

genehmigte Niederschrift
über die öffentliche 70. Sitzung des Bauausschusses Grafrath
am 03.07.2025
in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:54 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Anton Hackl
Dr. Hartwig Hagenguth
Josef Heldeisen
Arthur Mosandl
Maximilian Riepl-Bauer
Karl Ruf

anwesend ab 19:36 (während TOP 3ö)

Stellvertreter

Alice Vogel

Vertretung für Frau Monika Glammert-Zwölfer, anwesend ab 19:31 Uhr (ab TOP 2ö)

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Thomas Wild

Architekt, 86926 Greifenberg – zu TOP 3ö

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl
Monika Glammert-Zwölfer

unentschuldigt, nicht vertreten
entschuldigt, vertreten

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht stellt fest, dass die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung Grafrath unter Übermittlung der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen wurden. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Öffentliche Tagesordnung:

- TOP 1 Bürgeranfragen
- TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses
- TOP 3 Bebauungsplan "Amperterrasse-West";
a) Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen zur
erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB
b) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- TOP 4 Bauantrag: Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zu einer weiteren
Wohneinheit durch Holzbauweise, Brunnleitenstr. 10, Fl.Nr. 413, Gem. Wildenroth,
BV-Nr. 10/25
- TOP 5 Verschiedenes
- TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 05.06.2025

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es erfolgen keine Bürgeranfragen.

GRin Vogel betritt den Sitzungssaal. 19:31 Uhr

TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Ein Ausschussmitglied nimmt Bezug auf den Spielplatz an der „Hauptstraße“. Aufgrund dessen, dass sich dieser in einem sehr schlechten Zustand befinde, wird angeregt, eine Begehung durch die Gemeinde zu veranlassen.

Der Vorsitzende informiert zum aktuellen Zustand des Spielplatzes und berichtet, dass man bereits eine Firma mit der Erneuerung der Schaukel und dem Aufbau eines neuen Spielgerätes beauftragt habe und in diesem Zusammenhang auch noch weitere Maßnahmen vorgesehen seien. Wegen Lieferschwierigkeiten bei den Spielgeräten habe sich dies jedoch verzögert.

Der Vorsitzende geht nach aktuellem Stand davon aus, dass der Spielplatz spätestens ab Anfang August wieder gut benutzbar sein werde.

In diesem Zusammenhang berichtet der Vorsitzende, dass auch auf den Spielplätzen „Amperterrasse Ost“ und am „Heinrich-Mayr-Weg“ Spielgeräte ersetzt wurden.

TOP 3 Bebauungsplan "Amperterrasse-West"; a) Beratung und Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen zur erneuten Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB b) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist der Planer Herr Thomas Wild, 86926 Greifenberg, anwesend. Herr Wild hat bereits am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

- a) Der Bebauungsplanentwurf „Amperterrasse-West“ lag mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 13.03.2025, sowie auch die erforderlichen Gutachten gem. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 02.04.2025 bis 30.04.2025 erneut öffentlich aus. Die eingegangenen Stellungnahmen liegen nun für die Beschlussfassung vor.
Hierzu wird auf die Anlage -Abwägungsvorschläge- verwiesen.
- b) Hinweis: Damit die Gemeinde Grafrath nicht in die Erschließungspflicht kommt, kann der Satzungsbeschluss erst nach Abschluss des Städtebaulichen Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger KFB bekanntgemacht werden.

Finanzielle Auswirkungen: -

Beschlussvorschlag:

- a) Einzelbeschlüsse nach der Vorlage zu den Abwägungsvorschlägen (Anlage)
- b) Satzungsbeschluss:
Der Bauausschuss Grafrath beschließt auf Grundlage der unter a) beschlossenen Abwägungen und Änderungen den vorliegenden Bebauungsplan „Amperterrasse-West“ mit Begründung in der Planfassung vom 03.07.2025 als Satzung.
Die Verwaltung wird beauftragt nach Abschluss des Städtebaulichen Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger „KFB“ den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntzumachen.
Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende begrüßt den Planer Herrn Wild, 86926 Greifenberg.

