

Gemeinde

Grafrath

Lkr. Fürstenfeldbruck

Aufhebungssatzung

Bebauungsplan Wildenroth I

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Becker-Nickels

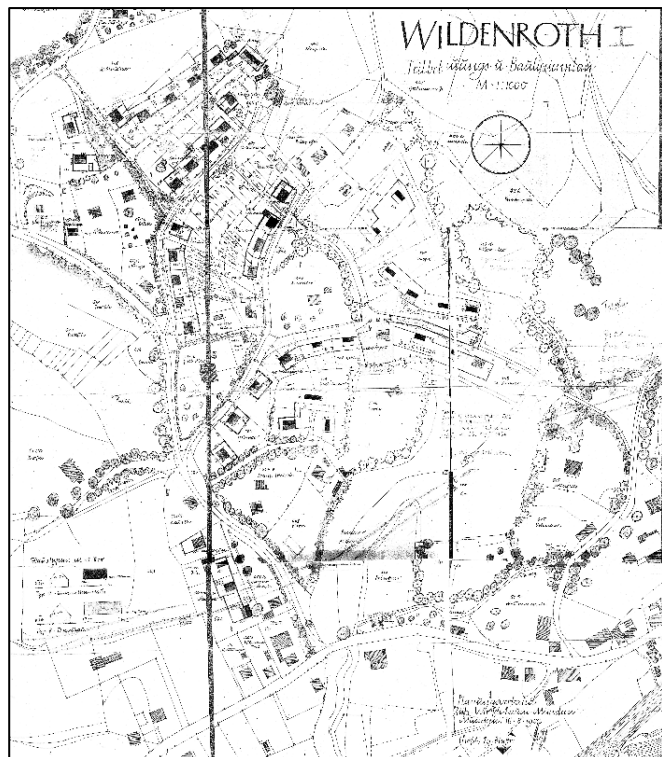
QS: chs

Aktenzeichen

GRR 1-64

Plandatum

30.07.2026 (Entwurf)



Begründung

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Plangebiet	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	3.1 Flächennutzungsplan	4
	3.2 Bebauungspläne.....	5
	3.3 Beschleunigtes Verfahren.....	8
4.	Städtebauliche Ziele	8
5.	Auswirkung der Aufhebung	9

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Grafrath hat in seiner Sitzung am 22.06.2026 die Aufhebung des Bebauungsplans „Wildenroth I“ beschlossen und die Ausarbeitung der Satzung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Der Bebauungsplan wurde im Jahre 1952 erlassen und im Jahre 1954 geändert. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3, der Festsetzungen von zweierlei Hausschemata inklusive Vorgaben zur Firstrichtung, Wandhöhe und Dachneigung sowie Baugrenzen auf einigen Grundstücken trifft. Insgesamt ist das Festsetzungskonzept als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Das Plangebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut; durch die regelmäßig im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilte Befreiungen wird das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans häufig durchbrochen und erfüllt in weiten Teilen bereits keine städteplanerischen Zwecke mehr. Auch seitens des Landratsamts Fürstenfeldbruck wird der Bebauungsplan Wildenroth I als überwiegend obsolet betrachtet.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße B 471 und umfasst die Bereiche entlang der Bahnhofstraße, Lerchenstraße und Am Pechhölzl. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Wildenroth I weist eine Gesamtgröße von ca. 5,6 ha auf, ist jedoch in der Planzeichnung schwer nachvollziehbar. Auch hat sich im Laufe der Zeit die Aufteilung der Grundstücke verändert, wodurch neue Flurnummern geschaffen wurden, die im Bebauungsplan nicht vorhanden sind und für die folglich kein Baurecht besteht. Das Gebiet ist fast vollständig bebaut und ist von Wohnbebauung geprägt.



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Wildenroth I, ohne Maßstab © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Im zentralen Bereich des Gebiets verläuft der Lerchengraben/K-Sammler, der auf dem nördlich liegenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 445 (außerhalb des Geltungsbereichs) zu einem Gartenteich aufgestaut wird. Im Gebiet selbst befinden sich keine Biotope. Der gesamte Bereich entlang des zentral verlaufenden Lerchengrabens ist jedoch ein Wanderungsgebiet für Amphibien.

