



Der Sitzungsleiter, Herr Erster Bürgermeister Bauer, eröffnete die 23. 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 15. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 09.12.2021
  - der 16. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 21.12.2021
2. Stadtwerke Grafing;
  - 1. Zwischenbericht für den Verlauf des Wirtschaftsjahres 2022
3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
  - Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Glonner Straße 2013" zur Errichtung eines Drogeriemarktes auf dem bisherigen Kundenparkplatz (Teilfläche);
  - Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
4. 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 Stellungnahmen nach erneuter Verkehrsuntersuchung und ggf. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
5. Städtische Grünanlagen;
  - Erweiterung des Waldfriedhofes im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 714/1 der Gemarkung Grafing;
  - Billigung der Planung und Beschluss über die Durchführung des Genehmigungsverfahrens
6. Informationen
7. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

## TOP 1

Genehmigung der Niederschriften nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:

- der 15. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 09.12.2021
  - der 16. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 21.12.2021
- 

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Vom Bau- und Werkausschuss wurde die Niederschrift der 15. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 09.12.2021 einstimmig genehmigt.**

**Vom Bau- und Werkausschuss wurde die Niederschrift der 16. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 21.12.2021 einstimmig genehmigt.**

Anwesend: 12

Das Ausschussmitglied Frau Elfriede Huber ist erschienen.

## TOP 2

Stadtwerke Grafing;

1. Zwischenbericht für den Verlauf des Wirtschaftsjahres 2022

---

**Nach Sachvortrag und Diskussion nahm der Bau- und Werkausschuss vom 1. Zwischenbericht für den Verlauf des Wirtschaftsjahres 2022 der Stadtwerke Grafing Kenntnis. Eine Beschlussfassung erfolgte nicht.**

## TOP 3

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Glonner Straße 2013" zur Errichtung eines Drogeriemarktes auf dem bisherigen Kundenparkplatz (Teilfläche);

Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

---

**Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 2**

**Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen zwei Stimmen, wie folgt:**

- 1. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Glonner Straße - ALDI“ vom 16.06.2013. Planungsziel ist die Errichtung eines Drogeriemarktes mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf den bisherigen Parkplatzflächen.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB).**
- 3. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Gewerbeflächen. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren, soweit die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB (Schwellenwert) vorliegen.**

4. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) sind auch im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Unterrichtung und Plandarlegung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch die Bauverwaltung in den Amtsräumen.
5. Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen. Das Verfahren wird erst nach Abschluss des Kostenübernahmevertrages nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt.
6. Vor Durchführung der förmlichen Beteiligungsverfahren sind
  - a) Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Aiblinger Straße / Glonner Straße nachzuweisen.
  - b) Die Einhaltung der Kaufkraftabschöpfungsquote nach Nr. 5.3 LEP 2013 durch die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) zu prüfen (Offensichtlichkeitsprüfung).
  - c) Die Einhaltung der bestehenden Emissionskontingente durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.
  - d) Ein Gestaltungskonzept für die Dach-Solarnutzung des Drogeriemarktes bei gleichzeitiger Nutzung als Gründach vorzulegen.
7. Bei der Umplanung der Stellplätze sind die bestehenden Baumpflanzungen zu erhalten.

#### TOP 4

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 Stellungnahmen nach erneuter Verkehrsuntersuchung und

ggf. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

---

#### **Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

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

**Das Ergebnis der aktualisierten Verkehrsuntersuchung liegt in Form eines Vorabzuges bereits vor. Im Zuge der Aktualisierung wurden Vergleichszählungen an 3 maßgeblichen Kreuzungen (Pf.-Dr.Zeiller-Straße / Löwengrube; Pf.-Dr.Rauch-Straße / Klausenweg und Dobelweg / Schloßstraße) durchgeführt. Die Erhebungen erfolgten am Donnerstag 30.06.2022, Samstag 02.07.2022 und Sonntag den 03.07.2022.**

**Das Ergebnis der wiederholten Verkehrsuntersuchung 2022 zeigt, dass die Summe aller Fahrzeuge an den drei nochmals untersuchten Knotenpunkten im Jahr 2022 niedriger bzw. gleich hoch waren als in der Verkehrsanalyse 2020. Das Ergebnis zeigt, dass die von den Einwendungsführern vorgetragene Zweifel an der Richtigkeit der Verkehrsuntersuchung vom 27.10.2020 unberechtigt waren.**

