

**Beschlussvorlage FB 3/005/2023
TOP Nr. 7 (Bau- und Werkausschuss)**

<i>Gremium</i> Bau- und Werkausschuss	<i>Beschluss</i> Entscheidung	<i>Ö-Status</i> öffentlich	<i>Sitzungstag</i> 23.05.2023
---	---	--------------------------------------	---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Verkehrsplanung und Straßenbau;
Verkehrskonzept „Sport- und Schulzentrum Grafing“;
Teilmaßnahme Straßenausbau „Am Stadion“ mit "Vorplatz Freibad / Eisstadion";
Prüfung des Bauentwurfes und der Stellungnahmen (§ 125 Abs. 2 BauGB) und ggf.
Feststellung des Straßenbauprogramms**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Der Ausbau der Straße „Am Stadion“ hat Ihren Ausgangspunkt in den Anträgen der CSU vom 27.11.2008 und 27.10.2014 zum Bau der „Ostumfahrung (St2080neu)“ sowie dem ergänzenden Antrag vom 08.04.2013 „Gesamtkonzept Sportzentrum Grafing“.

Diese Straßenplanung war Teil der umfangreichen Verkehrsplanungen im Zusammenhang mit der Ostumfahrung und den Änderungen im örtlichen Verkehrsnetz. Hierzu ist im Besonderen auf die Behandlungen im Stadtrat am 09.11.2009 und am 09.12.2014 hinzuweisen mit den dort umfangreichen Darstellungen zu diesen langjährigen Planungen.

Hier wurde die Grundstruktur der Verkehrsführung festgelegt mit dem Bau und die Trassenführung der Sportstättenanbindung (als Stichstraße mit Erschließung eines zentralen Aufgangsparkplatzes) als Direktverbindung der Sport- und Freizeitanlagen zur neu entstehenden Ostumfahrung; eine Fahrverbindung zur Kapellenstraße ist im Hinblick auf die Verkehrsreduzierung am Schulzentrum auszuschließen.

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 den Bauvorentwurf vom 26.10.2022 in der Variante 2 als Entwurf für das Straßenbauprogramm „Am Stadion / Vorplatz Eisstadion“ gebilligt und zur Entwurfsgrundlage für die Anwohner- / Behördenbeteiligung bestimmen.

Der Umbau des Vorplatzes am Freibad / Eisstadion erfasst auch die Teilfläche Fl.Nr. 202/1 der Gemarkung Öxing, für die ein Erbbaurecht zugunsten des EHC Klostersee e.V. besteht. Die bauliche Änderung setzt die Zustimmung des Erbbauberechtigten voraus bzw. die Änderung des Erbbauvertrages voraus.

Für die Entscheidung über das Straßenbauprogramm nach § 125 Abs. 2, § 1 Abs. 4 – 7 BauGB wurde ein Beteiligungsverfahren durchgeführt.

1. Eigentümer Fl.Nr. 217/3, Vorsprache am 13.12.2022

Am 13.12.2022 hat der (Mit-)Eigentümer des anliegenden landw. Grundstücks vorgespochen. Es wurde eingewendet, dass die vorgesehenen Längsparkplätze und die Baumpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 217/3 der Gemarkung Öxing die Feldbewirtschaftung erschweren und (Schattenwurf) auch Nutzungseinschränkungen zu erwarten sind.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 15.12.2022

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Baubereich befindet sich das Bodendenkmal D-1-7937-0065 "Reihengräberfeld des frühen Mittelalters". Auch wenn sich das 1970-1971 von W. Czysz untersuchte Reihengräberfeld sehr wahrscheinlich eher nach Süden und Osten fortsetzt, so ist im Umfeld des Gräberfeldes mit vereinzelt Grabgruppen und der zugehörigen Siedlung des frühen Mittelalters zu rechnen. Erfahrungsgemäß können sich unterhalb von älteren Straßen mit geringmächtigem Straßenkörper durchaus archäologische Befunde erhalten.

Daher sind auch im Bereich der Baumaßnahme Bodendenkmäler zu vermuten, die bei dem geplanten, bis zu 80cm tief reichenden vollständigen Bodenaustausch des bestehenden Straßenkörpers aufgedeckt werden könnten. Eine abschließende Beurteilung der Maßnahme kann aber erst nach der vollständigen Vorlage der Bauplanung erfolgen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Bodeneingriffe aller Art bedürfen im Rahmen der vorgelegten Planung einer Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Wir empfehlen dringend, neben dem Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben ein auf Antrag eigenständiges denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren gem. Art. 7 BayDSchG durchzuführen.

3. Vorstände des Tennis Clubs, Vorsprache am 21.12.2022

Wichtig: die Zugänge zur Tennisanlage West und Ost müssen befahrbar bleiben z.B. für Lieferanten.

Die Treppe zur Tennisanlage (Zugang Ost) kann zurückgebaut werden.

Wichtig: ein Biergarten soll unbedingt entstehen, vorteilhaft mit einem Bewirtungsgebrauch (Kühlung, Besteck, Spülmaschine etc.).

Der Biergarten soll von der Pizzeria bewirtet werden und sollte/könnte mit der Terrasse des Tennisclubs verbunden werden.

