

Niederschrift

über die 22. Sitzung des Bau- und Werkausschusses

vom Dienstag, 28.06.2022

Sitzungsort:
Grafring b.München
Marktplatz 28
Sitzungssaal, Rathaus
Beginn: 17:00 Uhr

- öffentlich -

Anwesend:

Vorsitzender

Bauer, Christian

Erster Bürgermeister

Mitglieder

Biesenberger, Josef

Stadtrat

Eimer, Claus

Stadtrat

Graf von Rechberg, Max-Emanuel

Stadtrat

Huber, Elfriede

Stadträtin

bis TOP 15

Kerschner, Christian

Stadtrat

Pollinger, Josef

Stadtrat

Schmidtke, Walter

Stadtrat

Singer, Roswitha

Stadträtin

Stellvertreter

Eberl, Ottilie

Stadträtin

Vertretung für Herrn Johannes Oswald

Oswald, Veronika

Stadträtin

Vertretung für Herrn Christian Einhellig

Schlechte, Georg

Stadtrat

Vertretung für Herrn Josef Fritz

Schriftführer/in

Sanktjohanser, Michaela

Verwaltung

Magdon, Yvonne

zeitweise

Niedermaier, Josef

Entschuldigt:

Mitglieder

Einhellig, Christian

Stadtrat

Fritz, Josef

Stadtrat

Oswald, Johannes

Zweiter Bürgermeister

Der Sitzungsleiter, Herr Erster Bürgermeister Bauer, eröffnete die 22. 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).

Vor Eintritt in die Tagesordnung gab der Sitzungsleiter bekannt, dass der TOP 15 und der TOP 17 öffentlich behandelt werden.

Ein Ausschussmitglied bat darum, den TOP 9 zurückzustellen, da die Beschlussvorlage erst sehr spät in das Gremieninfo eingestellt worden ist. Hierzu wurde jedoch beschlossen, den TOP 9 zu behandeln. Sollte sich dann aufgrund der geringen Vorbereitungszeit herausstellen, dass keine Beschlussfassung möglich ist, kann er immer noch zurückgestellt werden.

Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass seit der Systemumstellung des Gremieninformationssystems heruntergeladene Dokumente eine fortlaufende Nummerierung erhalten und so nur noch schwer zuzuordnen sind.

Tagesordnung

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Bauantrag zur Ertüchtigung eines bestehenden Feldstadels sowie dessen Erweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452 der Gemarkung Straußdorf (Neudichau)
3. Bauantrag zum Rückbau der bestehenden Dachterrasse und der Satteldachgaube mit anschließender Neuerrichtung einer erweiterten Schleppgaube auf dem bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 910 der Gemarkung Öxing (Mühlenstraße 52)
4. Bauantrag zur Errichtung eines weiteren Brunnen-Abschlussbauwerks (Brunnen 3) beim Ortsteil Ast auf der Fl.Nr. 473 der Gemarkung Straußdorf (Schauerach)
5. Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 236/2 der Gemarkung Grafing (Bahnhofstraße 32)
6. Verkehrsplanung und Straßenbau;
Antrag "Die Grünen in Grafing" vom 02.03.2022 über die langfristige Sicherung des Radweges nach Aßlkofen zum Wegeausbau
7. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungsplanes "Dobelklause" für den Bereich der Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße (Grundstücke Fl.Nrn. 628/2 und 642 der Gemarkung Grafing);
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB);
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Gewerbeflächen an der Äußeren Münchener Straße (Fl.Nrn. 903, 932, 274, 278, 282, 283, 284, 285 und 298/1 der Gemarkung Grafing);
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
18. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Berufsschulzentrum Grafing-Bahnhof und die Erweiterung des Bahnparkplatzes westlich der Bahnstrecke (Sondergebiet Schulzentrum und Parkplatz);
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB);
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
15. Liegenschaften;
Wohnhaus Kranzhornstraße 12 (Grafing-Bahnhof);
Sanierung und Erweiterung des Wohngebäudes (Maßnahmenbeschluss)
17. Liegenschaften;
Rathaus;
Sanierung und Umbau Sitzungssaal (Maßnahmenbeschluss)
10. Informationen
11. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

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

Die Beschlüsse wurden bekannt gegeben.