GR Hackl betritt den Sitzungssaal. 19:36 Uhr

Über den Beamer wird der Lageplan dargestellt.

Der Vorsitzende informiert einleitend zum Sachverhalt und verweist darauf, dass das 3. Verfahren ohne Änderungen erfolgt sei und zu keinen neuen Abwägungen geführt habe. Zudem seien bereits alle Abwägungs-Formulierungen durch die Kanzlei Döring Spieß, 80639 München juristisch geprüft.

Ein Ausschussmitglied kritisiert, dass die Stellungnahmen den Ausschussmitgliedern nicht im Original vorliegen, sondern lediglich eine vom Planer „interpretierte Fassung“.

Der Vorsitzende bewertet dies unkritisch, da er die originalen Stellungnahmen auf Wunsch direkt vorlegen könne. Er wiederholt, dass es sich bereits um das 3. Verfahren handle, welches zu keinen wesentlichen Änderungen geführt habe.

Zu den Stellungnahmen/Abwägungen:

Der Vorsitzende bittet den Planer, Herrn Wild um Erläuterung der Stellungnahmen und Abwägungen mit den zugehörigen Beschlussvorschlägen. Er kündigt an, dass die Ausschussmitglieder die Gelegenheit erhalten, ihre Fragen zu den jeweiligen Abwägungen zu stellen. Abschließend werde man über die Beschlüsse hierzu abstimmen lassen.

Das Gremium zeigt sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

[Der nachfolgende Text wurde der Originalvorlage entnommen. Wesentliche Anmerkungen sind unter „Anmerkung aus der Diskussion:“ in grün inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben. Die jeweiligen Beschlüsse mit Abstimmungsergebnissen sind rot eingefügt.]

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme

Das AELF verweist auf das Geruchsgutachten von iMA vom 10.03.2025, die angedachte Vereinbarung mit dem Betreiber des Pferdehofs (Einhausung Dunglege) sowie die beiden Erweiterungsszenarien für den LW Betrieb Reischl, von dem die schriftliche Zustimmung eingeholt werden solle. Ferner sind alle Bauwerber als Prävention zukünftiger Auseinandersetzungen darauf hinzuweisen, dass es durch die umliegenden landwirt-

schaftlichen Betriebe zu Staub- und Lärmimmissionen, hauptsächlich jedoch zu Geruchsmissionen in das Baugebiet kommen wird. Besonders über die in der Beurteilung aufgeführten Immissionswerte > 10% in den Übergangsbereichen ist in der textlichen Festsetzung zu informieren.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Mit dem Betreiber des Pferdehofs besteht eine vertragliche Vereinbarung vom 18.07.2024 zur Einhausung des Pferdemitestes. Für den LW Betrieb Reischl gibt es derzeit keine konkreten Erweiterungsabsichten, die beiden Szenarien wurden optional berechnet zu Veranschaulichung des möglichen Erweiterungspotentials. In der Satzung unter Hinweise 2.6.2 wird bereits auf die Nähe zu den landwirtschaftlichen Flächen und Auswirkung bei deren Bewirtschaftung hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme / Hinweise

Bezugnahme auf Stellungnahme vom 10.12.2024, letztere wiederum mit Verweis auf Schreiben vom 25.07.2023.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Es handelt sich um Hinweise bzgl. Abstimmungen i.L.d. weiteren konkreten Planungen / Erschließungsmaßnahmen

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

8. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Stellungnahme / Hinweise

Bezugnahme auf Stellungnahme vom 14.09.2023, in der es keine konkreten Einwände

und Anregungen gab, lediglich Hinweise

- wegen Vermeidung von Konflikten zwischen schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe sowie
- wegen Gewährleistung von Betrieb und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden handwerklichen Betriebe

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange aus dem umliegenden Gewerbe und der Landwirtschaft durch die Untersuchungen bzw. Gutachten von iMA (Geruchsimmissionen) und IB Greiner (Lärmimmissionen) berücksichtigt sowie ausführlich untersucht, um unzulässige Konflikte zu vermeiden.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

10. Landratsamt Fürstenfeldbruck

10.1 Stellungnahme zu Ortsplanung

Weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Weiterhin Empfehlung der Beschränkung der baulichen Höhenentwicklung entlang des Ortsrandes.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung zu Ortsplanung

Es wird verwiesen auf die ausführliche Anmerkung / Stellungnahme der Verwaltung / Ortsplanung in der Abwägung vom 13.03.2025 (Punkt 9.1.1).

