

# Zusammenfassung

über die 31. Sitzung des Bau- und Werkausschusses  
vom Dienstag, 23.05.2023

- öffentlich -

---

## TOP 1

Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 84 und 84/3 der Gemarkung Öxing (Brandstraße 1)

---

Der TOP 1 wurde vertagt.

## TOP 2

Bauantrag zur Erweiterung / Abbruch / Umnutzung einer bestehenden Reitanlage durch Errichtung von:

1. Hackschnitzelheizung mit Mistlege
2. Longierzirkel
3. Paddockboxenstall 1
4. Paddockboxenstall 2
5. Paddockboxenstall 3
6. Reithalle
7. Parkplatz
8. Umnutzung der Reithalle

auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1059/7, 1069, 1070 der Gemarkung Straußdorf (Baumgartenmühle 1)

---

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

## TOP 3

Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Bauernhauses zu 5 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen und Abbruch des westlichen Querstadels auf dem Grundstück Fl.Nr. 40 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 8)

---

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

**TOP 4**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für eine zusätzliche Wohnbebauung im nördlichen Gartenbereich (Ortsrand) der Grundstücke Adalbert-Stifter-Straße 7 und 9 (Bebauungsplan "Adalbert-Stifter-Straße");  
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB);  
Prüfung der Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

Der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss (§8 Abs. 1 Nr. 3 GeschO) beschloss unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Änderungen / Ergänzungen den Entwurf des Bebauungsplanes „Adalbert-Stifter-Straße für die Grundstücke Fl.Nrn. 382/3, 382/4, 382/8 und 328/11 der Gemarkung Grafing“ vom 23.11.2022, gefertigt vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, sowie die Begründung hierzu (Billigungsbeschluss).

**TOP 5**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Neubebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 58/2 und 59 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 24 - Hinterhof bis zur Lederergasse) mit Verlegung der Verbindungswege;  
Abschluss des Erschließungsvertrages (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

---

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zur Sicherung der Erschließung der geplanten Neubebauung (vgl. Bau- und Werkausschuss 24.01.2023, TOP 6) wurde beschlossen.

Der Vollzug dieses Beschlusses ist bis zum Nachweis folgender Anforderungen zurückzustellen:

- Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) für den künftigen Verbindungsweg an den Grundstücken Fl.Nr. 60, 58/2 und 61 der Gemarkung Grafing
- Löschungs- oder Rangrücktrittserklärungen hinsichtlich der vorrangigen Grundstücksrechte, insbesondere der Geh- und Fahrrechte zugunsten der Grundstücke Fl.Nr. 58 und 59/1 der Gemarkung Grafing
- Nachweis über das Vorliegen der notwendigen Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes (Erreichbarkeit für Rettungseinsätze) an den Anwesen Marktplatz 26 Rückgebäude und Marktplatz 24a

**TOP 6**

Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG);  
Errichtung und Betrieb einer Windenergieanlage durch die Windenergie Hirtenholz GmbH & Co.KG, Bruck auf dem Grundstück Fl.Nr. 1111 der Gemarkung Moosach in der Gemeinde Moosach (Grenzgebiet zur Gemeinde Bruck);  
Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung im vereinfachten Verfahren nach §§ 4, 6 und 19 BImSchG;  
Stellungnahme der Stadt Grafing b.M. im Rahmen der Behördenbeteiligung

---

Zum Ausschluss einer beurteilungsrelevanten Lärmzunahme wird die Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung um die folgenden Immissionsorte gebeten:

- Grafing-Bahnhof, Hauptstraße 8 (WA)
- Pierstling Am Oberholz 1 (MD)
- Nettelkofen, Fl.Nr. 29/2 (Lagerhalle / Stadel) (MD)
- Nettelkofen, Haus-Nr. 24e (MD)
- Berufsschule Grafing-Bhf. – 5 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 234/2 Gmkg. Nettelkofen (WA)

Angesichts der Vorbelastung (Verkehr, Gewerbe) ist nachzuweisen, dass es zu keiner rechnerischen Erhöhung der dortigen Vorbelastung kommt (< 10 dB(A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

Sonstige Einwendungen werden nicht vorgetragen.

**TOP 7**

Verkehrsplanung und Straßenbau;  
Verkehrskonzept „Sport- und Schulzentrum Grafing“;  
Teilmaßnahme Straßenausbau „Am Stadion“ mit "Vorplatz Freibad / Eisstadion";  
Prüfung des Bauentwurfes und der Stellungnahmen (§ 125 Abs. 2 BauGB) und ggf. Feststellung des Straßenbauprogramms

---

Der Bau- und Werkausschuss beschloss die Teilmaßnahme Straßenausbau „Am Stadion“ mit „Vorplatz Freibad / Eisstadion“.

**TOP 8**

Stadtentwässerung und Gewässerausbau;

- a) Erneuerung des Fremdwasserkanals ("Goldberg-Kanal") im Bereich der Giselastraße sowie Umlegung in der Gerhart-Hauptmann-Straße;
  - b) Umbau des Einlaufbauwerks zum Urteil-Fehlbach an der Von-Hazzi-Straße und des Notüberlaufs "Egelmühle"
  - c) Überschwemmungsschutz Kindergarten "St. Elisabeth"
- 

Der Bau- und Werkausschuss beschloss, wie folgt:

1. Die Planung und Vorbereitung folgender Baumaßnahmen (Maßnahmenbeschlüsse)
  - a) Die Umlegung des Regenwasserkanals im östlichen Abschnitt zwischen der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und dem „Goldberg“ (Goldbergkanal – Östlicher Bauabschnitt)
  - b) Im Gesamtverlauf des „Goldbergkanal“ sind alle Straßeneinleitungen zurückzubauen. Für die örtliche Versickerung sind Sickerschächte und Rohrigolen zu errichten.
  - c) Errichtung einer Drosselung der Ausleitung an der Senke westlich der Elisabethstraße auf max. 50 l/s - nach vertraglicher Sicherung der dafür notwendigen Grundstücksbenutzung.
  - d) Umbau des Streichwehrs an der Von-Hazzi-Straße zur Drosselung der Einleitungsmenge vom Urteilbach in den „Fehlbach“ auf max. 100 l/s entsprechend der dafür noch notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis.
  - e) Die Sanierung des Notüberlaufs an der Egelmühle zur Regulierung der Wasserableitung in den Fehlbach auf max. 30 l/s.
2. Die Objektschutzmaßnahme am städtischen Kindergarten „St. Elisabeth“ (Schutz des Untergeschosses vor eindringendem Oberflächenwasser) ist vorbehaltlich der noch zu treffenden Durchführungsentscheidung bis zum Baubeginn des „Goldberg-Kanals“ umzusetzen. Die Ausführung der Schutzmaßnahme ist auf die Planung der Einlaufstelle des Goldbergkanals abzustellen (Abstimmung hinsichtlich Höhenlage und möglicher Aufstauhöhe wegen Drosselabfluss)

**TOP 9**

Abwasserbeseitigung (Stadtwerke Grafing);  
Erneuerung der Phosphatfällungsanlage in der Kläranlage Grafing;  
Maßnahmenbeschluss

---

Der Bau- und Werkausschuss beschloss die Erneuerung der Phosphatfällungsanlage im Klärwerk Grafing mit zu erwartenden Kosten in Höhe von ca. 248.500 EUR netto zuzüglich Planungskosten (Maßnahmenbeschluss).