

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschriften aus den öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:
 - der 3. öffentlichen Sitzung vom 22.09.2020
 - der 4. öffentlichen Sitzung vom 27.10.2020
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/3 der Gemarkung Öxing (Kapellenstraße 20)
4. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Doppelhauses und Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/14 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 34, 34a)
5. Bauantrag zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Gerberei mit Laden, Schneiderei und Wohnnutzung in eine Praxis, zwei Büros und zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/0 der Gemarkung Grafing (Griesstraße 22)
- 5.1. Bauantrag zum Teilrückbau einer bestehenden Kraftfahrzeug-Lackiererei und -Werkstatt, sowie zum Neubau von zwei Geschosswohnungsbauten auf den Grundstücken Fl.Nrn.: 96/66 und 94/1 der Gemarkung Oexing (Bergstraße 25)
6. Änderung des Bauantrags vom 30.09.1996 zur Änderung der Auflagen des Genehmigungsbescheides nach den den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens vom November 2020 sowie Nutzung der Betriebsflächen als Stell- bzw. Lagerplatz - 3. Tektur - auf den Grundstücken Fl.Nrn. 4/0 und 5/0 der Gemarkung Nettelkofen (Nettelkofen 23)
7. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung eines Bebauungsplanes "Rosenheimer Straße 36";
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
Prüfung der Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss
8. Stadtwerke Grafing;
Vorberatungen Vermögenspläne 2021 ff.
9. Liegenschaften;
Kinderzentrum Am Stadion;
Neubau Kinderzentrum;
Billigung Vorplanung und Kostenschätzung;
Abruf weiterer Planungsleistungen
- 9.1. Trinkwasserversorgung;
Optimierung der Wassergewinnung (Erhöhung der Wasserentnahmemenge) durch Errichtung neuer Brunnen bzw. einer Quelfassung an den Trinkwassergewinnungsanlagen Öxing (Hochholz) und Aiterndorf;
Vergabe der Ingenieurleistungen für die Brunnenerkundung
10. Informationen
11. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

TOP 1

Genehmigung der Niederschriften aus den öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO:

- der 3. öffentlichen Sitzung vom 22.09.2020
 - der 4. öffentlichen Sitzung vom 27.10.2020
-

Beschluss:

Ja: 10 Nein: 0

Vom Bau- und Werkausschuss wurden die Niederschriften der 3. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 22.09.2020 und der 4. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 27.10.2020 einstimmig genehmigt.

TOP 2

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

Die Beschlüsse wurden bekannt gegeben.

TOP 3

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/3 der Gemarkung Öxing (Kapellenstraße 20)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 283/3 der Gemarkung Öxing (Kapellenstraße 20) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Die Bebauungsvariante 1 mit der dort vorgesehenen Gebäudegliederung wurde aus ortsplanerischen Gründen zur Umsetzung empfohlen.

TOP 4

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Doppelhauses und Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/14 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 34, 34a)

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines bestehenden Doppelhauses und Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/14 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 34, 34a) das gemeindliche Einvernehmen unter den genannten Einschränkungen zu erteilen:

- **Geländeabgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m sind nur im Nahbereich der Außenwände zulässig und naturnah auszuführen; auf Stützmauern ist zu verzichten. Die beantragte Höhenlage und Auffüllungen sind städtebaulich nicht vertretbar**
- **Der Lage der Tiefgarage nebst Zufahrt wird nicht zugestimmt; hier ist unterer näherer Angaben über die Höhenlage und der Freiflächengestaltung darzulegen, dass die Zufahrt ohne wesentliche Geländeänderungen und nachteilige Wirkung auf die nachbarlichen Interessen errichtet werden kann. Ggf. ist die Tiefgaragenzufahrt an einen günstigeren Standort zu verlegen, möglichst durch eine (gemeinsame) Zufahrtstraße an der Ostseite und der Zufahrt der Tiefgarage über diese Zufahrtsstraße.**
- **Durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ist die Wandhöhe auf max. 6,50 m zu beschränken, bei einer Dachneigung von max. 32 Grad sowie einer Kniestockhöhe von max. 32 cm (OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand).**
- **Die Errichtung von Quergiebeln wird auf eine Breite von 5 m begrenzt.**
- **Der Dachaufbau für den Aufzugsüberstand ist nur zulässig, wenn die Dachaufbauten auf dieser Dachseite insgesamt 1/3 der Wandlänge (6 m) nicht überschreiten.**

