

Zusammenfassung

über die 26. Sitzung des Bau- und Werkausschusses
vom Dienstag, 29.11.2022

- öffentlich -

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)

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

TOP 4

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

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

TOP 5

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

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

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)

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

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)

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

TOP 8

Verkehrsplanung und Straßenbau;

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

Vorstellung des Bauentwurfes (Fortschreibung) und Vorbereitung des Straßenbauprogramms

Der Bau- und Werkausschuss fasste 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 bzw. die Änderung des Erbbaurechtsvertrages voraus.

TOP 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

Der Bau- und Werkausschuss beschloss, wie folgt:

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.

Die Grundstücke werden entsprechend dem naturschutzfachlich vorabgestimmten Bauentwurf des GUV vom 27.10.2022 umgebaut, insbesondere mit einem naturnahen Ausbau des Ziegelgrabens (Billigung des Bauentwurfes als Ausbauprogramm)

Die Baumaßnahmen sind vorbehaltlich der wasserrechtlichen Plangenehmigung in der Winterzeit 2022/2023 umzusetzen.

Der GUZV wird mit der Durchführung der Baumaßnahmen beauftragt mit einer geschätzten Auftragssumme von 52.000,-- EUR.

Die über den notwendigen Ausgleichsumfang hinausgehenden Ausgleichsflächen werden dem Öko-Konto (§ 16 Abs. 2 BNatSchG) der Stadt Grafing b.M. zugeführt

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)

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss 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.
2. Umsetzung für das Grundstück Fl.Nr. 588 der Gemarkung Grafing:
Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der in Nr. 1 beschlossenen 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 Fl.Nr. 555 der Gemarkung Grafing:
Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik in der in Nr. 1 beschlossenen Fassung wird im Baugebiet „Aiblinger Straße II“ im Rahmen eines gemeindlichen Mietwohnungsprogrammes 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 Fl.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

Der Stadtrat beschloss 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 (Fl.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 Betreuungsplätzen 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 (EURO)	Plätze im Jahr des Maximums	Kosten (EURO)	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 2.999.090 €

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)

Der TOP 12 wurde zurückgestellt.