

# Niederschrift

über die 14. Sitzung des Bau- und Werkausschusses  
vom Dienstag, 26.10.2021

Sitzungsort:  
Stadthalle, Jahnstraße 13, 85567 Grafing b.München  
Beginn: 17:00 Uhr

- öffentlich -

---

## Anwesend:

### Vorsitzender

Bauer, Christian                                 Erster Bürgermeister

### Mitglieder

Biesenberger, Josef	Stadtrat	
Einhellig, Christian	Stadtrat	ab TOP 4
Fritz, Josef	Stadtrat	
Graf von Rechberg, Max-Emanuel	Stadtrat	
Huber, Elfriede	Stadträtin	ab TOP 3
Kerschner, Christian	Stadtrat	
Oswald, Johannes	Zweiter Bürgermeister	
Pollinger, Josef	Stadtrat	
Schmidtke, Walter	Stadtrat	

### Stellvertreter

Peters, Uwe   Stadtrat                                 Vertretung für Frau Roswitha Singer

### Schriftführer/in

Sanktjohanser, Michaela

### Verwaltung

Magdon, Yvonne	zeitweise
Niedermaier, Josef	
Pätzold, Anna-Maria	zeitweise

## Entschuldigt:

### Mitglieder

Eimer, Claus	Stadtrat
Singer, Roswitha	Stadträtin

Der Sitzungsleiter, Herr Erster Bürgermeister Bauer, eröffnete die 14. Sitzung des Bau- und Werkausschusses und stellte fest, dass hierzu gemäß den gesetzlichen Bestimmungen form- und fristgerecht eingeladen wurde und das Gremium beschlussfähig ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

Vor Eintritt in die Tagesordnung gab der Erste Bürgermeister bekannt, dass die Tagesordnungspunkte 8 und 9 zurückgestellt und in einer der kommenden Sitzungen behandelt werden.

Der Bau- und Werkausschuss hat dem nicht widersprochen.

### Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der 11. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 06.07.2021 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlichen Sitzungen gem. Art. 52 Abs. 3 GO
3. Bauantrag zur Nutzungsänderung von Verkaufsflächen im EG, Umwandlung vom ehem. Sportgeschäft in einen Backshop und ein Bistro auf dem Grundstück Fl.Nr. 23/3 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 4)
4. Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/14 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 34, 34a)
5. Bauantrag zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in das bestehende Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 253/3 der Gemarkung Öxing (Assingerstraße 3)
6. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),  
Antrag vom 25.08.2021 zur Wohnbaulandausweisung  
für das Grundstück Fl.Nr. 746 der Gemarkung Nettelkofen (nördlich von Bachhäusl)  
durch Aufstellung eines Bebauungsplanes
7. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),  
a) Neubau von 2 Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 778/3 und 756 der Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Straße und Mitterweg)  
b) Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Doppelhauses  
auf dem Grundstück Fl.Nr. 493 der Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Straße) am südöstlichen Ortsrand von Eisendorf,  
Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und  
Aufhebung der Klarstellungssatzung vom 14.11.2018
8. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),  
Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing - Schammach II" vom 25.05.2017 zum Ausschluss (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) von ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebliche Wohnungen),  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
9. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),  
Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für die Ausweisung einer Wohnbebauung (2 Doppelhäuser) auf dem Grundstück Fl.Nr. 622/2 der Gemarkung Nettelkofen (östlicher Ortsrand von Schammach),  
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)
10. Erschließung des Baugebietes "Senioren- und Pflegezentrum Hans-Eham-Platz",  
Genehmigung des Bauentwurfes der Erschließungsplanung und Billigung des Bauprogramms

11. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),  
Baugebiet Marktplatz 12 (sog. "Lentner Gelände"),  
Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung  
a) Genehmigung der Erschließungsplanung und Billigung des Bauprogramms  
b) Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 1 8.02.2021, Genehmigung der  
Urkunde URNr. F1477/2021 vom 05.10.2021
12. Altstadtsanierung,  
Bauliche Umgestaltung des Platzbereiches um die Leonhardikirche,  
Maßnahmenbeschluss
13. Lärmsanierung an der Bahnstrecke München-Rosenheim,  
Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 02.08.2021 für die Errichtung  
von Lärmschutzwänden an den Ortsdurchfahrten Schammach und Oberelkofen,  
Information
14. Liegenschaften,  
Kinderzentrum Am Stadion,  
Neubau Kinderzentrum,  
Billigung Entwurfsplanung und Kostenberechnung,  
Abruf weiterer Planungsleistungen
15. Stadtwerke - Abwasser,  
Hammerschmiede, Rieperdinger Straße, Pienzenauer Straße, Riemerschmidstraße  
Sanierung Kanal  
Maßnahmenbeschluss
16. Informationen
17. Anfragen gemäß § 30 der Geschäftsordnung