4. Eigentümer Fl.Nr. 217/9 E-Mail 02.01.2022

Ich nehme Bezug auf die bauliche Veränderung im Bereich meiner Flurnummer 217/9.

Weiter möchte ich als Pächter der angrenzenden Fläche zwischen den Sportplätzen Stellung nehmen.

Diese Flurnummer wird durch die Parkbuchten weiter eingefriedet. Auch sind die Bäume die parallel der Sportanlage angebracht werden nicht akzeptabel.

Diese beeinflussen die Vegetation auf meiner landwirtschaftlichen Fläche negativ.

Weiter ist mit erheblichem Blattmaterial auf meiner Fläche zu rechnen was ebenfalls negativ zu bewerten ist.

Die Zugänglichkeit zu meiner landwirtschaftlichen Fläche ist dann auch nur noch von Osten her möglich.

Im Osten wird aber die Zugänglichkeit ebenfalls schon von der umzuhängen des östlichen Sportplatzes beeinträchtigt.

Die Veränderung der Landwirtschaft hin zu effektiveren/größeren Maschinen erschwert es solch umbaute Flächen zu bewirtschaften und senken dadurch den landwirtschaftlichen Wert der Fläche.

5. Pächter der Gaststätte „Aquarium“ und Vorstand EHC Klostersee e.V., Ortstermin 12.01.2023

Im Zuge der Ausbauplanung der Straße „Am Stadion“ und des Vorplatzes am Freibad fand am 12.01.2023 ein Ortstermin mit dem Pächter des Restaurant „Aquarium“ und dem Vorstand des EHC-Klostersee statt.

Es stellte sich als Missverständnis heraus, dass der Pächter als Alternative zum 2016 gestellten Bauantrag (Aktenzeichen: B-2016-1264) zur Errichtung einer Terrasse ein Interesse an einer Außenbewirtschaftung im Sinne eines Biergartens hat.

Der Vorschlag von vom 21.12.2022, der Pächter (Aquarium) könnte den geplanten Biergarten im Bereich des Tennis Clubs bewirten, wurde mit diesem bisher nicht abgesprochen und aufgrund der damit verbundenen logistischen Problemen der Bewirtung deutlich abgelehnt.

Herr Käfer unterbreitete den Vorschlag den künftigen Pächter des Vereinsheims des EHC-Klostersee mit der Bewirtung des Tennis Club Biergartens zu betrauen. Eventuell auch in Verbindung mit dem angrenzenden Freibadkiosk. Entscheidend für die Platzgestaltung ist allein dieser Gastgarten in etwas vergrößerter Form, der von allen Beteiligten begrüßt wird.

Ergänzend zum aktuellen Ausbauplan wurde der Vorschlag gemacht, den Vorplatz am Freibad insofern zu verändern, dass die geplanten Fahrradständer an der südlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 202/1 der Gemarkung Oexing in Richtung Norden an bzw. unter einer möglichen Terrasse zu verlegen, der aktuelle Eingang am Eisstadion kann, aufgrund eines Alternativeingangs an der Ostseite des Gebäudes entfallen. An der südlichen Grundstücksgrenze soll eine Zufahrtszone für Rettungsfahrzeuge und Lieferanten der dortigen Gastronomiebetriebe zu schaffen.

Mit Herrn Käfer wurde die notwendige Anpassung/Änderung des Erbbaurechtsvertrages und Löschung des dortigen Geh- und Fahrrechts (URNr. 2171/1971Z Notariat Zetzl/Ebersberg) zugunsten der Stadt Grafing besprochen. Nur mit einer Anpassung des Erbbaurechtsvertrages ist die Platzgestaltung möglich. Bei einer Verlegung der Fahrradstellplätze auf die Fl.Nr. 202/1 der Gemarkung Oexing besteht Zustimmung seitens des EHC-Klostersee, damit sind die möglichen Optionen für einen Terrassenanbau gewahrt.

Der Bau einer aufgeständerten Terrasse ist nach wie vor offen. Die Planung war alleine deshalb motiviert die südliche Säule auf die Grundstücksgrenze zu setzen um damit das Wege-recht zu wahren. Die Terrasse muss keinesfalls in dieser Tiefe ausgeführt werden. Andererseits ist eine Balkonterrasse ungünstig, da sie teilweise vor der Küche bzw. den Toiletten liegen würde.

Da die künftige Betreiberfrage mittelfristig ansteht, kann diese Entscheidung vorerst offenbleiben. Durch die Freihaltung (Verlegung der Fahrradständer) kann diese Option gewahrt bleiben.

Die Bepflanzung mit Bäumen um Bereich des Freibad Vorplatzes sollte im Vergleich zum Ausbauplan geringfügiger ausfallen, denkbar wäre eine Anordnung entlang der Grundstücksgrenze zwischen der Fl.Nr. 202/1 und 202 der Gemarkung Oexing.

Die Stadt merkte an, dass im Bereich des Vorplatzes auch Behindertenparkplätze auszuweisen sind. Als Standort wäre der Bereich westlich des geplanten Wendehammers gedacht

**Beschlussvorschlag
Folgt**

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

01 Regelquerschnitt V1_221011

AmStadion_20220509_V2

AmStadion_20220509_V2a