**Die bisherige (vorläufige) Abwägung der Verkehrsbelastung in den Umgebungsstraßen und der Verkehrslärmbelastung der Anlieger auf den umliegenden Straßen, wie sie vom Bau- und Werkausschuss in der Sitzung vom 06.07.2021 und am 28.06.2022 vorgenommen wurden, wird inhaltlich bestätigt.**

Soweit dort in der Bewertung der Verkehrs- und Lärmbelastungen auf erhöhte Belastungszahlen Bezug genommen wurde, wird damit auch ein mögliches Prognosedefizit gesichert abgedeckt („Worst-Case-Betrachtung“).

Durch das Ergebnis der erneuten Verkehrserhebung und der dort festgestellten geringeren Belastungen wird die Richtigkeit des (vorläufigen) Abwägungsergebnisses dahingehend bestätigt, dass die unmittelbaren und mittelbaren Zusatzbelastungen der Zufahrtsstraßen und der dort sich ergebenden Verkehrslärmzunahme verträglich und hinnehmbar ist. Mit einer täglichen Verkehrsbelastung in der Pfarrer-Dr.-Rauch-Straße (nördlicher Abschnitt) als der am stärksten belasteten Umgebungsstraßen von 609 Kfz/Tag bleibt die Belastung weit hinter dem Belastungswert für Wohnstraßen von 400 Kfz/Stunde zurück, der als Obergrenze für die Zumutbarkeit herangezogen wurde.

Ebenfalls wird an der Festsetzung nur einer Tiefgaragenzu- und -ausfahrt und deren Anordnung an der Südwestseite (gegenüber der „Löwengrube“) festgehalten. Die Verlegung oder die Festlegung einer zweiten Zu- und Ausfahrt führt zu keinen erkennbaren Vorteilen gegenüber den Regelungen des Bebauungsplanentwurfes. Die günstigen Geländeverhältnisse und die günstigeren Sicherverhältnisse bei gleichzeitig nicht wesentlich günstigeren Verkehrs- und Verkehrslärmbelastungen wird hier ein höheres Gewicht beigemessen als den Interessen der Einwendungsführer.

Schließlich wird auch der Forderung nach einer Öffnung der Fußwegverbindung an der Nordostseite des Plangebietes für den Fahrverkehr nicht entsprochen. Auch hierzu ergeben sich keine neuen Erkenntnisse. Es ist erkennbar, dass die Beibehaltung der bestehenden Verkehrslösung verhindert, dass zusätzliche Verkehrsbelastungen durch die dort im Süden befindlichen Wohngebiete in Richtung Klausenweg entstehen. Ein Entlastungseffekt wiederum für den durch das Baugebiet entstehenden Mehrverkehr, wie ihn die Einwendungsführer als Grund angegeben haben, hat sich nicht bestätigt. Diese bewährte Verkehrsführung wird beibehalten.

In Folge der aktualisierten Ermittlungen der Verkehrsbelastung wurde auch das Verkehrslärmgutachten, basierend jetzt auf einer breiteren Erhebungsbasis der Verkehrsuntersuchung, aktualisiert. Mit der Verkehrslärmuntersuchung wird die planbedingte Lärmzunahme nicht nur an den unmittelbaren Nachbargebäuden, sondern auch in den Umgebungsstraßen (mittelbare Lärmzunahme) bewertet. Hinzuweisen ist, dass als zulässige Höchstgeschwindigkeit 30 km/h angenommen wurde, und zwar auch im Verkehrsberuhigten Bereich (Schrittgeschwindigkeit).