TOP 5

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Gerberei mit Laden, Schneiderei und Wohnnutzung in eine Praxis, zwei Büros und zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/0 der Gemarkung Grafing (Griesstraße 22)

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

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Gerberei mit Laden, Schneiderei und Wohnnutzung in eine Praxis, zwei Büros und zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 96/0 der Gemarkung Grafing (Griesstraße 22) das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

TOP 5.1

Bauantrag zum Teilrückbau einer bestehenden Kraftfahrzeug-Lackiererei und -Werkstatt, sowie zum Neubau von zwei Geschosswohnungsbauten auf den Grundstücken FINrn.: 96/66 und 94/1 der Gemarkung Oexing (Bergstraße 25)

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und kurzer Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Teilrückbau einer bestehenden Kraftfahrzeug-Lackiererei und -Werkstatt, sowie zum Neubau von zwei Geschosswohnungsbauten auf den Grundstücken FI.Nrn. 96/66 und 94/1 der Gemarkung Öxing (Bergstraße 25) das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

Zur Wahrung des Gebotes der Rücksichtnahme darf die beantragte Wohnbebauung keinen störenden oder unzumutbaren Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden, insbesondere durch die Abluft der Lackiererei und dem Gewerbelärm. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete sind einzuhalten.

TOP 6

Änderung des Bauantrags vom 30.09.1996 zur Änderung der Auflagen des Genehmigungsbescheides nach den den Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens vom November 2020 sowie Nutzung der Betriebsflächen als Stell- bzw. Lagerplatz - 3. Tektur - auf den Grundstücken FI.Nrn. 4/0 und 5/0 der Gemarkung Nettelkofen (Nettelkofen 23)

Beschluss:

Ja: 9 Nein: 3

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und ausführlicher Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen drei Stimmen, der Änderung des Bauantrags vom 30.09.1996, sowie Nutzung der Betriebsflächen als Stell- bzw. Lagerplatz – 3. Tektur – auf den Grundstücken FI.Nrn. 4/0 und 5/0 der Gemarkung Nettelkofen (Nettelkofen 23) das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

Die Gesamtbetriebsgeräusche des Vorhabens dürfen folgende Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten FI.Nrn. 2, 3, 7, 7/4, 9, 10, 29 und 29/2 der Gemarkung Nettelkofen nicht überschreiten: Tagsüber 57 dB(A), Nachts 45 dB(A).

Hierfür sind Maßnahmen erforderlich, um den um 0,1 dB(A) erhöhten Beurteilungsspiegel (Lärmgutachten vom 10.11.2020) am Immissionsort FI.Nr. 3 auf max. 57 dB(A) in der Tagzeit zu reduzieren.

Die Errichtung des mit Bescheid vom 14.10.2019 (B-2019-3116 RAL) genehmigten Carports für 10 PKW mit geschlossener Abschlusswand an der Westseite als Lärmschutzmaßnahme gegenüber FI.Nr. 7/4 der Gemarkung Nettelkofen und die Errichtung der 2 m hohen Lärmschutzwand (östliche und südliche Grenze) der östlichen LKW-Abstellplätze hat zeitlich vor der Nutzungsaufnahme des geänderten Betriebes zu erfolgen.

Sämtliche Werkstattarbeiten sind nur im Inneren der Halle und bei geschlossenen Toren durchzuführen.

Die öffentliche Gemeindestraße verläuft auf einer Breite von ca. 3 m auf dem Betriebsgrundstück (Fl.Nrn. 4 und 5 der Gemarkung Nettelkofen). Diese Flächen sind für eine ordnungsgemäße Erschließung vor Erteilung der Baugenehmigung dem öffentlichen Verkehr zu widmen und hierzu vom Eigentümer zur Verfügung zu stellen

Hinweise:

- Die Lärmschutzwand ist an den Außenseiten möglichst zu begrünen.
- Die Breite der LKW-Stellplätze im Osten ist möglichst auf 3,5 m zu verbreitern
- Die in den Bauvorlagen dargestellte LKW-Abstellfläche südlich der LKW-Halle stimmt nicht vollständig mit den Flächenangaben im Schallgutachten überein (vgl. Schallgutachten Abbildung 2 – dort endet die LKW-Abstellfläche ca. 35 m vor der südlichen Grundstücksgrenze)
- die ausreichende Bemessung der Kurvenradien (Radius 14 m) für die Ausfahrten aus der LKW-Halle sind zu prüfen.