Für die Gemeinde Grafrath wurde im Jahr 2016 ein Ortsentwicklungsplan erstellt, welcher die Leitlinien für die Entwicklung der Gemeinde Grafrath in den nächsten 15 Jahren aufzeigt. Der Ortsentwicklungsplan stellt den übergeordneten Handlungsrahmen für die Ortsentwicklung dar und ist zudem eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans.

Für den westlichen Bereich des Gebiets besteht das übergeordnete Ziel SO 3 „Bestehende Wohngebiete weiterentwickeln (Innenentwicklung)“. Konkret gilt es, für den Bereich östlich/südöstlich des Versuchsgartens die Innenentwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen (Teilziel SO 3.1). Dies beinhaltet u.a. eine Anpassung von Bebauungsplänen sowie die Prüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten (Erhöhung des Baurechts).

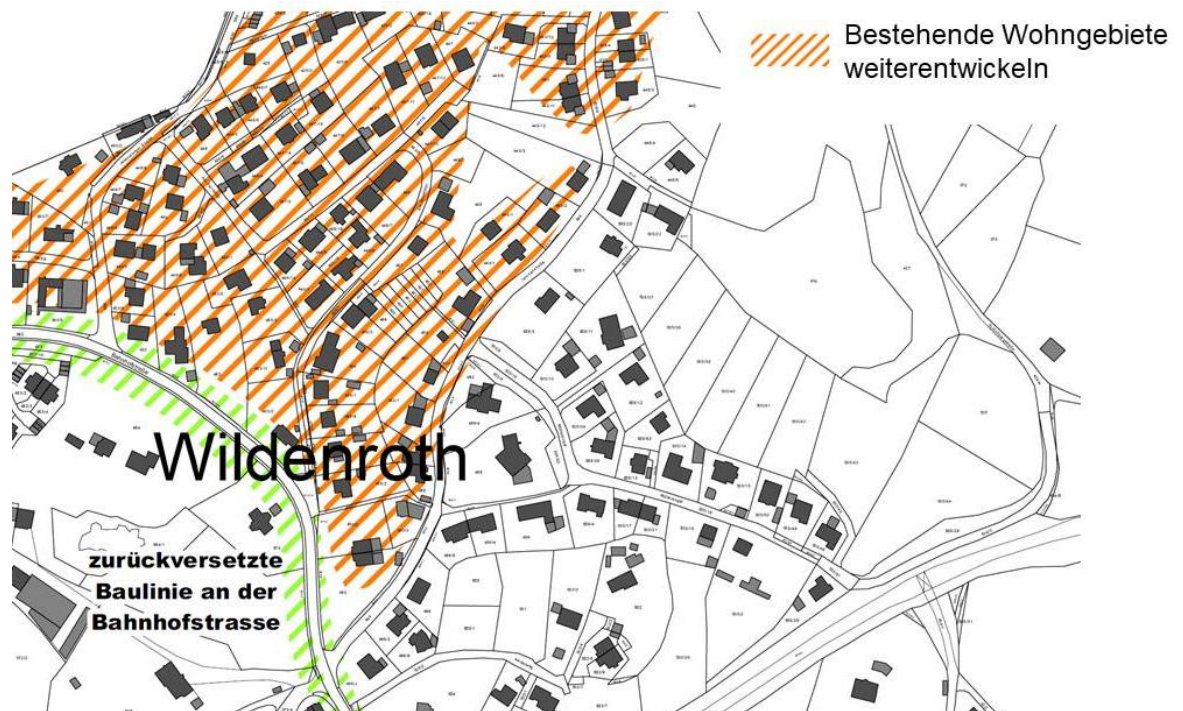


Abb. 2 Ausschnitt aus der Karte „Ziele für die Siedlungsentwicklung“ – Ortsentwicklungsplanung 2016, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grafrath, welcher am 10.02.1987 bekannt gemacht wurde, stellt den Planumgriff des Bebauungsplans Wildenroth I als Reines Wohngebiet (WR) dar. Im zentralen Bereich ist der Wasserlauf des Lerchengrabens dargestellt. Weiterhin wird in dem Bereich eine Fußwegeverbindung dargestellt.

