

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 20. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 26.04.2022 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Tektur zum Umbau eines bestehenden Kompoststalls;
Neubau eines Futterbandes mit Überdachung und eines neuen Laufhofs/Fressgangs sowie Abbruch des bestehenden Festmistlagers auf dem Grundstück der Fl.Nrn. 1301 und 1303/2 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 14 a)
4. Bauantrag zur Erteilung einer befristeten Baugenehmigung zur Unterbringung von Kriegsgeflüchteten bis zum 31.12.2024 auf dem Grundstück der Fl.Nr. 282/78 der Gemarkung Öxing (Rotter Str. 15)
5. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des Hofes zu einem Biergarten mit Verschiebung von 5 Parkplätzen auf dem eigenen Grundstück auf der Fl.Nr. 39 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 2)
6. Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus und Errichtung einer zweiten Wohneinheit (Einliegerwohnung) auf dem Grundstück der Fl.Nr. 70/3 der Gemarkung Elkofen (Henneleiten 19)
7. Vollzug des BauGB;
18. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Berufsschulzentrum Grafing-Bahnhof und die Erweiterung des Bahnparkplatzes westlich der Bahnstrecke (Sondergebiet Schulzentrum und Parkplatz);
Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB;
Prüfung der Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss (§ 5 BauGB)
8. Verkehrsplanung und Straßenbau;
Verkehrskonzept "Sport- und Schulzentrum Grafing" - Teilmaßnahme "Am Stadion";
Vorstellung des Bauentwurfes (Fortschreibung) und Vorbereitung des Straßenbauprogramms
9. Gewässerentwicklung und Gewässerausbau;
Hochwasserangepaßte Renaturierung des Ziegelgrabens im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1257 und 1258/1 der Gemarkung Nettelkofen als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme;
Billigungs- und Durchführungsbeschluss
10. Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnraumpolitik
Umsetzung im Baugebiet "Aiblinger Straße II" durch das "Mietwohnungsprogramm Grafing"
a) Staatlich geförderter Wohnungsbau (Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing)
b) Gemeindliches Mietwohnungsprogramm (Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafing)
11. Grundsatzbeschluss soziale Wohnungsbaupolitik;
Vereinbarung von Folgelastenvereinbarungen für Kindertageseinrichtungen im Rahmen der Baulandentwicklungen "Aiblinger Straße II" und "Am Schönblick Nord II" ;
Gesamtkonzept

12. Liegenschaften;
Rathausgasse 3;
Kostengegenüberstellung Neubau, Sanierung, Abbruch (Maßnahmenbeschluss)
13. Informationen
14. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 20. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 26.04.2022 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Vom Bau- und Werkausschuss wurde die Niederschrift der 20. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 26.04.2022 einstimmig genehmigt.

TOP 2

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

Die Beschlüsse wurden bekannt gegeben.

TOP 3

Tektur zum Umbau eines bestehenden Kompoststalls;
Neubau eines Futterbandes mit Überdachung und eines neuen Laufhofs/Fressgangs sowie Abbruch des bestehenden Festmistlagers auf dem Grundstück der Fl.Nrn. 1301 und 1303/2 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 14 a)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag erteilte der Bau- und Werkausschuss einstimmig das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB) für das beantragte Vorhaben (Umbau des Kompoststalles, Neubau eines Futterbandes mit Überdachung, und eines Laufhofes sowie Abbruch des Festmistlagers) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1303/2 und 1301 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 14a) unter folgender Einschränkung:

Die Anforderungen des Verbotskataloges der künftigen Wasserschutzgebietsverordnung für Stallungen im weiteren Schutzgebiet (Zone III) sind einzuhalten und durch entsprechende Nebenbestimmung anzuordnen.

TOP 4

Bauantrag zur Erteilung einer befristeten Baugenehmigung zur Unterbringung von Kriegsgeflüchteten bis zum 31.12.2024 auf dem Grundstück der Fl.Nr. 282/78 der Gemarkung Öxing (Rotter Str. 15)

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

Nach Sachvortrag erteilte der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Bauantrag zur Erteilung einer befristeten Baugenehmigung zur Unterbringung von Kriegsgeflüchteten bis zum 31.12.2024 auf dem Grundstück der Fl.Nr. 282/78 der Gemarkung Öxing (Rotter Str. 15) das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB). Das Einvernehmen gilt über den Antragsinhalt hinaus auch für die unbefristete Umnutzung.

