



Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde von Herrn Eimer beantragt, die Tagesordnungspunkte 2, 3, 9 und 14 zu vertagen, da sie nicht ordnungsgemäß geladen worden sind. Laut dem Vertreter der Verwaltung liegt jedoch kein Ladungsfehler vor, wenn die Beschlussvorlagen erst am Sitzungstag in das Gremieninfo eingestellt werden. Es sei jedoch möglich, einen Antrag auf Vertagung der Tagesordnungspunkte zu stellen.

Der Sitzungsleiter rief anschließend zur Abstimmung auf.

**Beschluss:**

**Ja: 3 Nein: 9**

**Der Bau- und Werkausschuss lehnte den Antrag auf Vertagung der Tagesordnungspunkte 2, 3, 9 und 14 mit neun Stimmen ab.**

Zu Tagesordnungspunkt 10 war Herr Waldinger vom Ingenieurbüro Dippold & Gerold anwesend.

### **Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschriften des Bau- und Werkausschusses nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:
  - der 7. öffentlichen Sitzung vom 23.02.2021
  - der 9. öffentlichen Sitzung vom 27.04.2021
2. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 593/5 der Gemarkung Grafing (Sanftlring 11)
3. Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 538/16, 538/5 und 538/56 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 30, 30a)
4. Bauantrag zur Erweiterung des Seniorenheims Grafing mit öffentlicher Tiefgarage und Umbauten im Bestandsgebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 669/4, 674, 674/15 - /17, 680, 680/2, 680/5 der Gemarkung Grafing (Hans-Eham-Platz 2-4)
5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung der Erschließung für das Baugebiet "Sondergebiet: Senioren- und Pflegezentrum Hans-Eham-Platz"
6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 382/3, 382/4 und 382/8 der Gemarkung Grafing (Adalbert-Stifter-Straße 7 und 9); Änderung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Überleitung in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.d.F. vom 23.06.2021
7. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schönblick" aus dem Jahr 1962/1963 im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB); Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB); Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss

8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung der Bebauungspläne "Dobelklausen" und "Am Dobel West" für die Grundstücke Fl.Nrn. 642 und 628/2 der Gemarkung Grafing (Bebauungsplan „Dobelklausen - 10. Änderung (Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße));  
Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);  
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
9. Verkehrsplanung und Straßenverkehrsrecht;  
Verkehrsführung zum Sport- und Freizeitzentrum "Am Stadion"  
und begleitende straßenverkehrliche Maßnahmen (Parkleitsystem)
10. Stadtwerke (Abwasser);  
Neubau eines Gasbehälters Kläranlage Grafing;  
Maßnahmenbeschluss
11. Stadtwerke (Abwasser);  
Sanierung PW Bachhäusl:  
Maßnahmenbeschluss
12. Informationen
13. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

**TOP 1**

Genehmigung der Niederschriften des Bau- und Werkausschusses nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:

- der 7. öffentlichen Sitzung vom 23.02.2021

- der 9. öffentlichen Sitzung vom 27.04.2021

---

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Vom Bau- und Werkausschuss wurden die Niederschriften**

**- der 7. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 23.02.2021 und**

**- der 9. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 27.04.2021**

**einstimmig genehmigt.**

**TOP 2**

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 593/5 der Gemarkung Grafing (Sanftlring 11)

---

**Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 1 Persönlich beteiligt: 1**

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen eine Stimme dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 593/5 der Gemarkung Grafing (Sanftlring 11) das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Maßgabe zu erteilen:

Reduzierung der Abgrabung des Lichtgrabens auf 1/3 des Wandteiles (max. 3 m).

Herr Christian Einhellig, Ausschussmitglied, war als Planfertiger gemäß Art. 49 GO wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

**TOP 3**

Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 538/16, 538/5 und 538/56 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 30, 30a)

---

**Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 2**

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen zwei Stimmen, dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 538/16, 538/5 und 538/56 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 30, 30a) das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB) unter folgenden Einschränkungen zu erteilen:

- Die maximale Firsthöhe darf 9,60 m nicht überschreiten.
- Die TG-Zufahrt muss über die bestehende Zufahrt angeschlossen werden (keine Direktzufahrt).

