



Goldschmitt-Behmer, Christiane	Stadträtin
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat
Rothmoser, Josef, Dr.	Zweiten Bürgermeister
Rothmoser, Peter	Stadtrat

Die Sitzungsleiterin, Frau Erste Bürgermeisterin Obermayr, eröffnete die 48. Sitzung des Stadtrates und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

### **Tagesordnung**

1. Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung
2. Genehmigung der Niederschrift der 45. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 06.03.18 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 Gescho
3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungsplanes "Spitzl - Heilmannseder Gründe" vom 02.12.1968 für das Grundstück Fl.Nr. 269/2 der Gemarkung Grafring, Wasserburger Straße 25;  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
4. Abwehrender Brandschutz;  
Feuerwehrbedarfsplan
5. Amtsblatt "Grafring Aktuell";  
Veröffentlichung von Veranstaltungen der Stadtratsparteien
6. Informationen
7. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

#### **TOP 1**

##### **Bürgerfragestunde (15 Minuten) gemäß § 25 Abs. 2 der Geschäftsordnung**

Von einem Bürger wurde gefragt, warum nicht in der ganzen Wasserburger Str. rechts vor links gelte, warum dort die Parkplätze so schlecht gelagert seien und ob man am Friedhof nicht kleine Wägelchen zur Verfügung stellen könne, mit denen auch ältere Menschen die vollen Gießkannen transportieren könnten.

Die Verwaltung erklärte, dass das Landratsamt insgesamt 3 Einfahrten als nicht geeignet für rechts vor links einstufte. Die Parkmarkierungen seien lediglich als Hinweise gedacht, dass man in der Wasserburger Str. generell parken dürfe. Die Anschaffung von Wägelchen für den Friedhof werde man prüfen.

Ferner wurde von einem Bürger vorgeschlagen, dass man zwischen dem Ortsschild Wiesham Ende und dem von Grafring auf Tempo 50 reduzieren könne, damit auf das dann geforderte Tempo 30 auf der Wasserburger Str. leichter reduziert werden könne als wie bisher von Tempo 90 auf 30.

Die Verwaltung sagte Überprüfung nach Fertigstellung des Seeschneider Kreisels zu.

**TOP 2**

Genehmigung der Niederschrift der 45. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 06.03.18 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

---

Die Niederschrift über die 45. öffentliche Sitzung des Stadtrats vom 06.03.18 wurde in das Gremieninfo eingestellt.

**Beschluss:**

**Ja: 20 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschloss einstimmig, die Niederschrift der 45. öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 06.03.18 zu genehmigen.**

**TOP 3**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungsplanes "Spitzl - Heilmannsecker Gründe" vom 02.12.1968 für das Grundstück Fl.Nr. 269/2 der Gemarkung Grafing, Wasserburger Straße 25;  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