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

10.2 Stellungnahme zu Sonstiges

Hinsichtlich D Verfahrensvermerke wird erneut auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ verwiesen und dass zwei Verfahrenspunkte – Punkt 1 um Datum der öffentlichen Bekanntmachung sowie nach Punkt 7 die Ausfertigung mit Datum und Unterschrift des 1. Bürgermeisters noch zu ergänzen sind.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Die Verfahrensvermerke D werden entsprechend um die zwei Punkte ergänzt.

Beschlussvorschlag

Redaktionelle Ergänzung der Verfahrensvermerke D

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

10.3 Stellungnahme zu Abfallrecht

Es wird auf die Stellungnahme vom 21.01.2025 verwiesen und erneut um die Berücksichtigung der Altlastenverdachtsfläche 09.05 (ehem. Hausmülldeponie) in Begründung 1.3.7 und Satzung unter Hinweise C 2.8.1 gebeten.

Ferner wird auf den Hinweis der Satzung C 2.9 verwiesen, dass die veralteten Regelungen der LAGA durch die der Ersatzbaustoffverordnung ersetzt wurden und dies anzupassen sei (siehe Stellungnahme WWA Punkt 18.2 sowie Beschlussvorschlag zu Punkt 18.2)

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

In Begründung 1.3.7 und in der Satzung unter Hinweise C 2.8.1 wurde die Altlastenverdachtsfläche 09.05 bereits entsprechend berücksichtigt, ergänzend wird nun aufgenommen, dass bei einem Bauantrag in diesem Bereich der Sachbereich 24-1, Staatl. Abfallrecht / Bodenschutz zu beteiligen ist.

Beschlussvorschlag

Redaktionelle Ergänzung bei Satzung C 2.8.1 und Begründung 1.3.7 wie oben vorgeschlagen

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

10.4 Stellungnahme zu Immissionsschutz

Punkt 10.4.1 Geruchsbelastung Pferdehaltung und Wetterdaten:

Eine Verpflichtung zu geschlossener Einhausung des Pferdemistes ist laut LRA nicht ausreichend und es soll deshalb eine Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Die im Gutachten angesetzte Anzahl von 13 Pferden kann nicht beurteilt werden. Ferner soll begründet werden, warum die Wetterdaten der DWD-Station Starnberg-Perchting anstelle der DWD-Station München-Stadt verwendet wurden.

Punkt 10.4.2 Einschränkung der Betriebsentwicklung Pferdehaltungsbetrieb:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine Betriebserweiterung auf der Grundlage des vorliegend geplanten Bebauungsplanes zukünftig ausgeschlossen ist.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu beiden o.g. Einwänden 10.4.1 sowie 10.4.2 liegt die ausführliche Stellungnahme Nr. 22-10-32-FR vom 06.06.2025 von iMA Richter & Röckle vor (siehe Anlage) mit Verweis auf die bereits erstellte Stellungnahme vom 17.02.2025, die dem LRA im Rahmen der aktuellen Stellungnahme jedoch nicht vorlag. Deshalb kommt es zur Wiederholung der Hinweise aus der vorherigen Stellungnahme.

Ergänzend zu Punkt 10.4.1 Mit den Betreibern des Pferdehofs wurde seitens der Gemeinde Grafrath eine detaillierte vertragliche Vereinbarung vom 18.07.2024 hinsichtlich einer geschlossenen Einhausung des Pferdemistes (Dunglege) getroffen; darüber hinaus werden keine weiteren Festlegungen als erforderlich angesehen.

Ergänzend zu Punkt 10.4.2 Laut Auskunft der Betreiber des Pferdehofs können max. 13 Großpferde den Stalle belegen, dies wurde im Geruchsgutachten berücksichtigt, die tatsächliche Nutzung bzw. Belegung liegt darunter.

