



## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 6. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 19.01.2021 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Stadtwerke Grafing;  
Zwischenbericht für das 2. Halbjahr 2020 der Stadtwerke Grafing
3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Neubau von zwei Doppelhäusern in Eisendorf auf dem Grundstück Fl.Nr. 508/3 der Gemarkung Elkofen;  
Antrag vom 26.01.2021 auf Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
4. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohngebietsausweisung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing am nördlichen Rand der Siedlung "Schönblick" (Bebauungsplan Nr. 84 "Schönblick Nord II");  
Prüfung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des "Gewerbegebietes Haidling Süd / Grafenweg";  
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
6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Städtebauliches Sanierungsverfahren "Altstadtbereich";  
Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) vom 16.03.2003 durch Anpassung der Grenzen des Sanierungsgebietes (2. Änderung);  
Satzungsbeschluss (§ 142 BauGB)
7. Vollzug des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG);  
Hochwasserschutzmaßnahmen an der Urte durch Errichtung von zwei zentralen Rückhaltebecken westlich von Grafing zwischen der "Walche" und der Kläranlage Taglaching;  
Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung gem. Art. 25 Abs. 3 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) vor Einleitung des Planfeststellungsverfahrens gem. § 68 WHG
8. Liegenschaften;  
Städtisches Gebäude Rathausgasse 1a;  
Erweiterung der Verwaltung;  
Sanierung und Umbau von Wohnraum zur Schaffung von Büroräumen (Maßnahmenbeschluss)
9. Informationen
10. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

## TOP 1

Genehmigung der Niederschrift der 6. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 19.01.2021 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

---

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

**Vom Bau- und Werkausschuss wurde die Niederschrift der 6. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 19.01.2021 einstimmig genehmigt.**

## TOP 2

Stadtwerke Grafing;

Zwischenbericht für das 2. Halbjahr 2020 der Stadtwerke Grafing

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung nahm der Bau- und Werkausschuss den Zwischenbericht für das 2. Halbjahr 2020 der Stadtwerke Grafing zur Kenntnis.**

## TOP 3

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Neubau von zwei Doppelhäusern in Eisendorf auf dem Grundstück Fl.Nr. 508/3 der Gemarkung Elkofen;

Antrag vom 26.01.2021 auf Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

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

**Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

- 1. Entsprechend dem Antrag vom 26.01.2021 der Grundstückseigentümer wurde die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für das Grundstück Fl.Nr. 508/3 der Gemarkung Elkofen für die Errichtung von 2 Wohnhäusern beschlossen.**

**Das Satzungsgebiet ist auf den ebenfalls im Außenbereich befindlichen Westteil der Fl.Nr. 508 zu erweitern (westlich der Abbundhalle; bauakzessorisch genutzter Bereich mit Nebengebäude), um die in der Folge dort entstehende Innbereichslage zu ordnen und eine weitere Wohnbebauung auszuschließen. Damit ist ein Heranrücken der Wohnbebauung an den wesentlich störenden Zimmereibetrieb auszuschließen.**

- 2. Durch einzelne Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsfläche, Beschränkung der Wohnungszahl) ist eine unverträgliche bauliche Nutzung auszuschließen.**
- 3. Die Kosten des Satzungsverfahrens haben die Antragsteller vollständig zu tragen; dies ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB) sicherzustellen. Das Verfahren ist erst fortzuführen, wenn diese Vereinbarung abgeschlossen ist.**

4. **Der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik kommt nicht zur Anwendung (Bagatellregelung).**
5. **Mit den Planungsleistungen ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.**

#### TOP 4

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohngebietsausweisung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 275 und 275/11 der Gemarkung Öxing am nördlichen Rand der Siedlung "Schönblick" (Bebauungsplan Nr. 84 "Schönblick Nord II");

Prüfung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und ggf. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

---

#### 5. Verfahrensbeschluss:

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 1**

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen eine Stimme, wie folgt:**

**5.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unter Änderung des dort bisher geltenden Bebauungsplanes „Schönblick Nord“ vom 03.10.1988 und des Bebauungsplanes „Am Schönblick“ vom 07.12.1962 wie folgt erweitert (Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses, § 2 Abs. 1 BauGB):**

- a) **auf das Grundstück Fl.Nr. 275/10 der Gemarkung Öxing zur Bebauung mit künftig 2 Wohnhäusern (Einzelhäuser 8 x 12,5 m mit Garagen und Nebengebäude). Dadurch wird die vom bisherigen Bebauungsplan „Schönblick Nord“ (1988) festgesetzte Bebauung ersetzt durch eine 2 reihige Bebauung entsprechend dem Bebauungskonzept des Neubaugebietes.**
- b) **auf die Grundstücke Fl.Nrn. 275/7, 275/8 und 275/9 der Gemarkung Öxing zur Aufhebung des im gesonderten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Schönblick Nord“ (1988) am Nordrand festgesetzten Gehölzgürtels (Ortsrandeingrünung)**
- c) **auf die Grundstücke Fl.Nrn. 324/5, 325/7, 675/1 und 675/2 der Gemarkung Öxing zur Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse) entsprechend der bisherigen Bebauung. Damit wird eine städtebaulich unerwünschte Veränderung des Einfügerahmens hinsichtlich der Geschoszahl auf die bestehende Bebauung unterbunden.**

**Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Damit ist gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB auch die Durchführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§§ 13b, 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) verbunden.**

**Den von der Erweiterung des Geltungsbereiches Betroffenen wird während der Zeit der öffentlichen Auslegung Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanentwurfes in der Bauverwaltung gegeben. Hierauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB hinzuweisen.**

**5.2 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 84 „Schönblick Nord II“ wird unter Berücksichtigung der bei der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen beschlossenen Planänderungen gebilligt und die Planoffenlegung beschlossen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).**

(Der entsprechend überarbeitete Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23.02.2021 lag zum Zeitpunkt der Beschlussfassung schon zur Verfügung als Tischvorlage.)

**5.3 Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Gemäß §§ 13b, 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit Begründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.**

Abweichend von § 3 Abs. 1 Satz 4 BauGB wird bestimmt, dass den von der Erweiterung des Geltungsbereiches (3.1) Betroffenen während der Zeit der öffentlichen Auslegung die Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanentwurfes in der Bauverwaltung gegeben wird. Hierauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB hinzuweisen.

**5.4 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß §§ 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.**

**5.5 Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird bestimmt, dass die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.**

TOP 5

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des "Gewerbegebietes Haidling Süd / Grafenweg";

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

---

## **5. Verfahrensbeschluss**

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 1**

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

**5. Unter Berücksichtigung der beschlossenen redaktionellen Berichtigungen wird dem Entwurf des Bebauungsplanes für die Erweiterung des „Gewerbegebietes Haidling Süd“ in der Fassung vom 21.04.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie der Begründung zugestimmt.**

**5.1 Denjenigen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, ist das Ergebnis der Prüfung mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).**

- 5.2 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1, 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan mit der Begründung in das Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes Bayern „zugänglich zu machen.
- 5.3 Auf die Hinweispflichten bei der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3, § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB ist zu achten.
- 5.4 Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt die Satzung über die Veränderungssperre vom 24.07.2019 außer Kraft (§ 17 Abs. 5 BauGB).

## TOP 6

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Städtebauliches Sanierungsverfahren "Altstadtbereich";

Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) vom 16.03.2003 durch Anpassung der Grenzen des Sanierungsgebietes (2. Änderung);

Satzungsbeschluss (§ 142 BauGB)

---

**Beschluss vorberaten:**

Ja: 12 Nein: 0

Nach Sachvortrag und Beratung empfahl der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Stadtrat, das in der Sanierungssatzung vom 16.10.2003 festgelegte Sanierungsgebiet entsprechend der vorgelegten Planfassung, unter Einbeziehung des Bereichs um den Hans-Eham-Platz (Fl.Nrn. 156/6, 669/4, 674, 674/2, 674/3, 674/10, 674/13/T, 674/14 - /17, 674/19, 674/20, 679, 679/1, 679/2, 680, 680/2, 680/4, 680/5, 680/6, 680/8, 681/10, 681/12, 681/21 und 681/22 der Gemarkung Grafing) zu erweitern. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen der Sanierungssatzung vom 16.10.2003 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 20.04.2020 unverändert.

1. Die gemäß § 142 Abs. 3 BauGB für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung beschlossene Sanierungssatzung in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 20.04.2020 wird wie folgt geändert:

**2. Änderungssatzung der Stadt Grafing b.M.  
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Altstadtbereich  
(Sanierungssatzung - 2. Änderung)**

vom .....

