

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 2. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 28.07.2020 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Orts- und Verkehrsplanung;
Ganzheitliche Verkehrsuntersuchung für das Stadtgebiet Grafing;
Vorstellung des Radverkehrskonzeptes und ggf. Billigungsbeschluss
4. a) Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau eines Lagergebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 83/0 der Gemarkung Öxing (Brandstraße 5)
b) Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus für Unterstand und Lagerräume mit privat genutztem Werkraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 88/0 der Gemarkung Öxing (Bergstraße 16)
5. Bauantrag zur Errichtung eines Austragshauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/0 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 4)
6. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit überdachtem Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 514/10 der Gemarkung Grafing (Oberanger 3)
7. Bauantrag zum Neubau einer Autowerkstätte mit Büro, Betriebsräumen und Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 635/7 der Gemarkung Nettelkofen (Am Brucker Feld 6)
8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
2. Änderung des Bebauungsplanes "Gindlkofener Feld I";
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB;
Prüfung der Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing zwischen der Münchener Straße und der Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße zur Ausweisung
a) von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilbaugebiet (Gustl-Waldau-Straße)
b) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teilbaugebiet (Münchener Straße)
10. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
9. Änderung des Bebauungsplanes "Hammerschmiede-, Glonner-, von-Hazzi-Straße";
Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss
11. Informationen
12. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 2. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 28.07.2020 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

Beschluss:**Ja: 11 Nein: 0**

Vom Bau- und Werkausschuss wurde die Niederschrift der 2. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 28.07.2020 einstimmig genehmigt.

TOP 2

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

Die Beschlüsse wurden bekannt gegeben.

TOP 3

Orts- und Verkehrsplanung;

Ganzheitliche Verkehrsuntersuchung für das Stadtgebiet Grafing;

Vorstellung des Radverkehrskonzeptes und ggf. Billigungsbeschluss

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

Nach Sachvortrag und ausführlicher Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Stadtrat zu empfehlen, das Radverkehrskonzept (erstellt von OBERMEYER Planen + Bauen, München) vom 24.08.2020 zu billigen.

TOP 4

a) Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau eines Lagergebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 83/0 der Gemarkung Öxing (Brandstraße 5)

b) Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus für Unterstand und Lagerräume mit privat genutztem Werkraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 88/0 der Gemarkung Öxing (Bergstraße 16)

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

a) Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau eines Lagergebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 83/0 der Gemarkung Öxing (Brandstraße 5) unter folgenden Maßgaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen:

- **Durch Nebenbestimmung ist sicherzustellen, dass die zeitlich aber in getrennten Verfahren beantragten Bauvorhaben auf Fl.Nr. 83 und 88 auch ausgeführt werden und damit ein einheitliches Bauwerk entsteht.**

b) Nachdem die geplante Baumaßnahme vorgestellt wurde, beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Errichtung eines Anbaus für Unterstand und Lagerräume mit privat genutztem Werkraum auf dem Grundstück Fl.Nr. 88/0 der Gemarkung Öxing (Bergstraße 16) das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

- Durch Nebenbestimmung ist sicherzustellen, dass die zeitlich aber in getrennten Verfahren beantragten Bauvorhaben auf Fl.Nr. 83 und 88 auch ausgeführt werden und damit ein einheitliches Bauwerk entsteht.
- Die rechtliche Sicherung der Erschließung setzt eine ausreichende dingliche Sicherung der Zufahrbarkeit über das Grundstück Fl.Nr. 87 voraus.

TOP 5

Bauantrag zur Errichtung eines Austragshauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1165/0 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 4)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nachdem die geplante Baumaßnahme vorgestellt wurde, beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Bauantrag zur Errichtung eines Austragshauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1165/0 der Gemarkung Nettelkofen (Gasteig 4) unter folgenden Maßgaben sein Einvernehmen zu erteilen:

Sicherung der Erschließung

- a) Ergänzung der Antragsunterlagen hinsichtlich der Entwässerung
- b) Abschluss einer Sondervereinbarung für die Wasserversorgung.

TOP 6

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit überdachtem Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 514/10 der Gemarkung Grafing (Oberanger 3)

Beschluss:

Ja: 5 Nein: 7

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und ausführlicher Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen sieben Stimmen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit überdachtem Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 514/10 der Gemarkung Grafing (Oberanger 3) nicht zu erteilen.