Es erfolgten keine Einwände oder Hinweise mehr zu Lärmschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserrecht, seitens des Straßenverkehrsamts und der Kreisstraßenverwaltung sowie hinsichtlich der Öffentlichen Mobilität und des Radverkehrs.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

11. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Brandschutzdienststelle

Stellungnahme / Hinweise

Seitens der Brandschutzdienststelle werden – wie bereits in der letzten Stellungnahme vom 09.01.2025 - allgemeine Hinweise zum Bayerischen Feuerwehrgesetz (Einsatzfrist und Ausstattung der Feuerwehr; Eigenverantwortung der Kommune), der Verkehrsflächen und Zugänglichkeit von Grundstücken sowie zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (Löschwasserentnahmestellen) durch die Kommune aufgeführt.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Die erforderlichen Verkehrswege und die Zugänglichkeit der Grundstücke ist in der B-Planung berücksichtigt, die Planung von Löschwasserentnahmestellen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, die Einsatzmöglichkeit und Ausstattung der Feuerwehr ist seitens der Gemeinde zu überprüfen.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

17. Vodafone Neubaugebiete KMU

Stellungnahme / Hinweise

Es wird bei Interesse bzw. Kostenanfrage seitens der Gemeinde um die Vorlage des Erschließungsplans gebeten.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

In der Stellungnahme vom 20.06.2024 schreibt jedoch die Vodafone West GmbH, dass das Neubaugebiet eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgt werden könne. Kein Einfluss auf die Bebauungsplanung.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

18. Wasserwirtschaftsamt München

Stellungnahme

Punkt 18.1: Eine Versickerung über verunreinigten Untergrund (Altlasten) ist nicht erlaubt, ebenso nicht die Anwendung der NWFreiV, es ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Punkt 18.2: In der Satzung unter Hinweise Nr. 2.9 wird auf die veralteten LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" verwiesen und sollte durch einen

Verweis auf die fachlichen Regelungen in der Ersatzbaustoffverordnung ersetzt werden.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 18.1: Der Empfehlung sollte Folge geleistet werden und die Satzung unter Hinweise C 2.3.2 sowie die Begründung unter 3.7.2 entsprechend ergänzt werden.

Zu Punkt 18.2: Der Hinweis C 2.9 in der Satzung sollte entsprechend redaktionell aktualisiert werden.

Beschlussvorschlag

Zu Punkten 18.1 und 18.2: Ergänzung des Bebauungsplans wie oben empfohlen.

Anmerkung aus der Diskussion:

Auf Hinweis eines Ausschussmitglieds werden zur Klarstellung in der Satzung (auf Seite 17) unter Punkt „2.3.2 Niederschlagswasser“ in den letzten Satz die betreffenden Flurnummern eingefügt:

„Eine Versickerung über verunreinigten Untergrund (Altlasten) auf den Verdachtsflächen der Fl.-Nrn. 149 und 149/2 ist nicht erlaubt, ebenso nicht die Anwendung der NWFreiV, es ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“
Analog soll dies in der Begründung ergänzt werden.

Beschluss:

Die Satzung wird redaktionell ergänzt: „Auf Seite 17, unter Punkt „2.3.2 Niederschlagswasser“ werden in den letzten Satz die betreffenden Flurnummern folgendermaßen eingefügt:

„Eine Versickerung über verunreinigten Untergrund (Altlasten) auf den Verdachtsflächen der Fl.-Nrn. 149 und 149/2 ist nicht erlaubt, ebenso nicht die Anwendung der NWFreiV, es ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

Analog erfolgt diese Ergänzung in der Begründung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.