---

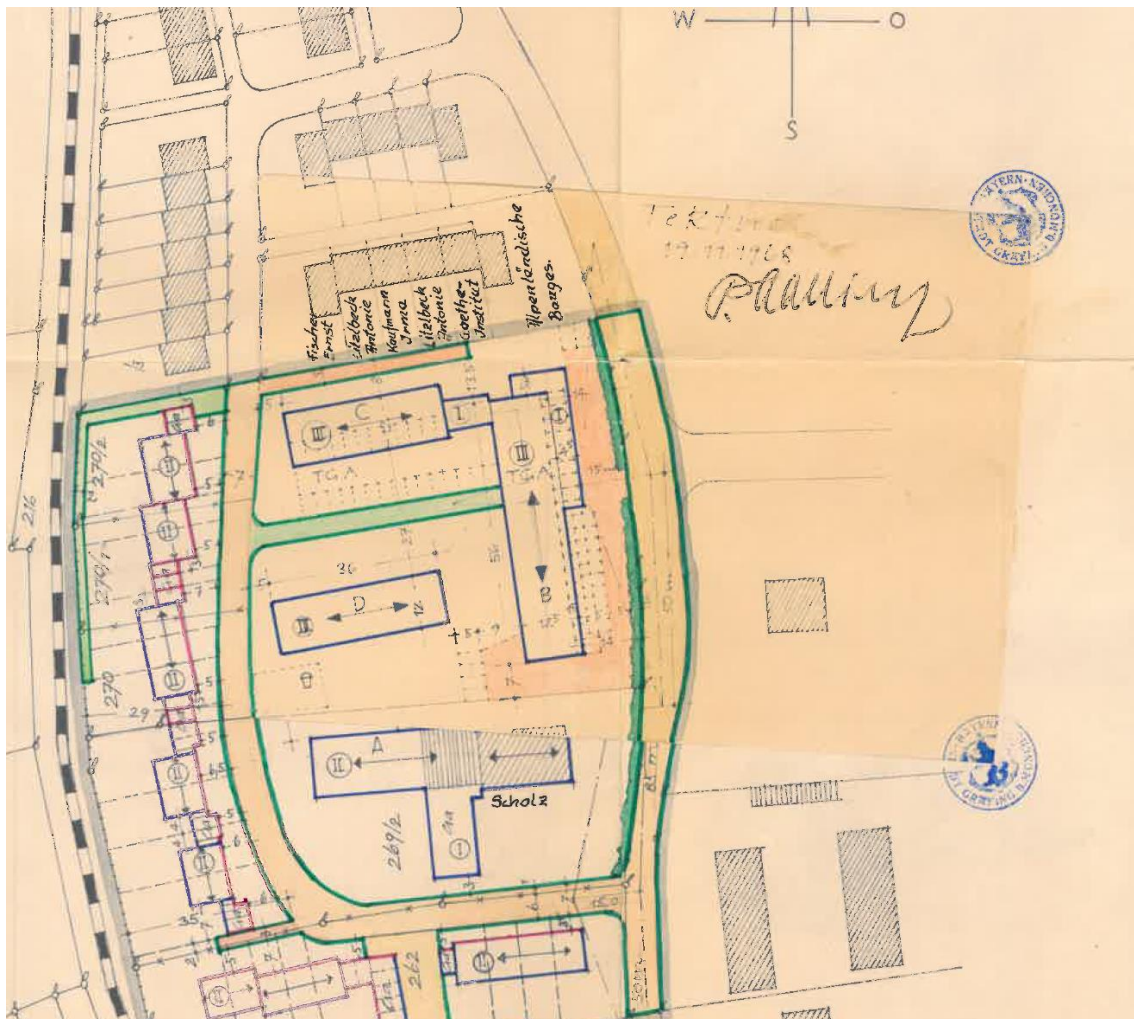
Die Sitzungsleiterin verwies auf die Vorbehandlung dieses TOPs im Bau-, Werk- und Umweltausschuss und den dort gefassten einstimmigen Beschluss hierzu.

**Grundlagen**

Die Eigentümer des 3.119 m<sup>2</sup> großen Grundstücks Fl.Nr. 269/2 der Gemarkung Grafing (Wasserburger Straße 25, vormals Bäckerei Scholz) sind nach Aufgabe des Bäckereibetriebs an einer zweckmäßigen Nachfolgenutzung interessiert.



Die Funktionalität des größtenteils auf den Bäckereibetrieb ausgerichteten Gebäudebestands schließt eine Umnutzung für eine zweckmäßige Nachfolgenutzung, insbesondere für eine Wohnbebauung aus bzw. würde auch aufgrund des Baustandards unwirtschaftliche Umbaumaßnahmen voraussetzen. Hinzu kommt, dass das Grundstück im dort geltenden qualifizierten Bebauungsplan „Spitzl – Heilmannsecker Gründe“ vom 02.12.1968 als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt ist. Eine neue Nutzung würde voraussetzen, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes beachtet wird. Hierfür ist eine in qualitativer und quantitativer Weise gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe zu verlangen, und zwar gebietsbezogen und nicht nur auf dem Grundstück selbst. In dieser Gebietsart darf keine der Hauptnutzungsarten (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) ein auffälliges Übergewicht erhalten. Da aber gewerbliche Nutzungen nur im Erdgeschoss des Anwesens Wasserburger Straße 27 (und dort Einzelhandelsbetriebe) und bisher auf dem betroffenen Grundstück vorhanden waren, beträgt der Nutzungsanteil des Gewerbes nur ca. 20 v.H. der Geschossflächen. Es dürfte fraglich sein, ob das Gebiet nicht bereits „umgekippt“ ist diese Festsetzung funktionslos ist; dann bestünde auch bereits ein Anspruch auf eine ausschließliche Wohnnutzung.



Mit dem Bau der Ostumfahrung und der damit einhergegangenen Entlastung der Wasserburger Straße ist die städtebauliche Rechtfertigung für die Durchsetzung einer gewerblichen Nutzung (Durchmischung) des Stadtteils an der Wasserburger Straße entfallen. Der Stadtteil hat sich in den letzten Jahren zum Wohnstandort entwickelt. Gewerbliche Nutzungen sind nur noch in wenigen Einzelfällen anzutreffen. In diesem Zusammenhang ist zu erklären, dass etwa Läden (bis höchstens 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – sog. „Nachbarschaftsläden“), Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe auch in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ebenso freiberufliche Nutzungen (§ 13 BauNVO, wie Kanzleien, Praxen etc.). Die für ein Mischgebiet zu fordernde annähernde gleichwertige Durchmischung ist selbst in lokalen Teilbereichen nicht vorhanden.