**TOP 4**

Bauantrag zur Erweiterung des Seniorenheims Grafing mit öffentlicher Tiefgarage und Umbauten im Bestandsgebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 669/4, 674, 674/15 - /17, 680, 680/2, 680/5 der Gemarkung Grafing (Hans-Eham-Platz 2-4)

---

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und anschließender Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Erweiterung des Seniorenheims Grafing mit öffentlicher Tiefgarage und Umbauten im Bestandsgebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 669/4, 674, 674/15 - /17, 680, 680/2, 680/5 der Gemarkung Grafing (Hans-Eham-Platz 2-4) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.**

- 1. Der Inhalt des Bauantrages vom 07.05.2021 für die Erweiterung des Seniorenheimes Grafing mit Tiefgarage wurde informatorisch zur Kenntnis genommen. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgt auf dem Verwaltungsweg.**
- 2. Der Bauentwurf vom 07.05.2021 für die Erweiterung des Seniorenhauses Grafing mit Tiefgarage, gefertigt vom Ing. Büro Beslmüller Kiesewetter, wird hinsichtlich der Tiefgarage mit 39 Stellplätzen und einer getrennten Zu- und Ausfahrtsrampe gebilligt und als Bauprogramm für das Zuwendungsverfahren (Städtebauförderung) bestimmt.**
- 3. Mit dem Bauantrag wird der Nachweis erbracht, dass die gesetzlich notwendigen 28 Stellplätze (Art. 47 BayBO) für das zu erweiternde Seniorenwohnheim (Erweiterungsbau und Baubestand) mit den in der bestehenden Tiefgarage (22 Stellplätzen) und den noch zusätzlich errichteten 8 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen werden. Eine Mitbenutzung (Doppelbelegung) der neu zu errichtenden öffentlichen Tiefgarage (39 Stellplätze) ist damit ausgeschlossen.**
- 4. Die Stadt Grafing b.M. stellt klar, dass die mit der öffentlichen Tiefgarage geplanten 39 Stellplätze zusätzlich erstellt werden mit dem Zweck, dadurch den Marktplatz vom Parkverkehr zu entlasten. Gemeinsam mit den ca. 53 bestehenden Stellplätzen und den 30 Stellplätzen an der Pfarrer-Klug-Straße können damit gut erreichbare Auffangparkplätze westlich des Marktplatzes geschaffen werden. Ein Rückbau bestehender Parkplätze am Hans-Eham-Platz erfolgt nicht.**

**TOP 5**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung der Erschließung für das Baugebiet "Sondergebiet: Senioren- und Pflegezentrum Hans-Eham-Platz"

---

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

- a) die Übertragung der Erschließung für das Baugebiet „Sondergebiet: Senioren- und Pflegezentrum Hans-Eham-Platz“ auf die Stiftung Seniorenhaus Grafing, Hans-Eham-Platz 2-4, 85567 Grafing und den Abschluss des Erschließungsvertrages gemäß dem Entwurf vom 24.06.2021.
- b) den Freiflächengestaltungsplan „Spielplatz“ vom 07.05.2021 gemäß § 3 Abs. 1 des Erschließungsvertrages als Bauprogramm für die Spielplatzfläche. Aufgrund der geringen Spielplatzgröße ist auf die durchgängige flächenintensive Strauchhecke an der Nordseite zu verzichten bzw. ist diese auf das Baugrundstück des Erschließungsträgers zu verlegen.

**TOP 6**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 382/3, 382/4 und 382/8 der Gemarkung Grafing (Adalbert-Stifter-Straße 7 und 9);

Änderung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) zur Überleitung in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.d.F. vom 23.06.2021

---

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und anschließender Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

1. Das mit Beschluss vom 27.10.2020 eingeleitete Bebauungsplanverfahren für eine zusätzliche Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil (Hinterland) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 382/3, 382/4 und 382/8 der Gemarkung Grafing (Adalbert-Stifter-Straße 7 und 9) wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung an Ortsrandgrundstücken nach § 13b BauGB i.d.F. vom 24.06.2021 durchgeführt (Überleitungsbeschluss).
2. Im beschleunigten Verfahren ist eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat durch Unterrichtung und Darlegung in der Verwaltung zu erfolgen.
3. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung hinzuweisen.