TOP 5

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des Hofes zu einem Biergarten mit Verschiebung von 5 Parkplätzen auf dem eigenen Grundstück auf der Fl.Nr. 39 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 2)

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

Nach Sachvortrag und Diskussion erteilte der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des Hofes zu einem Biergarten mit Verschiebung von 5 Parkplätzen auf dem eigenen Grundstück auf der Fl.Nr. 39 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 2) das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB).

Hinweis zum Stellplatznachweis:

- Der Nachweis für die notwendigen 86 Stellplätze (vorhandene Nutzung auf dem Gesamtgrundstück) ist noch zu erbringen; der vorgelegte Stellplatznachweis entspricht hinsichtlich der Stellplätze Nrn. 3, 78, 79, 82 und 84 entsprechen hinsichtlich Größe, Grundstücksverhältnisse und Befahrbarkeit nicht den Anforderungen an die geeignete Beschaffenheit (art. 47 Abs. 1 BayBO).
- Bezeichnung der für die Doppelbelegung vorgesehenen Stellplätze in den Bauvorlagen und dann durch örtliche Kennzeichnung
- die Betriebszeit des Biergartens darf nicht über 22.00 Uhr hinausgehen
- Beachtung der bestehenden Auenanlagenplanung (Az. B-2010-522) hinsichtlich der dortigen Mindestanforderungen an Baumpflanzungen und Begrünungen
- Beseitigung der Zufahrtsschranke. Diese ist zwar außer Betrieb genommen, viele potentielle Benutzer werden durch die bloße Existenz der Schranke aber abgehalten, im Innenhof zu parken. Vielmehr ist durch entsprechende Beschilderung ausdrücklich auf die Stellplätze für die Gastronomie im Innenhof hinzuweisen (§ 4 Abs. 2 Spiel- und Stellplatzsatzung)

TOP 6

Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus und Errichtung einer zweiten Wohneinheit (Einliegerwohnung) auf dem Grundstück der Fl.Nr. 70/3 der Gemarkung Elkofen (Henneleiten 19)

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

Nach Sachvortrag und Diskussion erteilte der Bau- und Werkausschuss gegen eine Stimme dem Bauantrag zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus und Errichtung einer zweiten Wohneinheit (Einliegerwohnung) auf dem Grundstück der Fl.Nr. 70/3 der Gemarkung Elkofen (Henneleiten 19) das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB unter folgenden Maßgaben:

- Bestätigung bzw. Nachweis der gesicherten Wasserversorgung durch den Eigenbrunnen
- Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung
- Sicherung der Erschließung durch Dienstbarkeit (Wegerecht) über Fl.Nr. 822/2 Gemarkung Elkofen
- Nutzung allein zu Wohnzwecken
- Die Ausübung einer Tätigkeit für gewerbliche Zwecke oder für Dienstleistungen im bestehenden Gebäude steht der Annahme einer Wohnnutzung für eigene Zwecke entgegen. Die Nutzung des bestehenden Gebäudes und des beantragten Anbaus für andere als Wohnzwecke ist durch Nebenbestimmung auszuschließen bzw. die ausgeübte Tätigkeit zu untersagen

TOP 7

Vollzug des BauGB;

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

Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB; Prüfung der Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss (§ 5 BauGB)

Beschluss

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig als Empfehlung an den Stadtrat:

- 3.1 Die 18. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München vom 28.06.2022 mit Begründung nebst Umweltbericht werden unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen festgestellt (Feststellungsbeschluss).
- 3.2 Die Verwaltung wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis über die beschlussmäßige Behandlung der vorgebrachten Äußerungen mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- 3.3 Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Ebersberg als der nach § 2 Abs. 1 ZustVBau zuständigen Behörde zur Genehmigung vorzulegen.