TOP 2

Bauantrag zur Ertüchtigung eines bestehenden Feldstadels sowie dessen Erweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452 der Gemarkung Straußdorf (Neudichau)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Bauantrag zur Ertüchtigung eines bestehenden Feldstadels sowie dessen Erweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück Fl.Nr. 1452 der Gemarkung Straußdorf (Neudichau) das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- a) Die naturschutzrechtliche Erlaubnis vom Bauverbot im Landschaftsschutzgebiet bzw. eine entsprechende Befreiung wird erteilt.
- b) Der Nachweis der gesicherten wegemäßigen Erschließung wird erbracht.

TOP 3

Bauantrag zum Rückbau der bestehenden Dachterrasse und der Satteldachgaube mit anschließender Neuerrichtung einer erweiterten Schleppgaube auf dem bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 910 der Gemarkung Öxing (Mühlenstraße 52)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Bauantrag zum Rückbau der bestehenden Dachterrasse und der Satteldachgaube mit anschließender Neuerrichtung einer erweiterten Schleppgaube auf dem bestehenden Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 910 der Gemarkung Öxing (Mühlenstraße 52) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 4

Bauantrag zur Errichtung eines weiteren Brunnen-Abschlussbauwerks (Brunnen 3) beim Ortsteil Ast auf der Fl.Nr. 473 der Gemarkung Straußdorf (Schauerach)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Bauantrag zur Errichtung eines weiteren Brunnen-Abschlussbauwerks (Brunnen 3) beim Ortsteil Ast auf der Fl.Nr. 473 der Gemarkung Straußdorf (Schauerach) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 5

Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 236/2 der Gemarkung Grafing (Bahnhofstraße 32)

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 2

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und anschließender Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen zwei Stimmen dem Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern und eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf der Fl.Nr. 236/2 der Gemarkung Grafing (Bahnhofstraße 32) das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- **Es sind gem. § 4 Abs. 8 SpStS in der Tiefgarage die baulichen Voraussetzungen für die Errichtung von Elektroladestationen vorzusehen.**
- **Die oberirdischen Besucherstellplätze (Nr. 1 – 3) entsprechen nicht den Stellplatzmaßen gem. § 4 Abs. 9 Buchst. b SpStS. Es ist eine Länge von je mind. 6,5 m und eine Breite von mind. 2,5 m vorzusehen.**
- **Nachweis von 70 Fahrradstellplätzen, davon mind. 35 FStpl. oberirdisch.**
- **Notwendige Spielplatzausstattung gem. § 5 Abs. 6 SpStS:
Sandkiste mit mind. 10 m², mind. ein Kleinspielgerät (Schaukel, Rutsche, Wippe, etc.), ein Kletterspielgerät sowie ein Spielgerät für Ballspiele (Tischtennisplatte oder Basketballkorb).**

Hinweis: Werden die Räume für Lager/Technik im EG von Haus C (gewerbliche Nutzung) anderweitig genutzt, entsteht zusätzlicher Stellplatzbedarf.

TOP 6

Verkehrsplanung und Straßenbau;

Antrag "Die Grünen in Grafing" vom 02.03.2022 über die langfristige Sicherung des Radweges nach Aßlkofen zum Wegeausbau

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

Nach Sachvortrag und Diskussion lehnte der Bau- und Werkausschuss gegen eine Stimme den Antrag ab, da ein freihändiger Erwerb des Eigentums (oder eines dinglichen Rechts) abgelehnt wird und nur ein jährlich kündbarer Pachtvertrag vorliegt.

TOP 7

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Bebauungsplanes "Dobelklause" für den Bereich der Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße (Grundstücke Fl.Nrn. 628/2 und 642 der Gemarkung Grafing);

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB);

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

6. Verfahrensbeschluss:

Ja: 11 Nein: 1

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen eine Stimme, wie folgt:

6.1 Um mögliche Lücken bei der Ermittlung des abwägungsbedeutsamen Belangs der Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung auszuschließen, ist eine nochmalige Verkehrserhebung durchzuführen. Bei mehr als unwesentlichen Abweichungen zum Verkehrsgutachten 17.11.2020 ist auch die Verkehrslärmuntersuchung zu überarbeiten.

6.2 Die abschließende Prüfung und Abwägung zu den privaten Einwendungen hinsichtlich der Belange der Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung erfolgt auf der Grundlage der ergänzenden Untersuchungen.