Hinzu kommt auch noch, dass der Bebauungsplan für das betroffene Grundstück lediglich eine 1- bzw. 2-geschossige Bebauung erlaubt und auch keine Tiefgarage zulässt.

Die vorhandene Bebauung weist eine GRZ von 0,25 auf und bleibt damit hinter der zulässigen GRZ von 0,4 deutlich zurück. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen ebenfalls nur eine GRZ von 0,27 und stehen im Widerspruch zur Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Dieser Festsetzungswiderspruch steht in einem Missverhältnis, der für die Unwirksamkeit dieser Festsetzungen und damit des gesamten Bebauungsplans spricht (vgl. BayVGH vom 25.10.2010).

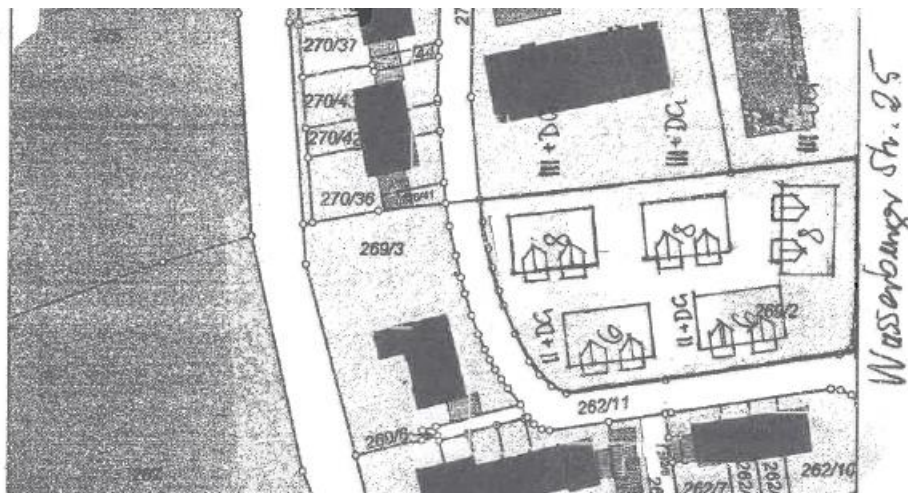
Der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Leitzielen, wonach ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verlangt wird und auf die Möglichkeiten zur

Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung verweist (§ 1a Abs. 2 BauGB). Alle diese Gründe sprechen für ein Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB), also die Änderung des dortigen Bebauungsplans zur geordneten Nachfolgenutzung nach aktuellen städtebaulichen Maßstäben.

Neben dem Nutzungsmaß bietet auch die Geschossentwicklung, wie sie durch die umliegende Bebauung (zuletzt der staatlich geförderte Wohnungsbau auf dem östlich gegenüberliegenden Grundstück Wasserburger Straße 46) mit 3 Vollgeschossen geprägt wird, ein beachtliches Verdichtungspotential. Unabdingbare Voraussetzung wäre natürlich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) in einer Tiefgarage.

Das Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zu Innenentwicklung durchgeführt werden (§ 13a BauGB).

Hinsichtlich der Nachfolgenutzung wird aber eine Bebauung mit 5 Einzelhäusern entsprechend einer vorgelegten Planskizze für städtebaulich ungeeignet beurteilt.



Für die Schaffung ausreichender Freiräume und auch eine angemessene Gestaltung des Straßenraums ist nach den ersten Planstudien des städtebaulichen Fachberaters (AB Immich) eine einreihige Bebauung vorzusehen. In dieser Grundform ist sowohl eine Nutzung als Geschosswohnungsbau als auch als Hausgruppe (Reihenhausanlage)möglich. Gerade der östliche Baukörper (an der Wasserburger Straße) eignet sich auch für eine gewerbliche Nutzung durch gebietsversorgende Läden und Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Büros, Praxen oder nicht störenden Handwerksbetrieben.