- 3.4 Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Satz 3 BauGB beizufügen.**
- 3.5 Nach Erteilung ist die Genehmigung der 18. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Örtlichkeit und die Möglichkeit hinzuweisen, dass jedermann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann.**
- 3.6 Bei der Bekanntmachung der Genehmigung ist gemäß § 214 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.**
- 3.7 Der wirksame Flächennutzungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind ergänzend auch im Internet einzustellen und auch über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.**

TOP 8

Verkehrsplanung und Straßenbau;

Verkehrskonzept "Sport- und Schulzentrum Grafing" - Teilmaßnahme "Am Stadion";

Vorstellung des Bauentwurfes (Fortschreibung) und Vorbereitung des Straßenbauprogramms

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und Diskussion fasste der Bau- und Werkausschuss einstimmig folgende Beschlüsse:

- 1. Der Bauentwurf vom 26.10.2022 in der Variante 2 wird als Entwurf für das Straßenbauprogramm „Am Stadion“ und Vorplatz am Freibad / Eisstadion gebilligt und zur Entwurfsgrundlage für die Anwohner- / Behördenbeteiligung bestimmt.**
- 2. Zur Berücksichtigung der Anforderungen nach § 125 Abs. 2, § 1 Abs. 4 – 7 BauGB erfolgt eine Beteiligung der betroffenen Anwohner und Anlieger und der berührten Behörden.**
- 3. Der Umbau des Vorplatzes am Freibad / Eisstadion erfasst auch die Teilfläche Fl.Nr. 202/1 der Gemarkung Öxing, für die ein Erbbaurecht zugunsten des EHC Klostersee e.V. besteht. Die Verfügbarkeit der Flächen ist vertraglich zu regeln. Die bauliche Änderung setzt die Zustimmung des Erbbauberechtigten voraus bzw. die Änderung des Erbbaurechtsvertrages voraus.**

TOP 9

Gewässerentwicklung und Gewässer Ausbau;
Hochwasserangepasste Renaturierung des Ziegelgrabens im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1257 und 1258/1 der Gemarkung Nettelkofen als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme;
Billigungs- und Durchführungsbeschluss

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

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

1. Die Grundstücke Fl.Nr. 1257 und 1258/1 der Gemarkung Nettelkofen werden als arten- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Nördlichen Sportstättenanbindung (Gemeindestraße) nebst Auffangparkplatz eingesetzt.
2. Über den notwendigen Ausgleichsumfang nach Nr. 1 hinausgehenden Ausgleichsflächen werden dem Öko-Konnte (§ 16 Abs. 2 BNatSchG) der Stadt Grafing b.M. zugeführt.
3. Die Grundstücke werden entsprechend dem naturschutzfachlich vorabgestimmten Bauentwurf des GUVZ vom 27.10.2022 umgebaut, insbesondere mit einem naturnahen Ausbau des Ziegelgrabens (Billigung des Bauentwurfes als Ausbauprogramm)
4. Die Baumaßnahmen sind vorbehaltlich der wasserrechtlichen Plangenehmigung in der Winterzeit 2022/2023 umzusetzen.
5. Der GUVZ wird der Durchführung der Baumaßnahmen beauftragt mit einer geschätzten Auftragssumme von 52.000,-- €

TOP 10

Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnraumpolitik
Umsetzung im Baugebiet "Aiblinger Straße II" durch das "Mietwohnungsprogramm Grafing"
a) Staatlich geförderter Wohnungsbau (Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing)
b) Gemeindliches Mietwohnungsprogramm (Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafing)

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

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

1. **Änderung Grundsatzbeschluss 2015:**
Für die Baugebiete „Am Schönblick Nord II“ und „Aiblinger Straße II“ kommt der Grundsatzbeschluss vom 10.11.2015 unter Berücksichtigung der in B.II beschriebenen Änderungen zur Anwendung. Der Grundsatzbeschluss 2015 in der geänderten Fassung wird beschlossen.