Das Ergebnis zeigt eine deutliche Abweichung: die Lärmbelastung in der Nachtzeit im Prognosenullfall – also den auf das Prognosejahr (2035) hochgerechneten vorhandenen Belastungen – sind deutlich höher als im bisherigen Untersuchungsbericht. Das führt dazu, dass die planbedingte Lärmzunahme deutlich geringer ausfällt. Bei dem von der Lärmzunahme am stärksten betroffenen Anwesen Löwengrube 26 beträgt die Lärmzunahme noch 2,1 dB(A) am Tag (unverändert) und 2,7 dB(A) in der Nacht (bisher: 7,4 dB(A)). Die größte Pegelerhöhung wurde beim Anwesen Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße 6 ermittelt mit 2,9 dB(A) in der Nachtzeit (bisheriger Bericht. Im Ergebnis bleiben alle planbedingten Verkehrslärmzunahmen sogar unterhalb einer Zunahme von 3 dB(A), was (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16.BImSchV) als Maßstab für die Wesentlichkeitsgrenze beim Straßenlärm angesehen wird.

#### **Absolute Belastung:**

Als Zumutbarkeitsschwelle werden von der Stadt die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Diese gilt zwar nicht unmittelbar, ist aber gesetzlicher Ausdruck über den Zumutbarkeitsmaßstab von Verkehrslärm.

**Löwengrube 26:** Mit 49 dB(A) in der Tagzeit und jetzt bis zu 40 dB(A) in der Nachtzeit (+ 1 dB(A) gegenüber dem bisherigen Gutachten) werden die Orientierungswerte (DIN 18005) für Reine Wohngebiete weiterhin eingehalten.

**Pfarrer-Dr.Rauch-Straße 5:** Mit 54 dB(A) in der Tagzeit (unverändert) und jetzt bis zu 44 dB(A) in der Nachtzeit (+2 dB(A) gegenüber dem bisherigen Gutachten) werden die Orientierungswerte (DIN 18005) für Reine Wohngebiete weiterhin überschritten.

**Pfarrer-Dr.Rauch-Straße 18:** Mit 51 dB(A) in der Tagzeit (unverändert) und jetzt bis zu 41 dB(A) in der Nachtzeit (+1 dB(A) gegenüber dem bisherigen Gutachten) werden die Orientierungswerte (DIN 18005) für Reine Wohngebiete weiterhin überschritten.

**Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße 6:** Mit 52 dB(A) in der Tagzeit (- 1 dB(A)) und jetzt bis zu 43 dB(A) in der Nachtzeit (+1 dB(A) gegenüber dem bisherigen Gutachten) werden die Orientierungswerte (DIN 18005) für Reine Wohngebiete weiterhin überschritten.

Bei den Anwesen Pfarrer-Dr.Rauch-Straße 5 und 18 sowie Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße 6 wurde die höchste absolute Lärmbelastung ermittelt. Die dortigen Beurteilungspegel überschreiten zwar durch die planbedingte Lärmzunahme die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete. Mit Beurteilungspegel innerhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55 / 45 dB(A)) ist die entstehende Lärmbelastung weiterhin mit den Belangen der Wohnruhe vereinbar und zumutbar. Die planbedingte Mehrbelastung ist im Hinblick auf das Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums vertretbar.

Die Begründung ist anzupassen.

**Verfahrensbeschluss:**

Ja: 11 Nein: 1

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

1. Der Bau- und Werkausschuss beschließt den Änderungsbebauungsplan „Dobelklausen“ für den Bereich der Pfarrer-Dr.Zeiller-Straße, gefertigt vom Architekturbüro K. Immich, Gmund, vom 17.08.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung vom 17.08.2021 unter Berücksichtigung der o.g. Änderungen.
2. Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
3. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung 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 in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes Bayern zugänglich zu machen.
4. Auf die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB ist zu achten.

TOP 5

Städtische Grünanlagen;

Erweiterung des Waldfriedhofes im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 714/1 der Gemarkung Grafing;

Billigung der Planung und Beschluss über die Durchführung des Genehmigungsverfahrens

---

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und Diskussion billigte der Bau- und Werkausschuss einstimmig die Planung für die Erweiterung des Waldfriedhofs des Landschaftsarchitekturbüros Kowolik vom 06.05.2022.**

**Die Verwaltung wurde beauftragt, die Genehmigung des Vorhabens auf der Grundlage des Bauentwurfes vom 06.05.2022 gemäß § 9 BestG, § 32 BestV zu beantragen.**

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 03.01.2023  
Stadt Grafing b.München

Christian Bauer  
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser  
Schriftführer/in