**TOP 1**

Genehmigung der Niederschrift der 11. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 06.07.2021 nach § 25 Abs. 3 Satz 3 GeschO

---

**Beschluss:**

**Ja: 9 Nein: 0**

**Vom Bau- und Werkausschuss wurde die Niederschrift der 11. öffentlichen Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 06.07.2021 einstimmig genehmigt.**

**TOP 2**

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

---

**Die Beschlüsse wurden bekannt gegeben.**

Anwesend: 10

Das Ausschussmitglied Frau Elfriede Huber ist erschienen.

**TOP 3**

Bauantrag zur Nutzungsänderung von Verkaufsflächen im EG, Umwandlung vom ehem. Sportgeschäft in einen Backshop und ein Bistro auf dem Grundstück Fl.Nr. 23/3 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 4)

---

**Beschluss:**

**Ja: 10 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag erteilte der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Bauantrag zur Nutzungsänderung von Verkaufsflächen im Erdgeschoss (Umwandlung vom ehemaligen Sportgeschäft in einen Backshop und ein Bistro) auf dem Grundstück Fl.Nr. 23/3 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 4) das gemeindliche Einvernehmen.**

Anwesend: 11

Das Ausschussmitglied Herr Christian Einhellig ist erschienen.

**TOP 4**

Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/14 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 34, 34a)

---

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und anschließender Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 14 Wohneinheiten, Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 538/14 der Gemarkung Grafing (Glonner Straße 34, 34a) das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:**

- Die Firsthöhe ist geringfügig um 10 cm auf 9,60 m zu reduzieren
- Die Voraussetzungen für Elektroladestationen sind gem. § 4 Abs. 8 der örtlichen Stellplatzsatzung zu schaffen.

**TOP 5**

Bauantrag zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in das bestehende Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 253/3 der Gemarkung Öxing (Assingerstraße 3)

---

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und Beratung erteilte der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Bauantrag zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in das bestehende Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.Nr. 253/3 der Gemarkung Öxing (Assingerstraße 3) das gemeindliche Einvernehmen.**

**Sonstige Stellungnahme:**

Die Errichtung der beantragten 3 zusätzlichen Stellplätze ist nicht zulässig.

**TOP 6**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),

Antrag vom 25.08.2021 zur Wohnbaulandausweisung

für das Grundstück Fl.Nr. 746 der Gemarkung Nettelkofen (nördlich von Bachhäusl) durch Aufstellung eines Bebauungsplanes

---

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung hat der Bau- und Werkausschuss einstimmig dem Antrag vom 25.08.2021 zur Entwicklung des Grundstücks Fl.Nr. 746 der Gemarkung Nettelkofen (nördlich „Bachhäusl“) nicht entsprochen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Festsetzung einer Wohnbebauung wurde abgelehnt.**

**TOP 7**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),

a) Neubau von 2 Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nrn. 778/3 und 756 der Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Straße und Mitterweg)

b) Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Doppelhauses

auf dem Grundstück Fl.Nr. 493 der Gemarkung Elkofen (St.-Anna-Straße) am südöstlichen Ortsrand von Eisendorf,

Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und Aufhebung der Klarstellungssatzung vom 14.11.2018

---

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

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

- 1. Die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn. 493, 493/2, 756 und 778/3 der Gemarkung Elkofen für die Errichtung von Wohngebäuden im Umfang der vorgelegten Bebauungsvorschläge wird beschlossen.**
- 2. Die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 493 ist anhand der Bebauungsvariante 7 zu entwickeln.**
- 3. Für das bereits am 23.02.2021 eingeleitete Satzungsverfahren für das Grundstück Fl.Nr. 508/3 Gemarkung Elkofen (Eisendorf West) und den Flächen nach Nr. 1 ist ein gemeinsames Satzungsverfahren durchzuführen. Damit zu verbinden ist die gleichzeitige Aufhebung der Klarstellungssatzung vom 14.11.2018.**
- 4. Durch einzelne Festsetzungen (z.B. überbaubare Grundstücksfläche, Beschränkung der Wohnungszahl) ist eine unverträgliche bauliche Nutzung auszuschließen.**
- 5. Die Kosten des Satzungsverfahrens haben die Antragsteller zu tragen; dies ist durch Abschluss von städtebaulichen Verträgen (§ 11 BauGB) sicherzustellen.**