2. **Umsetzung für das Grundstück FI.Nr. 588 der Gemarkung Grafing:**
Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der in Nr. 1 beschlossenen geänderten Fassung wird im Baugebiet „Aiblinger Straße II“ im Rahmen des staatlich geförderten Wohnungsbaus in Kooperation mit dem staatlichen Wohnungsbaununternehmen BayernHeim GmbH umgesetzt. Hierfür überträgt die Stadt Grafing b.M. das Grundstück im Erbbaurecht. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der in C.I beschriebenen Inhalte den Erbbaurechtsvertrag zum Abschluss zu bringen.
3. **Umsetzung für das Grundstück FI.Nr. 555 der Gemarkung Grafing:**
Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der in Nr. 1 beschlossenen geänderten Fassung wird im Baugebiet „Aiblinger Straße II“ im Rahmen eines gemeindlichen Mietwohnungsprogramm für mittlere Einkommenshaushalte umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt entsprechend dem in C.II beschriebenen Vertragsinhalt mit einer Höchstmietvereinbarung. Die im künftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind unentgeltlich abzutreten.
4. **Folgelasten**
Zusätzlich fordert die Stadt Grafing b.M. die Zahlungen von Folgelasten (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) für die Grundstücke FI.Nr. 588 und 555 der Gemarkung Grafing nach dem noch zu bestimmenden Gesamtkonzept für die Baulandausweisungen „Am Schönblick Nord II“ und „Aiblinger Straße II“.

TOP 11

Grundsatzbeschluss soziale Wohnungsbaupolitik;

Vereinbarung von Folgelastenvereinbarungen für Kindertageseinrichtungen im Rahmen der Baulandentwicklungen "Aiblinger Straße II" und "Am Schönblick Nord II" ;

Gesamtkonzept

Beschluss vorberaten:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig als Empfehlung an den Stadtrat die Erhebung von Folgelasten gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Deckung des Bedarfs an Kindertageseinrichtungen, die durch die beiden im zeitlichen Zusammenhang entwickelten Baugebiete „Aiblinger Straße II“ und „Schönblick Nord II“ entstehen. Diese Kindertageseinrichtungen werden durch den Bau des Kindertageszentrums (KITZ) an der Stadionstraße (FI.Nr. 200/22 der Gemarkung Öxing) errichtet und bis zur Bezugsfertigkeit der o.g. Wohnbaugebiete fertiggestellt.

Im Rahmen einer Gesamtbevölkerungsprognose (Bericht (bre - büro für räumliche Entwicklung, Dr. Pethe vom November 2021) wurde der durch diese Baugebiete entstehende Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätze ermittelt und die dafür anteilig anfallenden Kosten festgestellt. Die Folgekostenverteilung wird wie folgt beschlossen:

	Kosten je Platz (EURO)	Schönblick Nord II		Aiblinger Straße II		Gesamt	
		Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EU- RO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EU- RO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)
Kinderkrippe	64.763,01	6	388.578	8	518.104	14	906.682
Kindergarten	40.476,88	14	566.676	23	930.968	37	1.497.644
Kinderhort	40.476,88	14	566.676	21	850.014	35	1.416.690
			1.521.930		2.299.087		3.821.017

Das Baugebiet an der Aiblinger Straße erfasst die Grundstücke verschiedener Eigentümer. Die für das Baugebiet ermittelten Folgekosten werden auf diese Grundstücke anhand der dort höchstzulässigen Geschossfläche verteilt.

Fl.Nr. 588: 5.436 m² Geschossfl. (Anteil: 66 v.H.) – anteilige Folgekosten: 1.517.400 €

Fl.Nr. 555: 2.772 m² Geschossfl. (Anteil: 34 v.H.) – anteilige Folgekosten: 781.690 €

Gesamt 8.208 m² Geschossfläche 2.299.090 €

Von der Baulandausweisung ist abzusehen und die Bebauungsplanverfahren sind einzustellen, wenn die Vereinbarung der Folgekostenerstattung nicht gelingt.

TOP 12

Liegenschaften;

Rathausgasse 3;

Kostengegenüberstellung Neubau, Sanierung, Abbruch (Maßnahmenbeschluss)

zurückgestellt

Grafing b.M., 25.07.2023

Stadt Grafing b.München

Christian Bauer

Erster Bürgermeister

Sabine Berndorfner
Michaela Sanktjohanser
Schriftführer/in