

# Zusammenfassung

über die 25. Sitzung des Bau- und Werkausschusses  
vom Dienstag, 25.10.2022

- öffentlich -

---

## TOP 1

Liegenschaften;  
Rathausgasse 3 und 5;  
Abbruchmaßnahme (Maßnahmenbeschluss)  
(vorab Ortsansicht Rathausgasse 3)

---

Der Bau- und Werkausschuss beschloss, den TOP 1 zu vertagen und die Verwaltung damit zu beauftragen, den Aufwand einer Sanierung einem Neubau im Bereich der Rathausgasse 3 gegenüberzustellen. Rathausgasse 5 wird auf jeden Fall abgerissen.

## TOP 4

Dorferneuerungsmaßnahme Straußdorf;  
Folgenutzung und Umbau des Pfarrstadels sowie Dorfplatzes;  
Nutzungskonzept und Machbarkeitsuntersuchung;  
Ergebnisbericht und (zuwendungsrechtlicher) Maßnahmenbeschluss

---

Dem Stadtrat wurde folgende Beschlussfassung empfohlen:

Das Ergebnis der Machbarkeitsuntersuchung (Bericht vom 07.07.2022, monumentconsult, 84424 Isen) für die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Pfarrhofes (Grafinger Straße 6, Straußdorf) wird gebilligt. Damit sind die beauftragten Leistungen erbracht.

Vorbehaltlich der Finanzierbarkeit und der grundstücksrechtlichen Einigung mit der Pfarrpfündestiftung Straußdorf erklärt sich die Stadt Grafing b.M. bereit, im Rahmen ihres gemeindlichen Aufgabenkreises (Art. 57 GO) den Pfarrstadel (Wirtschaftsteil) für Vereinszwecke (Haus der Vereine) umzubauen und zu nutzen.

Bei erwarteten Bau- und Baunebenkosten von 2,835 Mio. Euro kann eine Finanzierbarkeit nur dann in Aussicht gestellt werden, wenn mindestens in Höhe von 70 v.H. Fördermittel aus Zuwendungen und Zuweisungen geleistet werden.

**TOP 5**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Ausweisung eines Gewerbegebietes am nördlichen Ortsausgang der Münchener Straße für die Grundstücke Fl.Nrn. 903, 932, 274, 278, 282, 283, 284 und 285 ("Nördliche Münchener Straße - Ost");

Teilgebiet 1: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) für eine Tankstelle mit Wasserstofftanks

Teilgebiet 2: Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für ein

a) eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und

b) Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO am Südrand;

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

---

Der Bau- und Werkausschuss beschloss, wie folgt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird auf der Grundlage des Vorhabens- und Erschließungsplanes vom 04.08.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) für eine Tankstelle mit Wasserstofftanks auf den Grundstücken Fl.Nrn. 285, 284 und 283 (nordwestliche Teilflächen) der Gemarkung Grafing beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes
  - a) für ein (lärmbeschränktes) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) auf den Grundstücken 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
  - b) für ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 282 und 278 der Gemarkung Grafingwird beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).
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. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der Fassung vom 04.10.2022 kommt für das Teilgebiet „Urbanes Gebiet“ zur Anwendung. Die Umsetzung erfolgt durch Vereinbarung von Höchstmietverträgen für die Vermietung von 40 v.H. der in diesem Teilgebiet entstehenden Wohnflächen zu verbilligten Bedingungen am örtlichen Wohnungsmarkt.
6. Die Kosten der Bebauungsplanverfahren hat der Vorhabenträger bzw. der Grundstückseigentümer zu tragen. Die Kostenübernahme ist durch städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zu vereinbaren.

**TOP 6**

Erschließung Baugebiet "Rosenheimer Straße";  
Vorstellung des Bauentwurfes der Erschließungsplanung  
und Bestimmung des Straßenbauprogramms

---

Der Bau- und Werkausschuss beschloss, wie folgt:

1. Der Bauentwurf des Ing.Büros Gruber-Buchecker, Ebersberg, vom 21.09.2022 wird unter Berücksichtigung der nachfolgenden Änderung gebilligt und als technisches / räumliches (Straßen-) Bauprogramm für die Erschließung des Baugebietes „Rosenheimer Straße – südlicher Ortseingang“ bestimmt.

Änderung: Die Straßenbeleuchtung ist zu ergänzen zur ordnungsgemäßen Beleuchtung des Geheges und der Wendefläche.

2. Der Bauentwurf wird gemäß § 2 Abs. 6 Buchstabe b des Städtebaulichen Vertrages vom 03.03.2022 (UVZ-Nr. 234G/2022) zur Vertragsgrundlage erklärt und ist maßgeblich für den Umfang der vertraglichen Erschließung.
3. Die Verlängerung des Gehweges über das Erschließungsgebiet hinaus bis zum Anwesen Rosenheimer Straße 40 wird beschlossen.
4. Mit dem Freistaat Bayern ist die Bauvereinbarung zur Grundstücksbenutzung und für den Bau des straßenbegleitenden Gehweges mit Umbau des Fahrbahnteilers abzuschließen.

**TOP 7**

Abwasserbeseitigung (Stadtwerke);  
Neuerteilung der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis (§ 15 WHG) zur Einleitung von vorbehandeltem Abwasser aus der Kläranlage Grafing in die Attel;  
Stellungnahme im Anhörungsverfahren (Art. 28 BayVwVfG) und Einleitung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen (Maßnahmenbeschluss)

---

Der Bau- und Werkausschuss hat Kenntnis von der Neuerteilung und dem Inhalt der wasserrechtlichen Erlaubnis (gehobene Erlaubnis, § 15 WHG) für die Gewässereinleitung aus der Kläranlage Grafing in die Attel bis zum 31.12.2042. Einwendungen werden im Rahmen der Anhörung nicht vorgebracht.

Die Errichtung eines zweiten Belebungsbeckens gemäß Nr. 2.1.6.2 der Nebenbestimmungen zur gehobenen Erlaubnis wird beschlossen (Maßnahmenbeschluss).

Die Planung für das Belebungsbecken und der damit zusammenhängende Nachweis über die ausreichende Leistung des Nachklärbeckens sind spätestens bis zum 31.12.2023 dem Landratsamt Ebersberg vorzulegen

**TOP 8**

Vollzug der Straßenverkehrsordnung;

Errichtung einer Lichtsignalanlage für Fußgänger auf der St 2089, Aiblinger Straße – Ecke Klausenweg

---

Der Bau- und Werkausschuss beschloss die Errichtung der Lichtsignalanlage für Fußgänger auf der St 2089, Aiblinger Straße / Ecke Klausenweg in der Nordvariante.