**TOP 7**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

5. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schönblick" aus dem Jahr 1962/1963 im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB);

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

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss

---

**5. Verfahrensbeschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**5.1 Der Bebauungsplanentwurf zur fünften Änderung des Bebauungsplanes „Am Schönblick“ mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung in der Fassung vom 28.07.2020, gefertigt vom Architekturbüro Einhellig aus Grafing, wird unter Änderung entsprechend dem Prüfungsergebnis gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.**

**5.2 Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Prüfungsergebnis mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).**

**5.3 Für den geänderten Entwurf des Bebauungsplans ist eine erneute Beteiligung durchzuführen (§ 4a Abs. 3 BauGB). Da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB beschränkt**

- a) auf die von den Änderungen berührte Öffentlichkeit (hier: Grundstückseigentümer),**
- b) auf die berührten Behörden (Landratsamt Ebersberg und Wasserwirtschaftsamt Rosenheim).**

**Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig zu erfolgen.**

**TOP 8**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung der Bebauungspläne "Dobelklause" und "Am Dobel West" für die Grundstücke Fl.Nrn. 642 und 628/2 der Gemarkung Grafing (Bebauungsplan „Dobelklause - 10. Änderung (Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße));

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

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

**6.Verfahrensbeschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**6.1 Der Entwurf des Bebauungsplans „Dobelklause (Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße) für die Grundstücke Fl.Nrn. 628/2 und 642 der Gemarkung Grafing in der Planfassung vom 21.04.2020 wird unter Berücksichtigung der bei der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossenen Planänderungen gebilligt und die Planoffenlegung beschlossen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).**

- 6.2 Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.**
- 6.3 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß §§ 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**
- 6.4 Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.**

TOP 9

Verkehrsplanung und Straßenverkehrsrecht;  
Verkehrsführung zum Sport- und Freizeitzentrum "Am Stadion"  
und begleitende straßenverkehrliche Maßnahmen (Parkleitsystem)

---

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig die Änderung der Verkehrsführung und des Parkraumes im Bereich des Freibades / Eisstadions wie folgt:**

- a) Am Ende der Stadionstraße (Südostecke des Eisstadions) ist eine Wendefläche für den PKW-Verkehr herzustellen. In diesem Bereich ist auch das Parken auf der Straße „Am Stadion“ auszuschließen.**
- b) Die technische Durchfahrtssperre (Poller) an der Straße „Am Stadion“ zu den Parkplätzen östlich und nördlich des Eisstadion bleibt erhalten. Damit ist eine Zufahrt zu den Parkplätzen des Sport- und Freizeitzentrums künftig nur noch über die Ostumfahrung / Sportstättenanbindung möglich.**
- c) Mit Ausnahme von Behindertenstellplätzen wird der Vorplatz vor dem Freibad / Eisstadion für den PKW-Parkverkehr gesperrt. Die Fläche wird vorrangig als Abstellplatz für Fahrräder genutzt.**
- d) Eine eindeutige Beschilderung über die Zufahrt zu den Parkplätzen am Sport- und Freizeitzentrum über die Ostumfahrung ist zu beantragen, insbesondere am Kreisverkehrsplatz Rotter Straße und an der Einmündung zur Sportstättenanbindung.**

## TOP 10

Stadtwerke (Abwasser);  
Neubau eines Gasbehälters Kläranlage Grafing;  
Maßnahmenbeschluss

---

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

**Nach Sachvortrag und Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig den Neubau eines Gasbehälters für die Kläranlage der Stadt Grafing b.M. gemäß Kostenrahmen in Höhe von brutto 740.000,00 EUR (Maßnahmenbeschluss) und beauftragte die Stadtverwaltung die weiteren vorbereitenden Leistungen sowie die Planungsleistungen unverzüglich in die Wege zu leiten.**

## TOP 11

Stadtwerke (Abwasser);  
Sanierung PW Bachhäusl:  
Maßnahmenbeschluss

---

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

**a) Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig die Maßnahme „Sanierung des Pumpwerkes Bachhäusl“ sowie die Deckenwiederherstellung und Vorbereitung der Erschließung für die Flurnummer 111 Gemarkung Elkofen mit einem Kostenrahmen von 66.000 EUR brutto.**

**b) Ferner ermächtigte der Bau- und Werkausschuss den Ersten Bürgermeister die notwendigen Arbeiten im Rahmen des Kostenrahmens zu vergeben.**

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 22.10.2021  
Stadt Grafing b.München

Christian Bauer  
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser  
Schriftführer/in