

# Zusammenfassung

über die 24. Sitzung des Bau- und Werkausschusses  
vom Dienstag, 27.09.2022

- öffentlich -

---

## TOP 3

Bauantrag zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit familien- und altengerechten Wohnungen, Gemeinschaftsräumen im EG und Tiefgarage auf den Fl.Nrn. 223/7 und 223/13 der Gemarkung Grafing (Lagerhausstraße 4, 6)

---

Der Bau- und Werkausschuss erteilte dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

## TOP 4

Bauantrag zum Neubau eines Offenstalls für Jungpferde auf der Fl.Nr. 81 der Gemarkung Straußdorf (Moosstraße 30)

---

Der Bau- und Werkausschuss erteilte dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

## TOP 5

Bauantrag zum Abbruch von Pferdeboxen zum Neubau von Stüberl mit Sozialräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1070 der Gemarkung Straußdorf (Baumgartenmühle 1)

---

Der Bau- und Werkausschuss erteilte dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

## TOP 9

Straßenrecht und Verkehrsplanung;  
Sperrung des bisher für die Allgemeinheit (tatsächlich-öffentlicher Weg) genutzten Weges durch die Baumgartenmühle;  
Information

---

Der Bau- und Werkausschuss wurde über die Sperrung des Weges durch die Baumgartenmühle informiert.

## TOP 6

Verkehrsplanung;  
Gesamtverkehrsuntersuchung Grafing;  
Vorstellung des Untersuchungsberichtes vom 06.09.2022 und  
Entscheidung über künftige Verkehrsmaßnahmen zur Entlastung der Innenstadt

---

Der Bau- und Werkausschuss beschloss als Empfehlung an den Stadtrat, wie folgt:

1. Mit der Errichtung der Ostumfahrung (St 2080 neu), dem Ausbau der westlichen Umfahrung (EBE 8) und dem Durchfahrtsverbot für LKW wurden die vom Stadtrat mit dem städtebaulichen Rahmenplan am 07.10.2003 bestimmten Schlüsselmaßnahmen für die Verkehrsentslastung der Grafinger Innenstadt vom Durchgangsverkehr umgesetzt.

Die ganzheitliche Verkehrsuntersuchung vom 06.09.2022 (Bericht-Nr. 24968, erstellt durch OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, München) erfolgte auf einer umfassenden Verkehrserhebung 2018/2019 und erfasst damit die Verkehrsabläufe im Zeitpunkt nach Verkehrsübergabe der Ostumfahrung (20.09.2017). Die Verkehrsuntersuchung bestätigt die Wirksamkeit des Umfahrungsnetzes und schafft die Entscheidungsgrundlage für die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes Grafing 2003.

Der Bericht vom 06.09.2022 (Bericht-Nr. 24968) wird als Entscheidungsgrundlage für die weiterführende Verkehrsplanung bestimmt (Billigungsbeschluss).

2. Fortschreibung des Verkehrskonzeptes (Verkehrskonzept Grafing 2022):  
Hauptziel der Altstadt- und Verkehrsplanung ist die größtmögliche Verkehrsentslastung des Stadtkerns mit seinem historischen Marktplatz und die bauliche Umgestaltung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und der Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer.

Für den Marktplatzbereich ist eine Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf max. 30 km/h und möglichst die Umgestaltung zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches (§ 45 Abs. 1c StVO) vorgesehen (Stadtrat vom 07.06.2011 zur Verkehrsführung und Umgestaltung des Marktplatzes und Stadtrat vom 06.10.2020 zum Radverkehrskonzept-Grafing).

Hierfür sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- 2.1 Überörtliche Verkehrswege: Das geänderte Straßennetz mit leistungsfähigen Umfahrungsstraßen (Ausbau EBE 8, St 2080 neu, LKW-Verbot für die Ortsdurchfahrten) und Verlagerungen des Durchgangsverkehrs schafft die Grundlagen für die Umstufung aller bisherigen Ortsdurchfahrten klassifizierter Straßen im Hauptort Grafing künftig zu Ortsstraßen.

Voraussetzung ist die Umlegung der Staatstraße St 2089 auf die EBE 13 bzw. EBE 8 westlich von Grafing (Netzverbund).

