen gesprochen: Welche Leistungen sind bis dato erbracht oder nicht erbracht? Welche Leistungen wurden noch nicht abgerechnet? Wünschenswert wäre, wenn zu jedem Quartalsende bzw. halbjährlich ein Ist-Stand erbracht werden könnte.

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm von dem Sachvortrag Kenntnis. Ein Beschluss erfolgte nicht.

TOP 16

Liegenschaften;

Kinderzentrum Am Stadion;

Neubau Kinderzentrum und Vereinsgebäude;

Änderung Wegeführung

Eingangs gab die Sitzungsleiterin bekannt: Die von den planenden Architekten als Planungsvariante untersuchte Errichtung eines (zusätzlichen) öffentlichen Verbindungsweges zwischen der Straße Am Stadion und der Forellenstraße ist aus bauplanungsrechtlichen und vor allem auch aus wirtschaftlichen Gründen wieder aufgegeben worden. Damit erledigt sich die Befassung im Bau-, Werk- und Umweltausschuss.

Seitens der Sitzungsleitung wird deshalb gebeten, von der Behandlung abzusehen (Antrag zur Geschäftsordnung auf Nichtbehandlung).

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss hat einstimmig der Nichtbehandlung des Tagesordnungspunktes 16 zugestimmt.

TOP 17

Jahnsporthalle Grafing (Dreifachturnhalle);
Austausch Beleuchtung;
Kostenfeststellung

Die Beschlussvorlage wurde am 08.04.2020 zur Verfügung gestellt. Die Vertreterin des Technischen Bauamtes erläuterte den Sachverhalt.

In seiner Sitzung vom 29.11.2018 beschloss der Bau-, Werk- und Umweltausschuss einstimmig, die Verwaltung für das Haushaltsjahr 2019 mit der Umrüstung der Beleuchtung in der Dreifachturnhalle auf LED-Beleuchtung zu beauftragen und billigte die voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 104.000 EUR brutto (Maßnahmenbeschluss).

Die Ausführung der Leistungen erfolgte im Jahr 2019. Die Mängelbeseitigung wurde im Jahr 2020 abgeschlossen.

Kostenverfolgung

Stand 19.03.2020

Leistung	Kostenberechnung	Auftrag	Abrechnung
	16.11.2018	21.05.2019	
Elektroarbeiten	82.000	81.164,32	80.063,99
Ingenieurleistung	22.500	28.697,84	28.697,84
Gesamtsumme	104.500	109.862,16	108.761,83

Nach Abschluss des Bauvorhabens wurden die Leistungen mit einer Gesamtsumme in Höhe von **108.761,83 EUR brutto** schlussgerechnet.

In der anschließenden **Diskussion** wurde nach der Erhöhung der Ingenieurkosten gefragt. So wurden mehr Stunden aufgewendet, aber die Abrechnung liegt im Rahmen.

Nötig wurde der Austausch der Lampen, weil verschiedene Schulsportarten mit Licht unter 500 Lux nicht möglich waren, Vereinssportarten wie Tischtennis, Handball oder Basketball konnten ebenfalls nur unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden. Der Stadtrat Johannes Oswald gab einen Überblick.

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss nahm die Gesamtabrechnungskosten des Bauvorhabens „Umrüstung der Beleuchtung in der Dreifachturnhalle auf LED-Beleuchtung“ in Höhe von brutto 108.761,83 EUR zur Kenntnis und billigte gegen eine Stimme die ausgeführten und abgerechneten Leistungen.

TOP 18

Stadt Grafing / Stadtwerke Wasser - Goethering;
Sanierung Gehweg, Straße, Wasserleitung;
Maßnahmenbeschluss

Die Beschlussvorlage wurde am 09.04.2020 zur Verfügung gestellt. Vorgestellt wurde der Tagesordnungspunkt von der Vertreterin des Technischen Bauamtes.

Die Energie Südbayern GmbH (ESB) beabsichtigt im Goethering ab Hausnummer 25 bis Hausnummer 72 eine neue Gasleitung auf einer Länge von ca. 150 m zu verlegen, zeitgleich sollen verschiedene Gas - Hausanschlüsse neu gesetzt bzw. saniert werden. Die Realisierung der Ausführung ist für das Frühjahr 2020 beabsichtigt.

Im Rahmen der Vorbesprechungen (Spartenanfrage) und der Vorortbesichtigung der Beteiligten (ESB, Bautechnik der Stadt Grafing und Stadtwerke Grafing) wurde festgestellt, dass die vorhandenen Sparten (Regenwasser-, Schmutzwasserkanal und Trinkwasserversorgung) sehr beengt und kreuzend verlegt sind.

Die vorhandene Trinkwasserleitung im betroffenen Abschnitt ist aus Stahl und wurde im Jahr 1959 verlegt, ebenso die 13 Hausanschlussleitungen. Innerhalb der nächsten Jahre sollte der Rohrleitungsabschnitt saniert werden.

Der Gehweg ist in keinem guten Zustand und die Straßendecke entsprechend auch nicht.

