

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 78. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 05.02.2026

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn: 20:20 Uhr
Ende 20:33 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl
Monika Glammert-Zwölfer
Anton Hackl
Dr. Hartwig Hagenguth
Josef Heldeisen
Arthur Mosandl
Karl Ruf

Stellvertreter

Dr. Gerald Kurz Vertretung für Herrn Maximilian Riepl-Bauer

Schriftführerin

Renate Bucher

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Maximilian Riepl-Bauer 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 Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und drei oberirdischen Stellplätzen, Konradstr. 1, 82284 Grafrath, Fl.Nr. 416/12, Gem. Wildenroth
- TOP 4 Verschiedenes
- TOP 5 Genehmigung der Niederschrift vom 22.01.2026

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es erfolgen keine Bürgeranfragen.

TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Aus dem Gremium wird darauf hingewiesen, dass

- an der neu hergestellten Bushaltestelle „Schule“ die Betonpflastersteine (Pflasterplatten) marode sind und man dies im Rahmen der Gewährleistungsfrist bei der ausführenden Firma geltend machen sollte.
- auf Höhe des Schwimmbades (Hauptstraße) an der Straßenverjüngung ein vereister, inzwischen schlecht sichtbarer, grauer Schneehaufen den Radweg seit Tagen unpassierbar machen und dies eine Gefahrenstelle darstellen. Es wird darum gebeten, dass der Bauhof, den Schnee an dieser Stelle wegschaufeln oder markieren sollte. Der Räumdienst sollte künftig darauf achten, den Schnee an anderer Stelle anzuhäufen.

TOP 3 Bauvoranfrage: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und drei oberirdischen Stellplätzen, Konradstr. 1, 82284 Grafrath, Fl.Nr. 416/12, Gem. Wildenroth

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):

BVNr.: -

Fl. Nr.: 416/12 **Gemarkung:** Wildenroth **Ort:** Konradstr. 1

Planungsrechtliche Beurteilung:

<input type="checkbox"/> § 30 BauGB	Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> § 33 BauGB		
<input checked="" type="checkbox"/> § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> § 35 BauGB		
<input type="checkbox"/> § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen		<input type="checkbox"/>
	Abs. 2 Befreiungen	<input type="checkbox"/>

Baugebiet nach BauNVO:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Geschossfläche: - m ² GFZ: -	Grundfläche: 241,77 m ² GRZ: 0,28	Zahl der Vollgeschosse: 2 (DG kein Vollgeschoss)
Dachneigung: 41 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 11 m	
Baufluchten eingehalten: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Stellplätze: 11	Garagen: / Stauraum: Tiefgarage

Nachbarunterschriften vollständig ja nein

Erläuterungen:

Mit E-Mail vom 21.01.2026 wurde der Entwurf zum Bauvorhaben in der Konradstr. 1, 82284 Grafrath an die Gemeindeverwaltung übersandt.

Der Bauherr bittet im Rahmen einer Bauvoranfrage um Behandlung des Vorhabens im Bauausschuss Grafrath.

Ein Vorbescheid bzw. Bauantrag über das Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde bis jetzt noch nicht eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wildenroth II“.

Laut den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses nicht zulässig (nur Einfamilien- und Doppelhäuser).

Außerdem befindet sich das geplante Gebäude nicht in dem festgesetzten Baufenster.

Fraglich ist jedoch, ob aufgrund des aktuellen Wohnungsbedarf eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden kann bzw. die Zustimmung über den sogenannten Bauturbo erfolgen kann.

Die erforderlichen 11 Stellplätze können durch die geplante Tiefgarage sowie drei weitere oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 416/12, Gem. Wildenroth ist im Rahmen der Bauvoranfrage hinsichtlich der dargestellten Nutzung und Kubatur für den Bauausschuss grundsätzlich vorstellbar. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der abschließenden Prüfung im Rahmen eines förmlichen Bauantrags.

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Lageplan wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende informiert vorab, dass das Landratsamt Fürstenfeldbruck empfohlen habe, den Bebauungsplan aufzuheben, insbesondere weil die Grundstückszuschnitte nicht mehr passen. Die Verwaltung werde daher die Aufhebung vorschlagen.

Der Vorsitzende erläutert die vorliegende Bauvoranfrage, äußert seine Einschätzung hierzu und schlägt vor, dem Bauherrn zu signalisieren, dass man dem Bauvorhaben in einem regulären Verfahren zustimmen würde.

Im Gremium wird das Bauvorhaben mehrfach befürwortet.

Ein Ausschussmitglied kündigt an, dem Beschluss nicht zuzustimmen und begründet dies damit, dass die vorliegende Planung für dieses Grundstück insgesamt zu groß und zu nah am Nachbargrundstück sei. Damit würde das nördlich gelegene Nachbargrundstück massiv verschattet werden.

Ein Mitglied des Ausschusses kritisiert, dass bei den Unterlagen zum Sachvortrag der geltende Bebauungsplan fehle.

Beschluss:

Das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 416/12, Gem. Wildenroth ist im Rahmen der Bauvoranfrage hinsichtlich der dargestellten Nutzung und Kubatur für den Bauausschuss grundsätzlich vorstellbar.

Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der abschließenden Prüfung im Rahmen eines förmlichen Bauantrag.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 1

TOP 4 Verschiedenes

Hierzu erfolgen keine Informationen.

TOP 5 Genehmigung der Niederschrift vom 22.01.2026

Die Niederschrift vom 22.01.2026 liegt vor.

Einwände zur Niederschrift:

Seite 15, TOP 4, unter „8. Wasserwirtschaftsamt München, 27.05.2025“

Ein Mitglied bittet hier um Aufnahme seiner Wortmeldung zum Thema „Oberflächenentwässerung“, woraufhin der Vorsitzende folgenden Satz als „Anmerkung aus dem Gremium“ einfügt:

„Anmerkung aus dem Gremium:

Ein Gemeinderat merkt an, dass die Planung der Oberflächenentwässerung Teil der Erschließung ist.“

Weitere Einwände erfolgen nicht.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 22.01.2026 wird mit der o. g. Ergänzung genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:33 Uhr die öffentliche 78. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 09.02.2026

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in