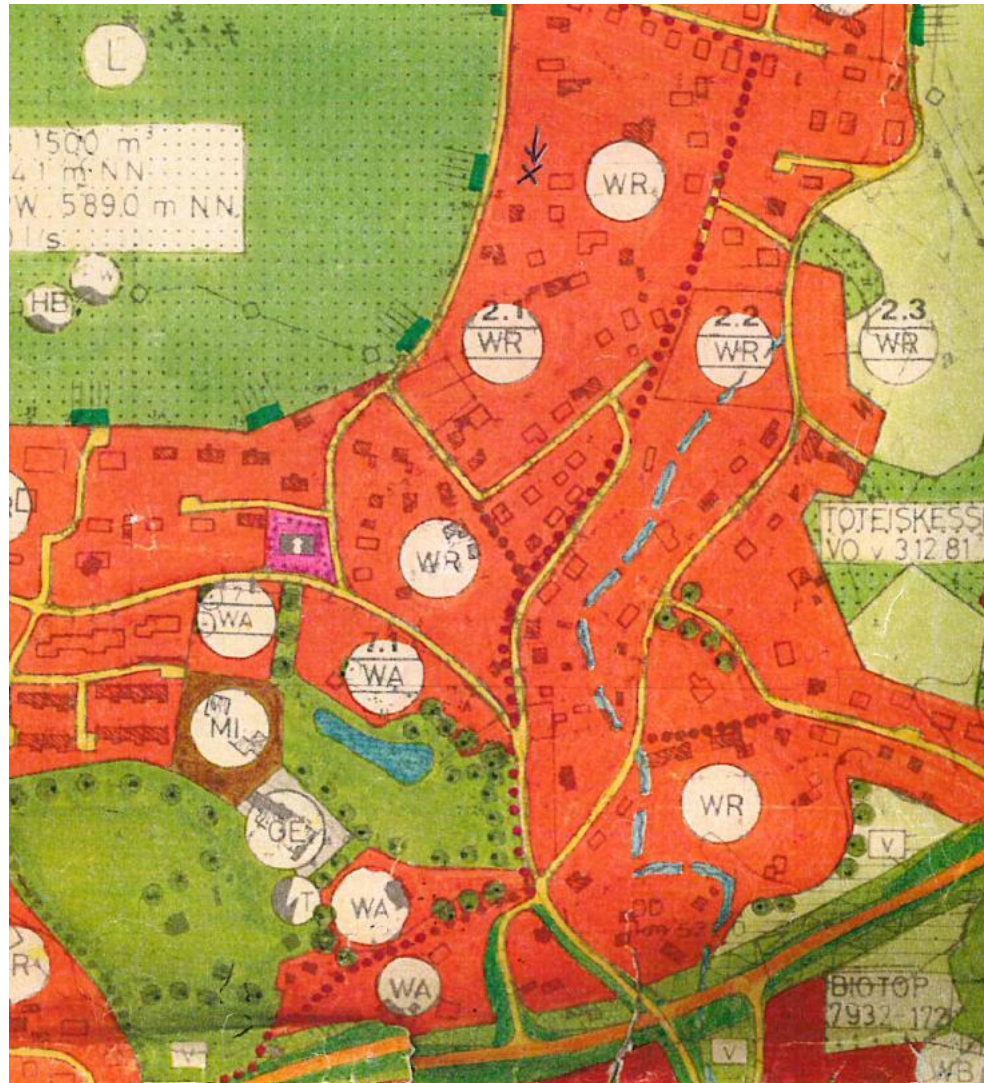


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 1987, ohne Maßstab

3.2 Bebauungspläne

Der einfache Bebauungsplan „Wildenroth I“ wurde im Jahre 1952 erlassen und im Jahre 1954 geändert. Er beinhaltet Festsetzungen zweierlei Hausschemata inklusive Vorgaben zur Firstrichtung, Wandhöhe und Dachneigung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht flächendeckend festgesetzt, zudem wurden von diesen bereits zahlreiche Befreiungen erteilt.

Insgesamt ist das Festsetzungskonzept als nicht zeitgemäß einzustufen. Durch die regelmäßig im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilten Befreiungen verliert das Festsetzungskonzept an Bedeutung und erfüllt in weiten Teilen bereits keine städteplanerischen Zwecke mehr.