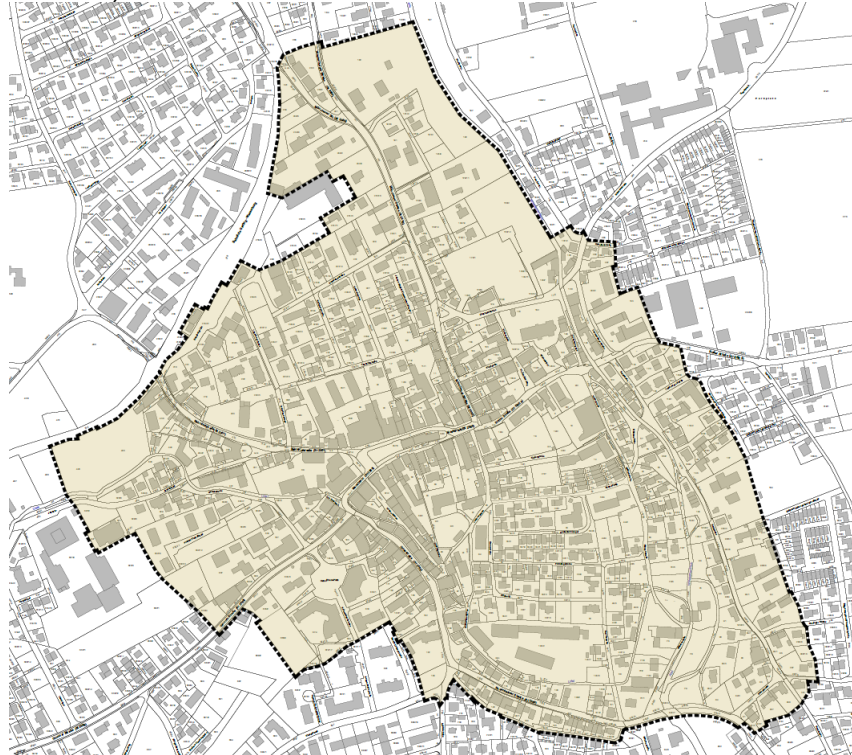
**§ 1**

Der Geltungsbereich gem. § 1 Abs. 2 der Sanierungssatzung wird geändert. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke, die im anliegenden Lageplan vom 20.01.2021 (Maßstab 1 : 2000) innerhalb der festgelegten Abgrenzung liegen. Die Sanierungssatzung bleibt im Übrigen unverändert.

**§ 2**

**Die 2. Änderung der Sanierungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Sanierungssatzung vom 16.10.2003, in der Fassung der 1. Änderung vom 20.04.2020, hinsichtlich der Festlegung des Sanierungsgebietes außer Kraft.**

(Mitauszufertigender Anhang: Lageplan mit Bezeichnung des Sanierungsgebietes im Maßstab 1 : 2000)



**2. Die Verwaltung wird beauftragt, die 2. Änderungssatzung zur Sanierungssatzung gem. § 143 BauGB öffentlich bekannt zu machen.**

TOP 7

Vollzug des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG);

Hochwasserschutzmaßnahmen an der Urteel durch Errichtung von zwei zentralen Rückhaltebecken westlich von Grafing zwischen der "Walche" und der Kläranlage Taglaching;

Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung gem. Art. 25 Abs. 3 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) vor Einleitung des Planfeststellungsverfahrens gem. § 68 WHG

**Beschluss:**

**Ja: 12 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, wie folgt:**

**Die Beschlussfassung des Bau-, Werk- und Umweltausschusses vom 24.10.2017 wird inhaltlich bestätigt und wie folgt neu gefasst:**

1. Der Bauentwurf des Ing.-Büros ROPLAN Rosenheim vom 11.11.2016 und die weiteren Antragsunterlagen werden gebilligt.

Als weitere Antragsunterlagen werden bestimmt und gebilligt:  
der Landschaftspflegerische Begleitplan, Erläuterungsbericht vom 24.06.2020;  
die Umweltverträglichkeitsprüfung, Bericht vom 24.06.2020;  
die zusätzlich erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 24.06.2020.

Auf der Grundlage dieser Unterlagen ist für das Vorhaben das notwendige Planfeststellungsverfahren (§ 68 WHG) beim Landratsamt Ebersberg beantragt.

2. Der Antragstellung und damit dem Planfeststellungsverfahren vorgeschaltet, ist noch eine gesonderte frühe Bürgerbeteiligung (Art. 25 Abs. 3 BayVwVfG), die von der Stadt als Vorhabenträger durchgeführt wird. Dort wird über die Ziele des Vorhabens, der Mittel zur Verwirklichung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Den betroffenen Grundstückseigentümern ist - neben der allgemeinen Öffentlichkeitsbeteiligung - noch gesondert Gelegenheit für eine individuelle Beteiligung geben. Dabei soll vor allem die Problematik der Grundstücksinanspruchnahme und der Entschädigungsfragen noch näher erörtert werden.

TOP 8

Liegenschaften;

Städtisches Gebäude Rathausgasse 1a;

Erweiterung der Verwaltung;

Sanierung und Umbau von Wohnraum zur Schaffung von Büroräumen (Maßnahmenbeschluss)

---

**Beschluss vorberaten:**

**Ja: 12 Nein: 0**

Nach Sachvortrag und kurzer Diskussion nahm der Bau- und Werkausschuss einstimmig das außerplanmäßige Bauvorhaben „Erweiterung der Verwaltung Rathausgasse 1a – Umnutzung von Wohnraum zur Schaffung von Büroräumen“ zur Kenntnis und empfahl dem Stadtrat das Vorhaben zu billigen und die Sanierungs- und Umbaumaßnahme des ehemaligen Wohnraumes (Bauabschnitt 4) mit einem Kostenrahmen in Höhe von 137.250,00 EUR zu beschließen. Ferner empfiehlt der Bau- und Werkausschuss dem Stadtrat den Ersten Bürgermeister zu ermächtigen die notwendigen Bauleistungen im oben genannten Kostenrahmen zu vergeben.

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.



Grafring b.M., 28.06.2021  
Stadt Grafring b.München

Christian Bauer  
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser  
Schriftführer/in