Einspruch gegen Gehwegführung an der Westseite Mauerner Straße

Folgende Punkte werden bemängelt:

Einspruch gegen Gehwegstreifen bei den eigenen Einfahrten Mauerner Str. 19 und 19a (Ostseite) und gegen die bestehende Bordsteinausbildung infolge von Straßenbauarbeiten in der Vergangenheit, zusätzlich

- Bedenken gegen eine neue Gehweggestaltung auf dieser Seite im Zusammenhang mit den Ein-/Ausfahrten (Ostseite!)
- Hinweis auf mangelhaften und unterbrochenen Gehweg auf der Ostseite und parkende Autos (Unfallgefahr)
- Verweis, dass (bestehender) Gehweg gegenüber (Westseite) ausreichend sei

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Die Einwände richten sich ausschließlich gegen die bestehende Straßenrand- und „Gehweg“-Situation auf Seite der Einwandstellerin, also der Ostseite der Mauerner Straße, deren Änderung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und in der weiteren Umsetzung nicht erforderlich bzw. nicht vorgesehen ist. Aufgrund der

Darstellung und des Nachweises von Sichtdreiecken für die neuen Ausfahrten des Plangebietes und der notwendigen Verschiebung einer Querungshilfe (Insel) wurde der komplette Straßenabschnitt der Mauerner Straße in den Bebauungsplanumgriff mit aufgenommen. Lediglich infolge der Verschiebung der Querungshilfe nach Nordwesten wurde in Abstimmung mit dem Straßenbauamt die Durchfahrtsbreite „bergauf“ optimiert und damit der auch der bestehende Gehweg auf der Westseite etwas nach Westen verlagert.

Fazit: Die vorgebrachten Einwände sind bezogen auf den Bebauungsplan unbegründet.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

2.

2.1 Stellungnahme zur schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung

Im Schreiben wird verwiesen u.a. auf das neue Verkehrsgutachten vom 07.03.2025 und die neue schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 07.03.2025 und dass die bisherigen Einwendungen bzgl. der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Ziff. 4. des Schreibens vom 13.01.2025) grundsätzlich aufrechterhalten bleiben, da aus Zeitgründen die Unterlagen nicht vollständig geprüft werden konnten.

Ferner wird kritisiert, dass zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen des Parkdecks nicht nur die Fahrbewegungen der Fahrzeuge berücksichtigt werden müssen, sondern weiter von den Personen, die dort Parken, ausgehende Lärmimmissionen und auch Einzelgeräusche wie Türen schlagen, Kofferraum schließen etc. zu betrachten sind, was bisher nicht erfolgt ist. Es fehle damit ein schlüssiger Nachweis, dass insbesondere an betrachteten Immissionsorten 104 und 5 die schalltechnische Verträglichkeit gegeben ist.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu o.g. Einwänden liegt die ausführliche Stellungnahme Nr. 222141 / 9 vom 03.06.2025 des IB Greiner vor mit dem Fazit, dass „unter Berücksichtigung des auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansatzes unserer Untersuchung und der hohen Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte ... die schalltechnische Situation aufgrund des Parkdecks bezüglich der Bestandswohnbauung als unkritisch einzustufen (ist)“.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

2.2 Stellungnahme zum Parkdeck

Aufrechterhalten werden die grundsätzlichen Einwände gegen das vorgesehene Parkdeck (vgl. Ziff. 3. des Schreibens vom 13.01.2025).

Es wird generell in Frage gestellt, wie es zur Errichtung und künftigen ordnungsgemäßen Unterhaltung dieses Parkdecks kommen soll und wie die künftigen Eigentümer der Häuser und Wohneinheiten zu beteiligen sind. Es wird darauf verwiesen, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafrath ab dem 01.10.2025 außer Kraft treten wird mit dem Argument, dass es niemals zur Errichtung dieses Parkdecks kommen wird.

Ausdrücklich aufrechterhalten werden auch die bisherigen Einwendungen gegen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Parkdeck. So fehle jede nachvollziehbare städtebauliche Begründung für die Festsetzung einer Wandhöhe von 7 m, auch wird die Errichtung einer gemeinschaftlichen Solarnutzung in Frage gestellt.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Hinsichtlich der erneut vorgetragenen generellen Einwände gegen das Parkdeck wird verwiesen auf die Stellungnahme bzw. Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung in der Abwägung vom 13.03.2025 zum Schreiben [REDACTED], Ziffer 3.1. Zudem wird in der Festsetzung B 8.1.2 auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafrath vom 17.12.2007 als statischer Bezug verwiesen, die Inhalte bleiben deshalb trotz Änderung der BayBO 2025 zum 01.10.2025 weiterhin gültig, der erhobene Einwand trifft somit auch hier nicht zu.