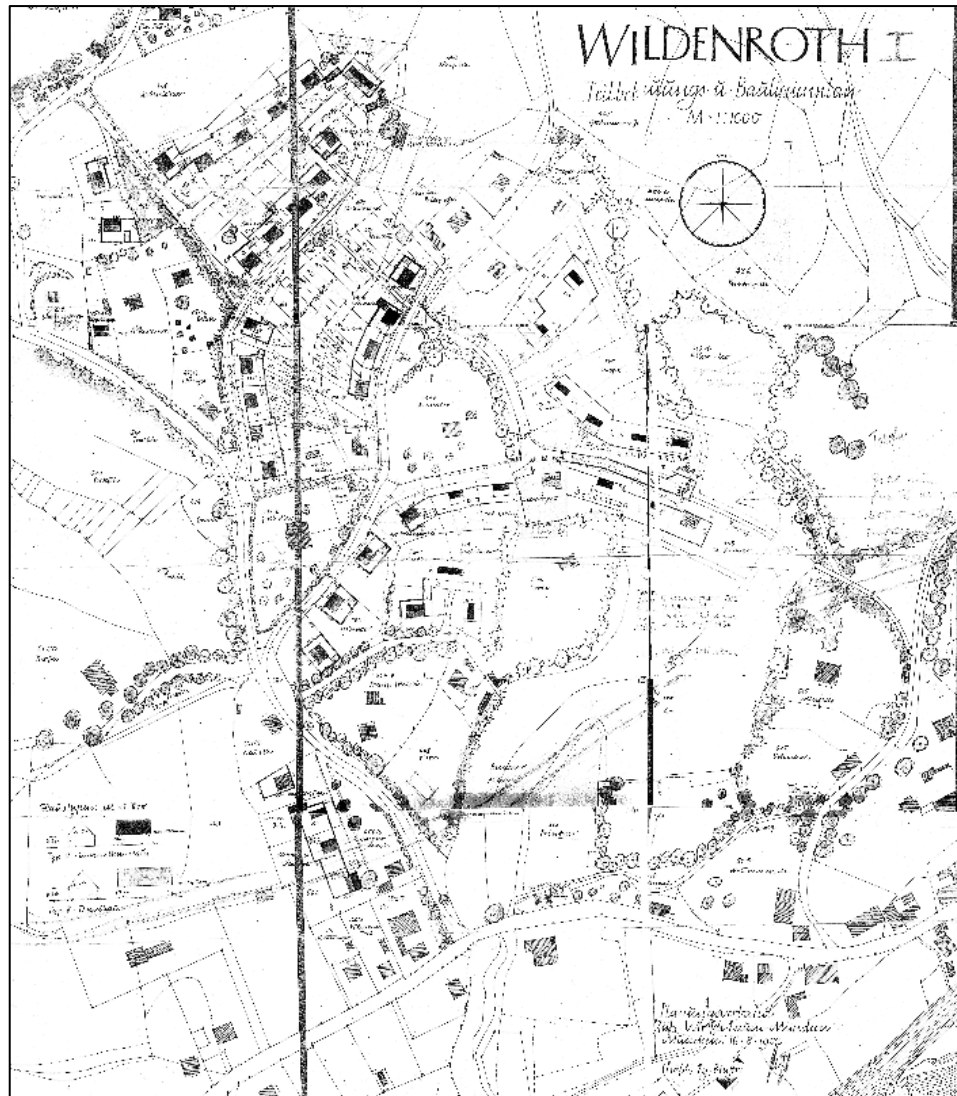


Abb. 4 Rechtskräftiger Bebauungsplan Wildenroth I aus dem Jahr 1952 bzw. 1954, ohne Maßstab

Im zentralen Bereich des Plangebietes zwischen Pechhölzl und Lerchenstraße ist nach Auffassung der Gemeinde ein Bebauungsplan zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Daher wird dort der Bebauungsplan „Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Süd“ aufgestellt. Dieser steuert in einem Teilbereich von ca. 1,2 ha die Innenentwicklung und sichert den von Nord nach Süd verlaufende Lerchengraben als zentrale Grün- und Freifläche.