In der Folge sind alle innerhalb des „Umfahrungsringes“ von Staatstraßen liegenden Ortsdurchfahrten aufgrund der geänderten Verkehrsbedeutung zu Ortsstraßen abzustufen wie folgt:

- a) Rotter Straße (EBE 9) ab KVP Rotter Straße stadteinwärts (bereits beantragt)
- b) Glonner Straße (EBE 13) ab der Einmündung der Aiblinger Straße stadteinwärts
- c) Münchener Straße (St 2089) ab der dem KVP Seeschneid stadteinwärts
- d) Ebersberger Straße / Bahnhofstraße (St 2351) ab Kreuzung EBE 8 in Grafing-Bahnhof stadteinwärts

Die Verwaltung wird beauftragt, bei den zuständigen Straßenbaubehörden auf die Umstufung (Art. 7 BayStrWG) hinzuwirken. Über die Aufstufung zur Staatsstraße oder die Abstufung von Staatstraßen entscheidet das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Art. 7 Abs. 2, Art. 58 Abs. 1 BayStrWG).

- 2.2 Örtliche Verkehrswege:

In der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes wird zur höchstmöglichen Entlastung der Innenstadt und des Marktplatzes die Durchführung folgender Straßenbaumaßnahmen beschlossen:

- a) Errichtung einer direkten Verbindungsstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Glonner Straße im Verlauf der (südlichen) Gartenstraße („Neue Gartenstraße“).
- b) Errichtung einer direkten Verbindungsstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Glonner Straße im Verlauf des Oberangers („Verlängerung des Oberangers“)
- c) Errichtung einer westlichen Verbindungsstraße zwischen der Glonner Straße und der Aiblinger Straße im Zuge der St 2089 („Aiblinger Spange“)

Unter Berücksichtigung des Untersuchungsergebnisses und der unterschiedlichen Realisierbarkeit sind die Maßnahmen a + b vorrangig umzusetzen (Realisierungsstufe 1).

### 3. Umsetzungsmaßnahmen:

#### 3.1 „Marktplatz“:

Mit Beschluss des Stadtrates vom 07.06.2011 wurde die Umgestaltung des Marktplatzes (Bautwurf des Arch.Büros Immich) beschlossen. Dieser sieht für die Verkehrsführung eine vollständige einspurige Straßenführung vor; die Süd-Nord-Fahrspur am westlichen Marktplatz (Fahrspur zur Bahnhofstraße) entfällt. Das entspricht dem Szenario 4 der Verkehrsuntersuchung 06.09.2022.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2019 wurde dieses Konzept weiterentwickelt und die vollständige Sperrung der Fahrspuren am westlichen Marktplatz vorgeschlagen. Der von Osten auf den Marktplatz einfahrende Verkehr (auch Fahrziel Glonner Straße oder Griesstraße) wird danach auf die „neue Gartenstraße“ verlegt. Das entspricht Szenario 3 der Verkehrsuntersuchung vom 06.09.2022.

Um eine Überlastung der „neuen Gartenstraße“ und um die Errichtung von Lichtsignalanlagen (Ampel) an den Einmündungen der „neuen Gartenstraße“ zu vermeiden, wird für die 1. Realisierungsstufe auf eine Vollsperrung der Fahrspuren am westlichen Marktplatz verzichtet.

Nach Abstufung des Marktplatzes zur Ortsstraße und der Errichtung der „Neuen Gartenstraße“ ist der Marktplatz entsprechend dem bisherigen Maßnahmenkonzept „Marktplatzumbau 2011“ (Stadtrat vom 07.06.2011) umzugestalten.

#### 3.2 „Neue Gartenstraße“:

Die Errichtung der Neuen Gartenstraße in der Verkehrsfunktion als Staatstraße (Beschluss des Stadtrates vom 14.04.2015) und der Abschluss einer entsprechenden Bauvereinbarung mit dem Freistaat Bayern wird nicht mehr weiterverfolgt. Der Beschluss des Stadtrates vom 14.05.2015 wird aufgehoben.

Damit erfolgt die Umsetzung auf der Grundlage des „Straßenführungsplanes Neue Gartenstraße“ (einfacher Bebauungsplan) vom 30.09.2005 in der Straßenklasse als Ortsstraße. Die Verfügbarkeit der erforderlichen Grundstücke ist zwischenzeitlich gesichert.

Die Vorbereitung der Straßenbaumaßnahme wird beschlossen (Maßnahmenbeschluss). Hierfür ist die Vergabe der Ingenieurleistungen (LPh 1-4) für die Straßenbaumaßnahme mit der Neuerrichtung der Urteilbrücke vorzubereiten. Zu untersuchen ist insbesondere die Umsetzbarkeit hinsichtlich der Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss (Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet § 78 WHG und Bedingungsfestsetzung B.§ 1 des Straßenführungsplanes).