**Beschluss:**

Ja: 19 Nein: 1

Der Stadtrat beschloss gegen 1 Stimme:

1. Die Änderung des Bebauungsplans „Spitzl – Heilmannseder Gründe“ vom 02.12.1968 wird für das Grundstück Fl.Nr. 269/2 der Gemarkung Grafing (Wasserburger Straße 25) zur Entwicklung einer geordneten Nachfolgenutzung wird beschlossen (Aufstellungsbeschluss, §§ 2 Abs. 1, 1 Abs. 8 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
2. Planungsziel ist die Neubebauung mit maximal 3 Vollgeschossen zur Wohnnutzung. Bei einem nachweislichen tatsächlichen Bedarf ist auch eine das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung möglich. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) hat unterirdisch zu erfolgen (Tiefgarage).
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Es wird bestimmt, dass eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen ist.
4. Mit den Planungsarbeiten ist das Architekturbüro Immich, Gmund, zu beauftragen.
5. Die Übernahme der Planungskosten durch die Grundstückseigentümer ist durch städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.
6. Der Grundsatzbeschlusses zur sozial Wohnungsbaupolitik vom 10.11.2015 in seiner derzeit geltenden Fassung kommt nicht zur Anwendung (Grundsatzbeschluss Nr. 3 Abs. 2).

TOP 4

Abwehrender Brandschutz;

Feuerwehrbedarfsplan

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 04.10.2016 die Erstellung eines Feuerwehrbedarfsplans beschlossen. Der Bedarfsplan bildet die Planungsgrundlage für Investitionen der nächsten Jahre. Er soll aber insbesondere auch sicherstellen, dass sowohl

die Stadt als Träger der Einrichtungen Feuerwehr als auch die Verantwortlichen der Feuerwehren bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben auf der rechtlich sicheren Seite sind.

Der Feuerwehrbedarfsplan wird extern durch die Fa. IBG Ingenieurbüro für Brandschutztechnik und Gefahrenabwehrplanung GmbH erstellt. Es wurden folgende Projektschritte durchlaufen:

1. Auftaktveranstaltung am 12.12.2016 mit den Kommandanten, der Kreisbrandinspektion und Vertretern der Stadtratsfraktionen sowie IBG
2. Datenerhebungsphase
3. Erfassung Ist-Zustand vor Ort am 29.04.2017
4. Erstellung eines Projektberichts als Vorstufe zum Bedarfsplan am 30.08.2017
5. Erster Entwurf des Feuerwehrbedarfsplans am 23.10.2017
6. Workshop am 18.04.2018 mit den Kommandanten, der Kreisbrandinspektion und IBG
7. Zweiter Entwurf des Feuerwehrbedarfsplans am 22.04.2018
8. Dritter Entwurf des Feuerwehrbedarfsplans am 13.05.2018
9. Workshop am 16.05.2018 mit den Kommandanten, der Kreisbrandinspektion und Vertretern der Stadtratsfraktionen sowie IBG
10. Vierter Entwurf des Feuerwehrbedarfsplans am 17.05.2018
11. Beschlussfassung

Die Präsentation des abschließenden Entwurfs des Feuerwehrbedarfsplans zur Beschlussfassung erfolgt durch Herrn Keller von der Fa. IBG Ingenieurbüro für Brandschutztechnik und Gefahrenabwehrplanung GmbH.

In der anschließenden Diskussion wurde die Frage nach dem Neubau eines Feuerwehrhauses in Grafing aufgeworfen.

Herr Keller erläuterte, dass man hierzu ein Grundstück von ca. 4.500–5.000 m<sup>2</sup> benötige, welches einer Standortanalyse unter Beachtung der vorgeschriebenen Hilfsfrist bzw. Ausrückzeit unterzogen werden müsse. Er empfehle aber die Belassung des derzeitigen Standortes in Grafing und die Ertüchtigung des Feuerwehrhauses.

Vom Kauf einer gebrauchten Drehleiter rate er dringendst ab, da diese eine Haltbarkeit von ca. 30 Jahren hätten und auf dem Markt nur Drehleitern angeboten werden, die bereits 20 Jahre und mehr Betriebszeit hinter sich hätten.

#### **Beschluss:**

**Ja: 20 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschloss einstimmig, dem Feuerwehrbedarfsplan für die Jahre 2018 bis 2023 in der Fassung des vierten Entwurfs vom 17.05.2018 die Zustimmung zu erteilen.**

TOP 5

Amtsblatt "Grafing Aktuell";

Veröffentlichung von Veranstaltungen der Stadtratsparteien

---

Die Sitzungsleiterin erteilte dem Vertreter der Verwaltung, Herrn Meyerhofer, das Wort. Dieser erläuterte die folgende zur Verfügung gestellte Beschlussvorlage:

Das Bündnis für Grafing (BfG) hat beantragt (siehe Antrag vom 29.03.18), den im Stadtrat Grafing vertretenen Parteien und Wählervereinigungen zu ermöglichen, in Grafing-Aktuell Veranstaltungstermine kostenfrei zu veröffentlichen.