Ebenso wurde in der Stellungnahme bzw. Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung in der Abwägung vom 13.03.2025 zum Schreiben [REDACTED], Ziffer 3.2 bereits ausführlich das Maß und v.a. die maximale Wandhöhe für das Parkdeck und der Option des Solardaches erläutert, ebenso wurden die Bebauungsplanunterlagen zur erneuten Auslegung des Entwurfs konkretisiert bzw. ergänzt. Der Einwand ist auch hier unbegründet und nicht nachvollziehbar.

Es wird wiederholt der Einwand vorgebracht, dass Parkdeck wie auch das Solardach kaum realisierbar erscheinen, was ja im Sinne des Einwandschreibens wäre.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

außerdem:

Ein Ausschussmitglied nimmt Bezug auf den „Wegfall von 6 Reihenhäusern“ im Laufe des Verfahrens und erinnert daran, dass man im Gremium „übereingekommen“ sei, diesen Wegfall von günstigerem Wohnraum z. B. mittels 6 Wohnungen oder kleineren Wohneinheiten zu kompensieren. Das Ausschussmitglied möchte wissen, wie man dieses Übereinkommen verbindlich mache und stellt hierzu den Antrag, zu prüfen, ob im Rahmen der Veräußerung der gemeindlichen Grundstücke, für den Wegfall der 6 Reihenhäuser, ein Grundstück zur Schaffung von sechs kleineren Wohneinheiten reserviert werden könne.

Während der nachfolgenden Diskussion verlässt GRin Vogel vorübergehend den Sitzungssaal.

Hierauf erklärt der Planer, dass zum aktuellen Zeitpunkt die Parzellierung abgestimmt sei, faktisch könne jedoch jeder Bauraum, der mit einem „E“ bezeichnet sei, sowohl mit einem Einzelhaus, als auch mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Diese Option eines „variablen Baurechts“ sei grundsätzlich auf vielen der hier vorhandenen Grundstücke möglich.

Der Vorsitzende gibt zu bedenken, dass die Gemeinde über die Art der Bebauung nur auf den gemeindeeigenen Parzellen (voraussichtlich Fläche „D“) entscheiden werde können und man die Eigentümer der anderen Flächen diesbezüglich nicht verpflichten könne. Er erklärt, dass man im Gremium „übereingekommen“ sei, sich die Flexibilität bezüglich der Art der Bebauung erhalten zu wollen. Entscheidend für die Bebauung werden daher die Vergabe bzw. der Verkauf der gemeindlichen Grundstücke sein.

Aufgrund des Antrags ergeht der folgende Beschluss.

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat bis zum Ende des Jahres 2025 über die Vergabe der gemeindlich zugeteilten Grundstücke unter der Prämisse zu beraten, so dass nicht nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, sondern auch andere Haustypen gebaut werden können.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Ein Ausschussmitglied nimmt noch Bezug auf die in der Satzung enthaltene Pflanzliste. Auf Seite 13 unter Pkt. 10.2.4 sei unter „Bäume“ die „Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne“ als Baum aufgeführt, obwohl es sich hierbei um einen Strauch mit einer Maximalhöhe von 3 Metern handle.

Herr Wild nimmt dies auf und sagt zu, sich hierzu nochmals mit dem zuständigen Landschaftsplaner Herrn Lohde abstimmen zu wollen.

Der Vorsitzende schlägt abschließend vor, die Pflanzliste (außerhalb des Bebauungsplanes) entsprechend zu modifizieren und vor Baubeginn eine Broschüre mit Pflanzempfehlungen an die Bauwerber auszugeben.

Hiermit zeigt sich das Gremium einverstanden.