6. **Der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik kommt nicht zur Anwendung (Bagatellregelung).**
7. **Mit den Planungsleistungen ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.**
8. **Mögliche erforderliche Ausgleichsflächen sind von den jeweiligen Antragstellern zur Verfügung zu stellen.**

**TOP 8**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),

Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Grafing - Schammach II" vom 25.05.2017 zum Ausschluss (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) von ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (betriebliche Wohnungen),

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

---

**Der TOP 8 wurde zurückgestellt.**

**TOP 9**

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),

Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für die Ausweisung einer Wohnbebauung (2 Doppelhäuser) auf dem Grundstück Fl.Nr. 622/2 der Gemarkung Nettelkofen (östlicher Ortsrand von Schammach),

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

---

**Der TOP 9 wurde zurückgestellt.**

**TOP 10**

Erschließung des Baugebietes "Senioren- und Pflegezentrum Hans-Eham-Platz",

Genehmigung des Bauentwurfes der Erschließungsplanung und Billigung des Bauprogramms

---

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag billigte der Bau- und Werkausschuss einstimmig den Bauentwurf des Ing.Büros Gruber-Buchecker, Ebersberg, vom 20.09.2021 unter folgenden Einschränkungen/Maßgaben:**

- **Der Geh- und Radweg ist im südwestlichen Kurvenbereich auf die gesicherten Flächen zu verlegen.**
- **Die Straßenflächen inkl. Wendehammer sind gepflastert, mindestens in der Belastungsklasse BK3.2 auszuführen, der Geh- und Radweg ist in Belastungsklasse BK1.0 auszuführen. Das zu verwendende Betonpflaster wird von der Stadt Grafing b.M. bestimmt.**
- **Die notwendigen Feuerwehranfahrtszonen sind wasserdurchlässig zu befestigen.**
- **Der Oberlurhydrant an der Nordwestseite des Wendehammers ist an die Südseite des Wendehammers zu verlegen.**

- Im Wasser-Schieberkreuz im Wendehammer ist zusätzlich noch ein Unterflurhydrant vorzusehen.
  
- Sicherstellung der Straßenentwässerung durch Sinkkästen bzw. Bankettentwässerung unter Berücksichtigung der Anforderungen der RiStWaG (Richtlinien für den Straßenbau in Wasserschutzgebieten). Notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse sind vom Erschließungsträger einzuholen.
- Wasserdurchlässige Befestigung der Gebäudezuwegung im Spielplatzbereich.
- Es sind für den neu erstellten Radweg, die Verlängerung der Erschließungsstraße mit dem Wendehammer und die Verlängerung der Wege an der Südseite des Erschließungsgebietes - nach Notwendigkeit und in Absprache mit der Stadt Grafing - noch LED-Straßenbeleuchtungen vorzusehen.
- Die Kanalisation im Erschließungsgebiet ist als reine Schmutzwasserkanalisation auszuführen.
- Auf die im Freiflächengestaltungsplan dargestellte Sichtschutzpflanzung auf dem Spielplatzgelände (zum Seniorenheim hin) ist zugunsten von Spiel- und Bewegungsflächen zu verzichten (vgl. Bestimmungen zum Bauprogramm „Kinderspielplatz“ vom 06.07.2021). Vorzugsweise sind die Fenster der Pflegezimmer blickdurchlässig auszuführen.

Die Planung wird unter den Maßgaben als Bauprogramm beschlossen.

Voraussetzung für die Ausführung der Bauarbeiten ist die Vorlage der im Erschließungsvertrag vereinbarten Sicherheitsleistungen (Bankbürgschaft). Nach der Kostenschätzung vom 14.12.2020 betragen die Baukosten 331.938,92 EUR. Die Höhe der Sicherheitsleistung überschreitet 80 v.H. des im Erschließungsvertrag geregelten Sicherungsbetrages (Bürgschaft) und ist entsprechend auf einen Betrag von 412.000,- EUR zu erhöhen.

TOP 11

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB),  
Baugebiet Marktplatz 12 (sog. "Lentner Gelände"),  
Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung

- a) Genehmigung der Erschließungsplanung und Billigung des Bauprogramms
- b) Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 1 8.02.2021, Genehmigung der Urkunde URNr. F1477/2021 vom 05.10.2021

**Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

Der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss hat vom Inhalt der Urkunde des Notars Hubert Frauhammer in Ebersberg vom 18.02.2021, URNr. F1477/2021, genaue Kenntnis und genehmigte einstimmig unwiderruflich und vorbehaltlos deren ganzen Inhalt.

