

# Niederschrift

über die 6. Sitzung des Bau- und Werkausschusses

vom Dienstag, 19.01.2021

Sitzungsort:

Grafring b.München

Marktplatz 28

Stadthalle, Jahnstraße 13, 85567 Grafring b.München

Beginn: 17:00 Uhr

- öffentlich -

---

## **Anwesend:**

### Vorsitzender

Bauer, Christian

Erster Bürgermeister

### Mitglieder

Eimer, Claus

Stadtrat

Einhellig, Christian

Stadtrat

Fritz, Josef

Stadtrat

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

ab TOP 2

Huber, Elfriede

Stadträtin

Kerschner-Gehrling, Christian

Stadtrat

Maier, Hermann

Stadtrat

Oswald, Johannes

Zweiter Bürgermeister

Pollinger, Josef

Stadtrat

Schmidtke, Walter

Stadtrat

Singer, Roswitha

Stadträtin

### Schriftführer/in

Sanktjohanser, Michaela

### Verwaltung

Niedermaier, Josef

Tristl, Johann

Der Sitzungsleiter, Herr Erster Bürgermeister Bauer, eröffnete die 6. Sitzung des Bau- und Werkausschusses 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 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:
  - der 66. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.2020
  - der 5. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 08.12.2020
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bauantrag auf Ausbau einer weiteren Wohneinheit, sowie den Abriss und Wiederaufbau eines Teilbereiches des Dachstuhls auf dem Grundstück Fl.Nr. 964/0 der Gemarkung Elkofen (Mühlenstraße 48)
  - 3.1. Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) und des Landestraf- und Verordnungsgesetzes (LStVG);  
Änderung der Verordnung über die Sicherung der Gehbahnen zur Winterzeit und die Reinhaltung und die Reinigung öffentlicher Straßen (Winterdienst- und Reinigungsverordnung) im Wege des Neuerlasses
  - 3.2. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke München-Rosenheim westlich von Nettelkofen, Fl.Nr. 197 der Gemarkung Nettelkofen;
    - a) Änderung des Flächennutzungsplanes
    - b) Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet für Freiflächen-PhotovoltaikanlagenAufstellungsbeschlüsse nach § 2 Abs. 1 BauGB
  - 3.3. Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO);  
Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO in der Fassung vom 15.01.2021
4. Stadtwerke Grafing;  
Beratung über den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021
5. Stadtwerke (Wasser);  
Leitungsverlegung Aiterndorf / Stadelfeld;  
Durchführungsbeschluss
6. Informationen
7. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

**TOP 1**

Genehmigung der Niederschriften nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:  
- der 66. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.2020  
- der 5. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 08.12.2020

---

**Beschluss:****Ja: 6 Nein: 0**

**Die Niederschrift der 66. öffentlichen Sitzung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 21.04.2020 wurde einstimmig (bei 5 Enthaltungen der für die Wahlperiode 2020–2026 neu gewählten Gremiumsmitglieder) genehmigt.**

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

**Die Niederschrift der 5. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 08.12.2020 wurde einstimmig genehmigt.**

**TOP 2**

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

---

**Die Beschlüsse wurden bekannt gegeben.**

**TOP 3**

Bauantrag auf Ausbau einer weiteren Wohneinheit, sowie den Abriss und Wiederaufbau eines Teilbereiches des Dachstuhls auf dem Grundstück Fl.Nr. 964/0 der Gemarkung Elkofen (Mühlenstraße 48)

---

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

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag auf Ausbau einer weiteren Wohneinheit, sowie den Abriss und Wiederaufbau eines Teilbereiches des Dachstuhls auf dem Grundstück Fl.Nr. 964/0 der Gemarkung Elkofen (Mühlenstraße 48) das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB unter folgender Einschränkung zu erteilen:**

**Die Erklärung des Verzichts auf Ersatzbauten (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 f BauGB) ist vorzulegen.**

**TOP 3.1**

Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) und des Landesstraßen- und Verordnungsgesetzes (LStVG);  
Änderung der Verordnung über die Sicherung der Gehbahnen zur Winterzeit und die Reinhaltung und die Reinigung öffentlicher Straßen (Winterdienst- und Reinigungsverordnung) im Wege des Neuerlasses

---

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

**Nach Sachvortrag und Diskussion empfahl der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Stadtrat die Änderung der bestehenden Verordnung über die Sicherung der Gehbahnen zur Winterzeit und die Reinhaltung und Reinigung öffentlicher Straßen (Winterdienst- und Reinigungsverordnung) im Wege des Neuerlasses der Verordnung.**