Zur Bestimmung der Anforderungen an den Schallschutz und den Kostenerstattungsansprüchen der Anlieger für passive Schutzmaßnahmen (§ 42 BImSchG) ist auf der Grundlage der Gesamtverkehrsuntersuchung vom 06.09.2022 eine Aktualisierung der Schalltechnischen Untersuchung zu beauftragen. Dabei ist zur Minimierung der Verkehrslärmbelastung (Bauausschuss vom 22.02.2005) eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h zu berücksichtigen.

Die Einbeziehung der „Neuen Gartenstraße“ und der „inneren Bahnhofstraße“ (vom Marktplatz bis zur Neuen Gartenstraße) in den Verkehrsberuhigten Geschäftsbereich (Tempo 20) ist zu prüfen.

Zusätzlich soll in Grafing Bahnhof eine Tempo 30-Zone im Bereich des Bahnhofvorplatzes angestrebt werden

### 3.3 „Verlängerung Oberanger“:

Die Errichtung einer durchgehenden Straßenverbindung von der Bahnhofstraße zur Glonner Straße ist im qualifizierten Bebauungsplan „Hammerschmiede, Glonnerstraße, Von-Hazzi-Straße“ vom 01.07.1965 festgesetzt. Die erforderlichen Grundstücke konnten vollständig erworben werden.

Die Vorbereitung der Straßenbaumaßnahme wird beschlossen (Maßnahmenbeschluss). Hierfür ist die Vergabe der Ingenieurleistungen (LPh 1-4) für die Straßenbaumaßnahme mit der Neuerrichtung einer Urteilbrücke vorzubereiten. Zu untersuchen ist insbesondere die Umsetzbarkeit hinsichtlich der Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss (Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet § 78 WHG).

## TOP 7

Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik in Grafing

- a) Antrag der Fraktionen / Wählergruppen DIE GRÜNEN, SPD und FDP vom 21.02.2022 zur Änderung des Grundsatzbeschlusses
  - b) Entscheidung über Neufassung des Grundsatzbeschlusses
- 

Der Bau- und Werkausschuss beschloss als Empfehlung an den Stadtrat, wie folgt:

- I. Entsprechend dem Vermittlungsergebnis zum Antrag der Fraktionen / Parteien DIE GRÜNEN, SPD und FDP vom 21.02.2022 wird der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik Grafing 2015 fortgeschrieben.
- II. Der Grundsatzbeschluss in der geänderten Fassung gilt für alle zeitlich nachfolgenden Baulandausweisungen. Maßgeblich ist der erstmalige Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bzw. bei städtebaulichen Satzungen der Beschluss über die Einleitung des Satzungsverfahrens; spätere Erweiterungen oder Änderungen des Aufstellungs- / Einleitungsbeschlusses bleiben insoweit unbeachtlich.

## TOP 8

Vollzug des BauGB;

Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf dem Grundstück den Fl.Nrn. 975/2 und 1008 der Gemarkung Nettelkofen westlich von Wiesham südlich der Bundesstraße B 304;

Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes

---

Der Bau- und Werkausschuss beschloss als Empfehlung an den Stadtrat, wie folgt:

Die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur

- a) Änderung des Flächennutzungsplanes sowie
- b) Aufstellung eines Bebauungsplanes

für die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage in einem Abstand von bis zu 200 m zum Fahrbahnrand auf den Grundstücken Fl.Nrn. 975/2, 1008 und 1024 der Gemarkung Nettelkofen wird beschlossen (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.

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 Kosten der Bauleitplanverfahren hat der Antragsteller zu tragen. Für die Übernahme der Planungskosten ist ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens abzuschließen.

Mit dem Antragsteller bzw. dem Betreiber ist eine Vereinbarung über die Zahlung eines Beitrages von 0,2 Cent pro Kilowattstunde für die tatsächlich eingespeiste Strommenge zu vereinbaren (§ 6 EEG). Der Abschluss der Vereinbarung hat vor der Genehmigung der Freiflächenanlage zu erfolgen, nicht jedoch vor dem Satzungsbeschluss.

### **TOP 10**

Liegenschaften;

Rathausgasse 3 und 5;

Abbruchmaßnahme (Maßnahmenbeschluss)

---

Der TOP 10 wurde zurückgestellt. Vor einer Beschlussfassung soll zunächst eine Ortsansicht der Rathausgasse 3 und eine Stellungnahme des Statikers erfolgen.