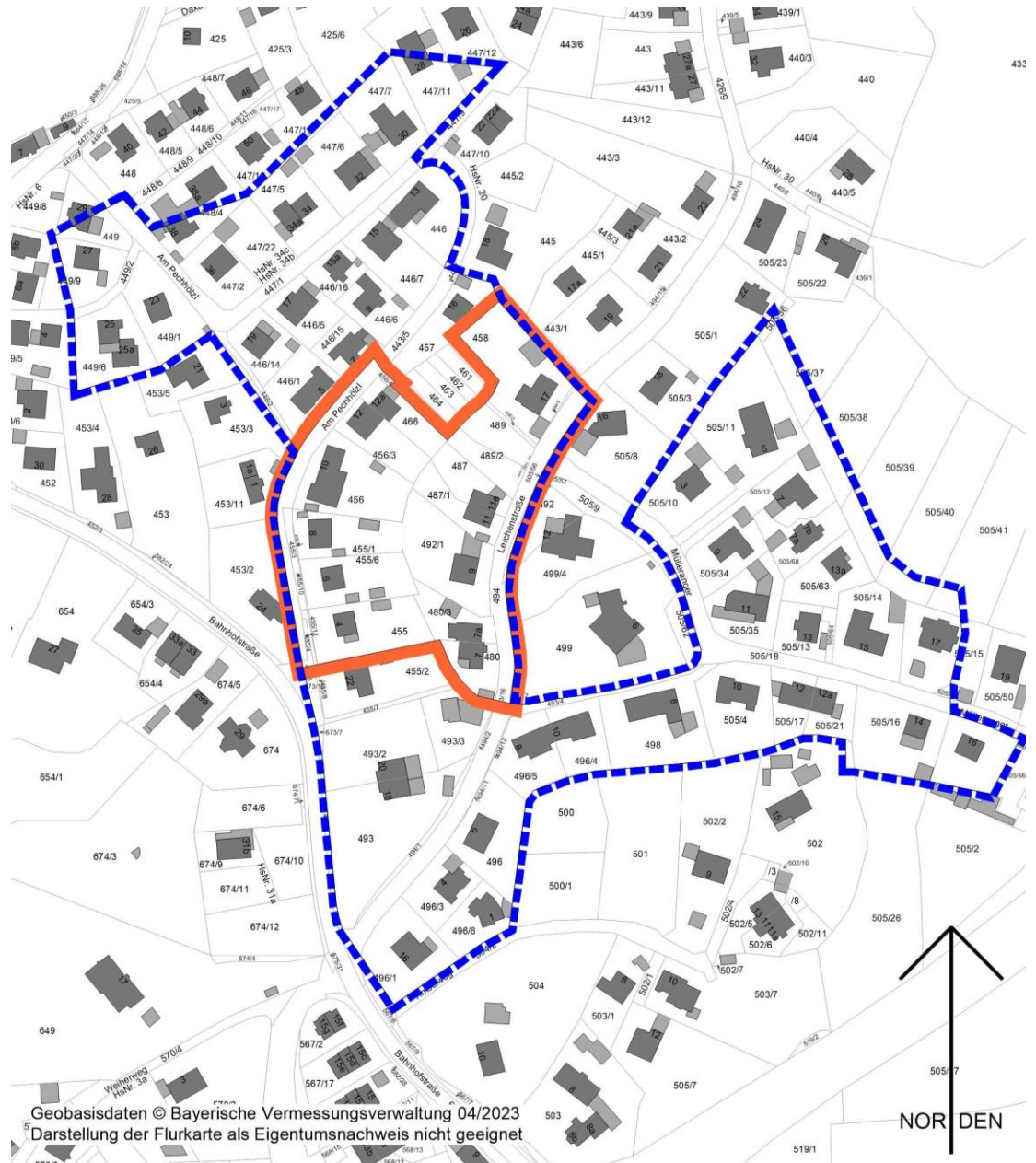


Abb. 5 Übersichtsplan mit Umgriff rechtskräftiger Bebauungsplan Wildenroth I aus dem Jahr 1952 bzw. 1954 (blau) und Umgriff des Bebauungsplans Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Süd, im Verfahren (orange)

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Am Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Süd“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Wildenroth I vollständig.

Für den verbleibenden ca. 4,4 ha großen Teilbereich des Bebauungsplans Wildenroth I ist nach Auffassung der Gemeinde die Steuerungswirkung des § 34 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausreichend. Daher wird der Bebauungsplan in diesem Bereich aufgehoben.

3.3 Beschleunigtes Verfahren

Seit der Änderung des BauGB im Jahr 2021 ist auch für die Aufhebung von Bauleitplänen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich (§13 a Abs. 4 BauGB). Daher entfällt die Notwendigkeit eines Umweltberichts, der frühzeitigen Beteiligung und einer zusammenfassenden Erklärung. Bei einem Geltungsbereich von 4,4 ha kann auch mit der künftigen Beurteilung nach § 34 BauGB eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht werden.