TOP 7

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes "Rosenheimer Straße 36";

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB;

Prüfung der Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss

4. Verfahrensbeschluss.

4.1 Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Rosenheimer Straße - Südlicher Ortseingang (Rosenheimer Straße 36“ 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 Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig:

Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans „Rosenheimer Straße 36“ mit Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt (Auslegungsbeschluss). Auf die Aufstellung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung und der dabei entfallenden Umweltprüfung gemäß § 13b, §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB) ist hinzuweisen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung zu informieren (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).

4.3 Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig:

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat gleichzeitig mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen (§ 4a Abs. 2. Satz 2 BauGB).

TOP 8
Stadtwerke Grafing;
Vorberatungen Vermögenspläne 2021 ff.

Nach Sachvortrag und Diskussion nahm der Bau- und Werkausschuss von den Vermögensplänen 2021 bis 2024 Kenntnis.

TOP 9
Liegenschaften;
Kinderzentrum Am Stadion;
Neubau Kinderzentrum;
Billigung Vorplanung und Kostenschätzung;
Abruf weiterer Planungsleistungen

Beschluss Billigung Vorentwurf Grundaussstattung:

Ja: 9 Nein: 3

Nach Sachvortrag und ausführlicher Diskussion empfahl der Bau- und Werkausschuss gegen drei Stimmen dem Stadtrat die 2. Vorentwurfsplanung der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ in der Grundaussführung mit der vorgestellten Kostenschätzung (KG 200–700) in Höhe von 8.007.794,00 EUR brutto zu billigen und entsprechende Rücklagen in Höhe von 200.000,00 EUR (3 v.H. der KG 200-600) vorzusehen (Gesamt gerundet 8,21 Millionen Euro), sofern dem Antrag der Stadtratsfraktion SPD seitens des Stadtrates nicht entsprochen wird (Vorratsbeschluss).

Beschluss Zusatzleistung:

Ja: 9 Nein: 3

Nach Sachvortrag und ausführlicher Diskussion empfahl der Bau- und Werkausschuss dem Stadtrat gegen drei Stimmen zur Grundaussführung der 2. Vorentwurfsplanung im Rahmen der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ die Zusatzausstattung „LUE I“ (Lüftungsanlage ohne „Chaxter“) mit der vorgestellten Kostenschätzung (KG 200–700) in Höhe von 8.257.930,56 EUR brutto zu billigen und entsprechende Rücklagen in Höhe von 200.000,00 EUR (3 v.H. der KG 200-600) vorzusehen (Gesamtkosten gerundet 8.5 Millionen Euro), sofern dem Antrag der Stadtratsfraktion SPD seitens des Stadtrates nicht entsprochen wird (Vorratsbeschluss).

Beschluss Abruf weitere Planungsleistungen

Weiterhin empfahl der Bau- und Werkausschuss dem Stadtrat, die Verwaltung mit dem Abruf der Stufe 2 der Planungsleistungen (Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung) zu beauftragen, sofern dem Antrag der Stadtratsfraktion SPD seitens des Stadtrates nicht entsprochen wird (Vorratsbeschluss).

TOP 9.1

Trinkwasserversorgung;

Optimierung der Wassergewinnung (Erhöhung der Wasserentnahmemenge) durch Errichtung neuer Brunnen bzw. einer Quelfassung an den Trinkwassergewinnungsanlagen Öxing (Hochholz) und Aiterndorf;

Vergabe der Ingenieurleistungen für die Brunnenerkundung

Da vor Eintritt in die Tagesordnung beschlossen worden ist, den Bericht über den Tagesordnungspunkt 13 in den öffentlichen Sitzungsteil zu verschieben, erfolgt der Beschluss über die Vergabe der Ingenieurleistungen im nicht öffentlichen Teil.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 15.01.2021
Stadt Grafring b.München

Christian Bauer
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser
Schriftführer/in

Stabstelle Wirtschaft	Stabstelle Klimaschutz	Fachbereich 1	Fachbereich 2	Fachbereich 3	Fachbereich 4
Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:	Nz.:
TOPNr.	TOPNr.	TOPNr.	TOPNr. 8	TOPNr. 3-7	TOPNr. 9