6.3 Die Ergebnismitteilung (§ 3 Abs. 2 Satz 4 HS. 2 BauGB) erfolgt nach der abschließenden Prüfung.

TOP 8

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Gewerbeflächen an der Äußeren Münchener Straße (Fl.Nrn. 903, 932, 274, 278, 282, 283, 284, 285 und 298/1 der Gemarkung Grafing);

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschluss vorberaten:

Ja: 9 Nein: 3

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen drei Stimmen dem Stadtrat zur Beschlussfassung folgendes zu empfehlen:

- 1. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von (eingeschränkten) Gewerbeflächen für die Grundstücke Fl.Nrn. 933, 932 und 934 der Gemarkung Nettelkofen und der Fl.Nrn. 285, 284, 283 282, 274, 278 und 298/1 der Gemarkung Grafing wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).**
- 2. Für das Grundstück Fl.Nr. 282 in der südlichen Teilhälfte (mit der vorhandenen Wohnbebauung) ist eine Darstellung als gemischte Baufläche (Ziel: Urbanes Wohngebiet) vorgesehen, für die nördliche Teilhälfte und den nach Norden folgenden Grundstücken ein emissionsbeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauN-VO).**
- 3. Die Grundstücke Fl.Nr. 934 der Gemarkung Nettelkofen und Fl.Nr. 274 der Gemarkung Grafing sind als Grünflächen / naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen darzustellen.**
- 4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat durch Unterrichtung und Erörterung in der Verwaltung zu erfolgen.**
- 5. Mit den Planungsleistungen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.**
- 6. Die Entscheidung über die Aufstellung der Bebauungspläne wird zurückgestellt bis zur Entscheidung über die Erweiterung der Anwendung des Grundsatzbeschlusses zur sozialgerechten Wohnungsbaupolitik auf Ausweisung von Gewerbeflächen und Mischbauflächen.**

TOP 9

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

18. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Berufsschulzentrum Grafing-Bahnhof und die Erweiterung des Bahnparkplatzes westlich der Bahnstrecke (Sondergebiet Schulzentrum und Parkplatz);

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

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

3. Verfahrensbeschluss vorberaten:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Stadtrat folgendes zu empfehlen:

3.1 Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (18. Änderung) in der Fassung vom 28.02.2022 des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München und der Begründung nebst Umweltbericht wird unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Korrekturen gebilligt.

3.2 Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (18. Änderung) mit Begründung nebst Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

3.3 Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ist ergänzend zu den Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 HS. 2 BauGB darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtbehelfsgesetz in einem Rechtbehelfsverfahren nach § 7 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRBG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

3.4 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, sind von der Auslegung zu benachrichtigen und es ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

3.5 Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

3.6 Die Verwaltung wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der beschlussmäßigen Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen (vorläufige Abwägung) mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

TOP 15

Liegenschaften;

Wohnhaus Kranzhornstraße 12 (Grafring-Bahnhof);

Sanierung und Erweiterung des Wohngebäudes (Maßnahmenbeschluss)

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

Nach Sachvortrag und Diskussion nahm der Bau- und Werkausschuss die vorgestellte Variantenuntersuchung im Rahmen der Maßnahme „Wohngebäude Kranzhornstraße 12 - Generalsanierung und Schaffung von neuem Wohnraum“ zur Kenntnis sowie auch den Hinweis, dass bei Ausführung der Variante 2 „Sanierung und Erweiterung“ (Wohnfläche von 624 m²) eine Bauleitplanung erforderlich wird und dies möglicherweise eine unerwünschte Umstrukturierung der Kranzhornstraße zur Folge hätte.

Nach Sachvortrag und Diskussion empfahl der Bau- und Werkausschuss gegen eine Stimme dem Stadtrat die nachfolgende Variante als Grundlage für die Entwurfsplanung vorzusehen (Maßnahmenbeschluss):

Variante 1 - Sanierung Bestandsgebäude mit Ausbau Dachgeschoss (520 m² Wohnfläche).

TOP 17

Liegenschaften;

Rathaus;

Sanierung und Umbau Sitzungssaal (Maßnahmenbeschluss)

Beschluss:**Ja: 7 Nein: 4**

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen vier Stimmen die Sanierung (Umbau und Neumöblierung) des Sitzungssaales mit voraussichtlichen Investitionskosten in Höhe von 195.000 EUR und beauftragte die Stadtverwaltung die weiteren Planungsschritte in die Wege zu leiten (Maßnahmenbeschluss).

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 19.10.2022

Stadt Grafring b.München

Christian Bauer
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser
Schriftführer/in