4. Städtebauliche Ziele

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans richten sich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden künftig nach Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB). Dadurch bestehen stellenweise Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form von Anbauten oder größeren Gebäudetiefen im Falle von Abriss und Neubau, welche die Gemeinde zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auch ermöglichen möchte (siehe Abbildung). Voraussetzung für zukünftige Nachverdichtungen ist weiterhin eine gesicherte Erschließung.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Wildenroth I kommt es nicht zu einem Entzug von bestehendem Baurecht, da das künftige Baurecht nach § 34 BauGB das nach Bebauungsplan festgesetzte übersteigt.

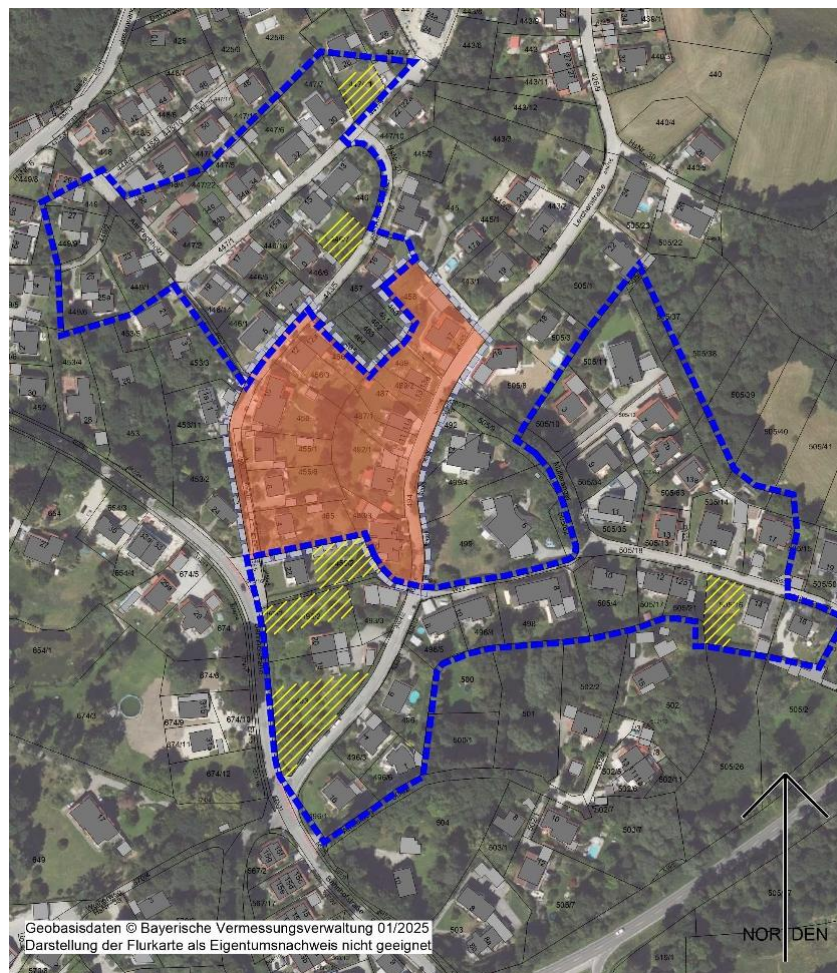


Abb. 6 *Übersichtsplan mit Umgriff der Aufhebungssatzung (blau), Umgriff des Bebauungsplans Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Süd, im Verfahren (orange) und möglichen größeren Nachverdichtungsbereichen (gelb schraffiert)*

5. **Auswirkung der Aufhebung**

Nach Abschluss des Verfahrens wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Wildenroth I aufgehoben. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist somit ausschließlich nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen.

Dies ist aus Sicht der Gemeinde geeignet, die künftige städtebauliche Entwicklung zu steuern und zu ordnen.

Sollte sich jedoch zeigen, dass die bisher gebietsprägenden Strukturen ungewollt aufgeweicht würden, wird die Gemeinde die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans in Betracht ziehen.

Gemeinde

Grafrath, den

.....
Markus Kennerknecht, Erster Bürgermeister