Auf Hinweis aus dem Gremium, dass durch die Formulierung des Beschlussvorschlags eventuell eine „vorzeitige Planreife“ erfolgen könnte, formuliert der Vorsitzende den Satzungsbeschluss (b) um.

Beschluss:

a) Einzelbeschlüsse nach der Vorlage zu den Abwägungsvorschlägen (Anlage)

b) Satzungsbeschluss:

**Der Bauausschuss Grafrath beschließt auf Grundlage der unter a) beschlossenen Abwägungen und Änderungen den vorliegenden Bebauungsplan „Amperterrasse-West“ mit Begründung in der Planfassung vom 03.07.2025 als Satzung.
Die Verwaltung wird beauftragt nach Abschluss des Städtebaulichen Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger „KFB“ die Satzung auszufertigen und diese gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntzumachen.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Wild und verabschiedet diesen.

Herr Wild verlässt den Sitzungssaal.

TOP 4 Bauantrag: Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zu einer weiteren Wohneinheit durch Holzbauweise, Brunnleitenstr. 10, Fl.Nr. 413, Gem. Wildenroth, BV-Nr. 10/25

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):
BVNr.: 10/25

Fl. Nr.: 413 Gemarkung: Wildenroth Ort: Brunnleitenstr. 10

Planungsrechtliche Beurteilung:

☐ § 30 BauGB	Bebauungsplan		
☐ § 33 BauGB			
☒ § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan	☐ ja	☒ nein
☐ § 35 BauGB			
☐ § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen	☐		
Abs. 2 Befreiungen	☐		

Baugebiet nach BauNVO:

Gewerbegebiet (GE)

Geschossfläche: 127,30 m ² GFZ: 0,06	Grundfläche: 695 m ² GRZ: 0,35	Zahl der Vollgeschosse: 2
Dachneigung: 12 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 8,94 m	
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein		
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung		

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Bauantrag vom 16.06.2025 wird die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zu einer weiteren Wohneinheit durch Holzbauweise beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gewerbegebiet, in dem Wohnen nur eingeschränkt möglich ist (Betriebsleiterwohnungen).

Durch die Aufstockung würde sich der Wohnraum in diesem Gebiet erhöhen.

Es ist durch das Bauamt im Landratsamt Fürstenfeldbruck sicherzustellen, dass die Wohneinheit einer adäquaten Gewerbeeinheit zugeordnet werden kann.

Die Aufstockung stellt keine neues Vollgeschoss dar, da hier mehr als 2/3 der Wohnfläche unter der Höhe von 2,30 Meter liegen.

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Eigenart der Umgebung gem. § 34 BauGB ein.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zu einer weiteren Wohneinheit durch Holzbauweise auf der Fl.Nr. 413, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 16.06.2025 wird hergestellt.

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Im Gremium wird die vorgesehene Wohneinheit insofern kritisch gesehen, dass die Nutzung der „Betriebsleiterwohnung“ rechtlich nicht gesichert werden kann und stattdessen auch „zweckentfremdet“ vermietet werden könnte. Um diese Thematik für die weitere Prüfung durch das Landratsamt zu verdeutlichen, ergänzt der Vorsitzende den Beschlusstext.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses zu einer weiteren Wohneinheit durch Holzbauweise auf der Fl.Nr. 413, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 16.06.2025 wird hergestellt.

Es ist durch das Bauamt im Landratsamt Fürstenfeldbruck sicherzustellen, dass die Wohneinheit einer adäquaten Gewerbeeinheit zugeordnet werden kann.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 1

TOP 5 Verschiedenes

Ein Ausschussmitglied erkundigt sich, weshalb „nach Pfingsten für längere Zeit“ die Straßenbeleuchtung entlang der Hauptstraße bis einschließlich dem Straßenzug Höfen ausgefallen war.

Dem Vorsitzende liegen hierzu keine Informationen vor. Er geht von einem technischen Problem bei den Stadtwerken FFB aus.

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 05.06.2025

Die Niederschrift vom 05.06.2025 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 05.06.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5 Nein: 0 Enthaltungen: 3

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:54 Uhr die öffentliche 70. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 07.07.2025

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in