**TOP 3.2**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an der Bahnstrecke München-Rosenheim westlich von Nettelkofen, Fl.Nr. 197 der Gemarkung Nettelkofen;  
a) Änderung des Flächennutzungsplanes  
b) Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet für Freiflächen-Photovoltaikanlagen  
Aufstellungsbeschlüsse nach § 2 Abs. 1 BauGB

---

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

**Nach Sachvortrag und Diskussion empfahl der Bau- und Werkausschuss gegen eine Stimme dem Stadtrat (Empfehlungsbeschluss), die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage am südwestlichen Rand (Korridorbereich entlang der Bahnlinie mit max. 200 m Abstand und 15 m Zwischenraum zur Schienenstrecke) des Grundstücks Fl.Nr. 197 der Gemarkung Nettelkofen mit einer Größe von ca. 4 Hektar („Photovoltaikfreiflächenanlage Nettelkofen an der Bahnlinie“) zu beschließen (Aufstellungsbeschluss; § 2 Abs. 1 BauGB).**

**Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan festgesetzt (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Die Zweckbestimmung des Sondergebietes dient zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Solarenergie. Die Art der baulichen Nutzung wird beschränkt auf die Aufstellung einer Photovoltaikfreiflächenanlage.**

**Entlang der Südgrenze ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Radweg darzustellen bzw. im Bebauungsplan festzusetzen (Verlängerung der Radwegverbindung nach Kirchseon bis nach Grafing-Bahnhof).**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).**

**Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.**

**Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgt durch Unterrichtung und Erörterung in der Bauverwaltung.**

**Die Beauftragung eines Ingenieurbüros als Planfertiger erfolgt in Abstimmung mit der EBERwerk GmbH & Co. KG durch die Stadt Grafing b.M.**

**Die Kosten der Bauleitplanverfahren hat die EBERwerk GmbH & Co. KG zu tragen. Für die Übernahme der Planungskosten ist ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) abzuschließen.**

TOP 3.3

Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO);

Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO in der Fassung vom 15.01.2021

---

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

- 1. Nach Sachvortrag und ausführlicher Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO in der seit 15.01.2021 geltenden Neufassung nach umfangreicher Abwägung der betroffenen Rechtsgüter folgende Satzung:**

**Satzung der Stadt Grafing b.M.  
über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe  
(Abstandsflächensatzung)**

**vom .....**

Die Stadt Grafing b.München erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663),

folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung:

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

**§ 2 Maß der Abstandsflächentiefe**

- (1) Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO beträgt die Abstandsfläche im Gemeindegebiet 0,8 H, mindestens jedoch 3 m.

- (2) Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe die Abstandsfläche  $0,4 H$ , mindestens jedoch 3 m. Satz 1 gilt nur, wenn das Gebäude an mindestens 2 Außenwänden eine Tiefe der Abstandsflächen von  $0,8 H$  einhält. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für 1 Außenwand; wird ein Gebäude mit 2 Außenwänden an der Grenze gebaut, so ist Satz 1 nicht anwendbar. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht in Gewerbe-, Kern-, Industriegebieten und festgesetzten urbanen Gebieten.

### **§ 3 Bebauungspläne**

Abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen bleiben unberührt.

### **§ 4 Abweichungen**

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 BayBO erteilt werden.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

## **2. Die Verwaltung wurde mit der Bekanntmachung der Satzung beauftragt (Art. 26 GO).**

TOP 4  
Stadtwerke Grafing;  
Beratung über den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2021

---

**Beschluss vorberaten:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Stadtrat die Beschlussfassung des Wirtschaftsplans für die Stadtwerke Grafing 2021 als Anlage zum Haushaltsplan 2021 zu empfehlen.**

TOP 5  
Stadwerke (Wasser);  
Leitungsverlegung Aiterndorf / Stadelfeld;  
Durchführungsbeschluss

---

**Beschluss:**

**Ja: 0 Nein: 12**

**Nach Sachvortrag und Diskussion lehnte der Bau- und Werkausschuss die Neuverlegung der Versorgungsleitung für die Häuser „Stadelfeld 29 und Aiterndorf 11“ entsprechend der vorgestellten Variante 2 mit einem Kostenrahmen von 82.000 EUR brutto einstimmig ab. (Maßnahmenbeschluss)**

**Beschluss:**

**Ja: 9 Nein: 3**

**Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen drei Stimmen die Neuverlegung der Versorgungsleitung für die Häuser „Stadelfeld 29 und Aiterndorf 11“ entgegen dem Beschlussvorschlag der Verwaltung entsprechend der vorgestellten Variante 1. Mit der Maßnahme soll begonnen werden, wenn im Herbst der Trinkwassernotverbund mit der Stadt Ebersberg steht.**

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 08.02.2021  
Stadt Grafring b.München

Christian Bauer  
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser  
Schriftführer/in