Da der Goethering durch die Gasverlegung über eine Länge von ca. 150 m geöffnet werden muss, wird aus wirtschaftlichen Aspekten empfohlen, zeitgleich die Erneuerung der Trinkwasserhauptleitung, der Stahl-Hausanschlussleitungen sowie des Gehweges und der halbseitigen Straßendecke durchzuführen.

Die Kostenschätzung für die Erneuerung der Trinkwasserleitung inkl. der 13 Stahl-Hausanschlussleitungen beläuft sich auf 140.000 EUR brutto. Für die Sanierung des Gehweges und der halbseitigen Deckenerneuerung wurden ca. 50.000 EUR brutto geschätzt.

Im städtischen Haushalt 2020 sind ausreichende Mittel für den Straßenunterhalt berücksichtigt. Für die Sanierung der Trinkwasserleitung und der Hausanschlüsse sind ebenfalls Mittel im Haushalt der Stadtwerke (Wasser) berücksichtigt.

In der anschließenden **Diskussion** wurden Bedenken geäußert zur halbseitigen Straßendecken-Durchführung. Die Verwaltung sieht hier jedoch kein Problem. Die Maßnahme wird aus Kostengründen halbseitig durchgeführt.

Von einem Ausschusmitglied wurde außerdem der laufende Meter Wasserleitung als deutlich zu hoch eingestuft. Es handelt sich jedoch um geschätzte Kosten (Prognose!), nicht um tatsächlich abgerechnete Kosten!

Beschluss:**Ja: 10 Nein: 2****Der Bau-, Werk- und Umweltausschuss beschloss gegen zwei Stimmen, wie folgt:**

- die Sanierung von ca. 150 m Trinkwasserhauptleitung und 13 Stahlhausanschlussleitungen im Goethering in einem Kostenrahmen von ca. 140.000 EUR brutto. (Maßnahmenbeschluss)
- die Sanierung von ca. 150 m Gehweg und die entsprechende halbseitige Deckenerneuerung im Goethering mit einem Kostenrahmen von ca. 50.000 EUR brutto. (Maßnahmenbeschluss)

Die Verwaltung wurde beauftragt die zeitnahe Ausführung im Frühjahr 2020 vorzubereiten.

TOP 19

Informationen

Die Sitzungsleiterin informierte über zwei Vorbescheide, die aufgrund der derzeitigen Corona-Situation auf dem Verwaltungsweg erledigt wurden:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines **Mehrgenerationenhauses** für Familien und mit altersgerechten Wohnungen, mit Gemeinschaftsräumen und Tiefgarage in der Lagerhausstraße 4. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt, da das Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig ist. Die Unterlagen wurden am 25.03.2020 mit Stellungnahme der Stadt Grafing b.M. an das Landratsamt Ebersberg übermittelt.

Antrag auf Vorbescheid zur Erweiterung des **Seniorenhauses**. Auch dieser Antrag wurde auf dem Verwaltungsweg erledigt und weitergeleitet an das Landratsamt Ebersberg. Hier gibt es kleine Abweichungen vom Bebauungsplan. Der westliche Bau muss etwas höher gebaut werden.

TOP 20

Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

Öffnung des Freibades unklar

Es wurde der Status quo im Freibad erfragt.

Das Freibad wurde für die Sommersaison bereits vor dem Ausbruch der Coronakrise vorbereitet und die Wassertemperatur angepasst. Es braucht etwa vier Wochen Vorbereitungszeit bis der Betrieb starten kann. Nachdem bislang eine Ausgangsbeschränkung gilt, hat die Verwaltung entschieden, die Wassertemperatur auf 18 Grad runterzufahren. So werden Kosten gespart. Sollten Bayerns Schwimmbäder öffnen können, dann ist Grafing vorbereitet.

Mehrgenerationenhaus

Es wurde noch einmal um Vorstellung des Projektes Mehrgenerationenhaus gebeten. (vgl. TOP 19)

Wettbewerb Öxinger Platz

Der Stadtrat hat 2018/2019 einen Brunnenwettbewerb am Öxinger Platz ausgeschrieben. Der Siegerentwurf wurde bereits gekürt. Die Erste Bürgermeisterin erklärte auf Anfrage, dass der neue Stadtrat nun einen Maßnahmenbeschluss zu fassen hat, damit der Mühlstein in Auftrag gegeben werden kann.

Darüber hinaus wurde eine Komposttonne am Öxinger Platz vorgeschlagen. Denn seit kurzer Zeit gibt es dort einen Eisverkäufer, der regen Zuspruch erfährt. So wird auch in diesen Tagen eine Mülltonne durch den Bauhof errichtet. Trotzdem soll die Verwaltung prüfen, ob auch eine Komposttonne am Öxinger Platz sinnvoll ist. Möglicherweise reicht auch eine Komposttonne an der Eisdielen.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 14.09.2020
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr
Erste Bürgermeisterin

Birgit Obermaier
Michaela Sanktjohanser
Schriftführer/in

Stabstelle Wirtschaft	Stabstelle Klimaschutz	Fachbereich 1	Fachbereich 2	Fachbereich 3	Fachbereich 4
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.15	TOPNr.3-14	TOPNr. 16-18