Der Freiflächengestaltungsplan in der Fassung vom 07.06.2021 wird gemäß Ziffer 3.1 des Erschließungsvertrages (URNr. F0238/2021 vom 18.02.2021) als maßgeblicher Außenanlagenplan für die Ausführung der Erschließung bestimmt und als räumliches und technisches Bauprogramm für die Herstellung von Erschließungsanlagen festgelegt. Soweit das Bauprogramm von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht (Lageänderung der Wegführung), wird die Rechtmäßigkeit nach § 125 Abs.

### **3 BauGB bestätigt.**

#### TOP 12

Altstadtsanierung,  
Bauliche Umgestaltung des Platzbereiches um die Leonhardikirche,  
Maßnahmenbeschluss

---

#### **Beschluss:**

**Ja: 11 Nein: 0**

**Nach Sachvortrag und kurzer Beratung beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, vorbehaltlich der Gewährung von staatlichen Zuwendungen aus dem Städtebauförderprogramm, den Vorplatz der Leonhardikirche auf der Grundlage des Vorentwurfs des AB Immich vom 23.07.2021 umzugestalten.**

#### TOP 13

Lärmsanierung an der Bahnstrecke München-Rosenheim,  
Plangenehmigung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 02.08.2021 für die Errichtung von Lärmschutzwänden an den Ortsdurchfahrten Schammach und Oberelkofen,  
Information

---

**Nach Sachvortrag und Diskussion nahm der Bau- und Werkausschuss die Information über die Lärmsanierung an der Bahnstrecke München-Rosenheim zur Kenntnis.**

#### TOP 14

Liegenschaften,  
Kinderzentrum Am Stadion,  
Neubau Kinderzentrum,  
Billigung Entwurfsplanung und Kostenberechnung,  
Abruf weiterer Planungsleistungen

---

#### **Beschluss vorberaten:**

**Ja: 9 Nein: 2**

**Nach Sachvortrag und Diskussion empfahl der Bau- und Werkausschuss dem Stadtrat gegen zwei Stimmen, wie folgt:**

#### **Beschluss Billigung Vorentwurf Grundaussstattung**

**Der Bau- und Werkausschuss nahm die vorliegende Entwurfsplanung der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ in der Grundaussführung mit der vorgestellten Kostenberechnung vom 08.10.2021 (KG 200–700) in Höhe von 8.361.586 EUR brutto zur Kenntnis und empfahl dem Stadtrat den Entwurf mit den vorgenannten Kosten zu billigen und die Stadtverwaltung zu beauftragen die Genehmigungsplanung in die Wege zu leiten.**

#### **Beschluss Zusatzleistung**

**Der Bau- und Werkausschuss empfahl dem Stadtrat zur Grundaussführung der**



**Entwurfsplanung im Rahmen der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ zusätzlich das Paket „Photovoltaik“ planen zu lassen und entsprechend Kosten in Höhe von 155.500 EUR brutto (für Baukosten und anteilige Planungskosten) in die Kostenberechnung aufzunehmen.**

**Beschluss Zusatzleistung**

Der Bau- und Werkausschuss empfahl dem Stadtrat zur Grundaussführung der Entwurfsplanung im Rahmen der Maßnahme „Neubau Kinderzentrum Am Stadion“ zusätzlich das Paket „Lüftungsanlage I (ohne Chaxter)“ planen zu lassen und entsprechend Kosten in Höhe von 300.000 EUR brutto (für Baukosten und anteilige Planungskosten) in die Kostenberechnung aufzunehmen.

TOP 15

Stadtwerke - Abwasser,  
Hammerschmiede, Rieperdinger Straße, Pienzenauer Straße, Riemerschmidstraße  
Sanierung Kanal  
Maßnahmenbeschluss

---

**Beschluss:**

Ja: 11 Nein: 0

Nach Sachvortrag beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig die Sanierung des Kanalnetzes im Bereich Hammerschmiede, Rieperdinger Straße, Pienzenauer Straße und Riemerschmidstraße mit einem Kostenrahmen von 337.200 EUR brutto (Maßnahmenbeschluss).

Anschließend nicht öffentliche Sitzung.

Grafring b.M., 16.05.2022  
Stadt Grafring b.München

Christian Bauer  
Erster Bürgermeister

Michaela Sanktjohanser  
Schriftführer/in