Generell ist zu Veröffentlichungen von Parteien in Amtsblättern Folgendes anzumerken: Es besteht keine Möglichkeit, einer Veröffentlichung aus inhaltlichen Gründen zu widersprechen, solange sich der Inhalt in den sehr weit gesteckten Grenzen der zulässigen politischen Meinungsäußerung bewegt, obwohl die Bürgermeisterin letztendlich presserechtlich für die Inhalte verantwortlich ist. Es besteht auch die Gefahr, dass die Grenze zur im Amtsblatt verbotenen Parteienwerbung überschritten wird.

Zudem müsse aus Gründen der Gleichbehandlung allen Parteien/Wählervereinigungen der Zugang zu Veröffentlichungen ihrer Veranstaltungen in Grafing Aktuell ermöglicht werden.

In der anschließenden Diskussion wurde Wert darauf gelegt, dass die Regelung auch für Arbeitsgemeinschaften innerhalb der Parteien gelten solle (z.B. Senioren-Union, Juso etc. )

**Beschluss:**

**Ja: 20 Nein: 0**

**Der Stadtrat beschloss einstimmig:**

- a. Dem Antrag auf Veröffentlichung von Veranstaltungsterminen wird unter folgenden Maßgaben entsprochen:**

**Alle in Grafing mit Ortsverband ansässigen Parteien und Wählervereinigungen (inkl. deren Arbeitsgemeinschaften) können auf der Seite „Was ist los in Grafing“ unter „Veranstaltungstermine“ in Grafing Aktuell ihre Veranstaltungshinweise veröffentlichen.**

**Zulässig ist der einmalige Hinweis durch den Ortsverband Grafing einer Partei/ Wählervereinigung (inkl. deren Arbeitsgemeinschaften) auf eine Veranstaltung in Grafing zu Grafinger Themen.**

**Der Terminhinweis enthält Zeit, Ort, Veranstalter und Titel.**

- b. Bezahlte Anzeigen von Parteien/Wählervereinigungen (inkl. deren Arbeitsgemeinschaften) werden von Grafing Aktuell nicht entgegengenommen.**

TOP 6  
Informationen

---

-keine-

TOP 7  
Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

---

Es wurde nachgefragt, warum einige Bewegungskurse der VHS nicht mehr im Haschler-Turm stattfinden.

Die Sitzungsleiterin erklärte, dass sich das benachbarte Fitness-Studio über die Konkurrenz VHS beim Vermieter des Haschler-Turms beschwert hätte. Da man eine friedliche Koexistenz anstrebe, habe die VHS einige Bewegungs-/bzw. Fitnesskurse nach Straußdorf verlegt unter Berücksichtigung der Vermeidung von langen Wegstrecken für die Kursleiter.

Im Haschler-Turm verbleiben auch die Osteoporose-Reha-Kurse, da diese von vielen älteren Menschen besucht werden.

Nach wie vor sind Haschler-Turm und auch Straußdorf ausgelastet

Auf Nachfrage gab die Verwaltung an, dass die Hinweisschilder auf die Tiefgarage in der Rotter Str. bestellt seien und nach Erhalt umgehend montiert werden würden.

Ferner werde man das technische Bauamt bitten, die Renovierungsbedürftigkeit der Ufermauer an der Leonhardstr. zu überprüfen.

Ferner wurde gebeten, bei den zuständigen Behörden für beidseitige Geschwindigkeitskontrollen an der Ostumfahrung zu sorgen.

Die Verwaltung gab an, dass die PI Ebersberg vor kurzem an der Sportstättenanbindung kontrolliert hätte. Die Ergebnisse würden auch Nachfrage von dort mitgeteilt werden.

Außerdem könne ein Geschwindigkeitstrichter vom Landratsamt wohlwollend überprüft werden, aber erst wenn die Sportstättenanbindung/Parkplätze aktiviert sei.

Auch wurde ein Überholverbot an der Ostumfahrung angeregt.

Nachdem der Aufzug im Grandauer Hof immer noch defekt ist, werde sich das Bauamt erneut einschalten.

**Stadratsmitglied Biesenberger verlässt die Sitzung (= 19 Stimmberechtigte).**

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 02.08.2018  
Stadt Grafring b.München

Angelika Obermayr  
Erste Bürgermeisterin

Stephan Meyerhofer  
Schriftführer/in

Referat 1	Sg. 1b	Referat 2	Referat 3	Referat 4 Verwaltung	Referat 4 Technik
Nz.:	NZ.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr. 5	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.4	TOPNr.3	TOPNr.