TOP 7

Bauantrag zum Neubau einer Autowerkstätte mit Büro, Betriebsräumen und Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 635/7 der Gemarkung Nettelkofen (Am Brucker Feld 6)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Bauantrag zum Neubau einer Autowerkstätte mit Büro, Betriebsräumen und Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Fl.Nr. 635/7 der Gemarkung Nettelkofen (Am Brucker Feld 6) unter folgenden Maßgaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen:

- Nachweis der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 63 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts.
- Die beantragte Wohnung als Betriebsleiterwohnung wird ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass kein schutzwürdiger Aufenthaltsraum einer Lärmbelastung von mehr als 50 dB(A) in der Nachtzeit ausgesetzt wird bzw. dort keine offenbaren Fenster entstehen.
- Verschiebung der Garage (Verzicht auf Durchgang) und Herstellung eines 1,25 m breiten Eingrünungsstreifens.
- Fassadenbegrünung der Garage

TOP 8

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gindlkofener Feld I";

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB;

Prüfung der Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Ja: 11 Nein: 1

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen eine Stimme wie folgt:

- 4.1 Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gindlkofener Feld I“ mit Begründung in der Fassung vom 05.02.2020 wird unter Berücksichtigung der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen gebilligt (Billigungsbeschluss).
- 4.2 Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans „Gindlkofener Feld“ mit Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss). Die Unterrichtung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgt gleichzeitig zur Planoffenlegung.
- 4.3 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- 4.4 Gemäß § 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

TOP 9

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing zwischen der Münchener Straße und der Wohnbebauung an der Gustl-Waldau-Straße zur Ausweisung

a) von Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) im südlichen Teilbaugebiet (Gustl-Waldau-Straße)

b) eines eingeschränkten Gewerbegebietes im nördlichen Teilbaugebiet (Münchener Straße)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss (Art. 32 Abs. 2 BauGB, § 2 Nr. 8 GeschO) einstimmig wie folgt:

1. Für die unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Nettelkofen wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB):
 - a) Im nördlichen Teil (ca. 4.500 m²) für ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO). Durch eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung mittels Lärmkontingentierung ist die Bebauung auf Gewerbebetriebe zu beschränken, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO ausgeschlossen.
 - b) Für den südlichen Teil (ca. 3.200 m²) für ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
2. In Abstimmung mit den Besitzern des nördlich anschließenden Parkplatzes auf Fl.Nr. 301 ist die Möglichkeit einer gemeinsamen Zufahrt (mit Linksabbiegespur) zu prüfen; hierfür ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördliche Münchener Straße (2017)“ dann zu ändern.
3. Der Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2017 für die Ausweisung eines Wohngebiets auf dem Südteil der Fl.Nr. 306 der Gemarkung Nettelkofen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch den erneuten Aufstellungsbeschluss mit einer Gesamtplanung der unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Nettelkofen und der Durchführung im herkömmlichen Verfahren ersetzt.
4. Die Verwaltung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses beauftragt (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens haben die Grundstückseigentümer zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen (§ 12 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
6. Der Grundsatzbeschluss zur Wohnungsbaupolitik vom 15.11.2015 in der zum maßgeblichen Zeitpunkt geltenden Fassung kommt für die geplante Wohngebietsausweisung (südlicher Teil) zur Anwendung. Für den dort bestimmten Anteil der künftigen Bauflächen ist der verbilligte Verkauf an den noch zu bestimmenden Personenkreis mit sozialförderungswürdigen Wohnungsbedarf durch städtebaulichen Vertrag zu sichern (Vertragsmodell), soweit die Bagatellgrenze (Vollzugsrichtlinien zum Grundsatzbeschluss 2017) überschritten wird.

TOP 10

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

9. Änderung des Bebauungsplanes "Hammerschmiede-, Glonner-, von-Hazzi-Straße";
Beteiligung der Öffentlichkeit (Planoffenlegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Satzungsbeschluss

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

5. Verfahrensbeschluss

- 5.1 Der Bau- und Werkausschuss billigte einstimmig unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans „Hammerschmiede-, Glonner-, von-Hazzi-Straße“ in der Fassung vom 17.12.2019 (und beschließt die erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).**
- 5.2 Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der erneuten Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).**
- 5.3 Die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) hat gleichzeitig mit der Planoffenlegung zu erfolgen (§ 4a Abs. 2 BauGB).**
- 5.4 Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).**

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafing b.M., 23.10.2020
Stadt Grafing b.München

Christian Bauer
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser
Schriftführer/in