

genehmigte Niederschrift
über die öffentliche 69. Sitzung des Bauausschusses Grafrath
am 05.06.2025
in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:40 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Monika Glammert-Zwölfer	anwesend ab 19:32 Uhr (während TOP 4ö)
Anton Hackl	anwesend ab 19:37 Uhr (während TOP 4ö)
Dr. Hartwig Hagenguth	
Josef Heldeisen	
Maximilian Riepl-Bauer	

Stellvertreter

Sybilla Rathmann	Vertretung für Herrn Karlheinz Dischl
Alice Vogel	Vertretung für Herrn Arthur Mosandl, anwesend ab 19:32 Uhr (während TOP 4ö)

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Silke Drexler	Stadtplanerin, Büro Stadt und Land, 86919 Utting – zu TOP 4ö
---------------	--

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl	entschuldigt, vertreten
Arthur Mosandl	entschuldigt, vertreten
Karl Ruf	entschuldigt, nicht 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 4 Einbeziehungssatzung/Ortsabrundungssatzung "Unteralting-Kirchstraße Nordost";
Abwägungsbeschlüsse der eingegangenen Stellungnahmen/Anregungen im
Rahmen der erneuten Auslegung; Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen.
- TOP 3 Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aufgrund der Änderungsnovelle der BayBO;
Vorberatung eines überarbeiteten Entwurfes
- TOP 5 Verschiedenes
- TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 15.05.2025

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

vorab:

Der Vorsitzende kündigt an, den Tagesordnungspunkt 4 vorziehen zu wollen, da hierzu die Planerin Frau Drexler anwesend ist.

Hiergegen erfolgen keine Einwände aus dem Gremium.

Der Tagesordnungspunkt 4 wird somit nach dem Tagesordnungspunkt 2 behandelt. Alle weiteren Tagesordnungspunkte verschieben sich dementsprechend.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es erfolgen keine Bürgeranfragen.

TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Hierzu erfolgen keine Wortmeldungen.

TOP 4 Einbeziehungssatzung/Ortsabrundungssatzung "Unteraltling-Kirchstraße Nordost"; Abwägungsbeschlüsse der eingegangenen Stellungnahmen/Anregungen im Rahmen der erneuten Auslegung; Empfehlungsbeschluss zum weiteren Vorgehen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist die Planerin Frau Drexler, Büro Stadt und Land, 86919 Utting, anwesend. Frau Drexler hat bereits am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Entsprechend der Beschlussfassung des Ausschusses für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung wurde eine nochmalige Auslegung für die Einbeziehungssatzung/Ortsabrundungssatzung „Unteraltling-Kirchstraße Nordost“ vorgenommen. Die eingegangenen Stellungnahmen und Abwägungen sind in der Anlage aufgeführt. Die Beschlussfassung vom 30.01.2025 gilt weiter. Vor Satzungsbeschluss und Inkrafttreten ist die Erschließung mittels entsprechendem Erschließungsvertrag sicher zu stellen. Hierzu erfolgt in der Sitzung mündlich eine Erläuterung.

Die Planerin, Frau Silke Drexler, wird in der Sitzung am 05.06.2025 anwesend sein, um Fragen zu beantworten.

Beschlussvorschlag:

1. Abwägung gemäß Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen.
2. Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Satzungsbeschluss für die Satzung zu fassen. Vor Satzungsbeschluss und dessen Bekanntwerden und Inkrafttreten ist ein entsprechender Erschließungsvertrag hinsichtlich der privaten Kirchstraße abzuschließen.

[Ende des Sachvortrags]

Über den Beamer wird der Lageplan dargestellt.

Der Vorsitzende informiert einleitend zum Sachverhalt. In diesem Zusammenhang berichtet er, dass die DSK GmbH (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklung) hier die Erschließung nicht durchführen

werde können und daher aktuell ein Erschließungsvertrag mit der KFB (KFB Baumanagement GmbH, 92717 Reuth) in Vorbereitung sei.

Der Vorsitzende schlägt daraufhin vor, in der heutigen Sitzung dennoch die eingegangenen Stellungnahmen abzuwägen und den Satzungsbeschluss anschließend dem Gemeinderat zu empfehlen.

Der Vorsitzende beantwortet hierzu die Fragen aus dem Gremium.

GRin Glammert-Zwölfer und GRin Vogel betreten den Sitzungssaal. 19:32 Uhr

Der Vorsitzende bittet die Planerin um weitere Erläuterungen zum Sachverhalt.

Frau Drexler erinnert zusammenfassend an den bisherigen Verfahrensverlauf und beantwortet die Fragen des Gremiums.

GR Hackl betritt den Sitzungssaal. 19:37 Uhr

Zu den Stellungnahmen/Abwägungen:

Der Vorsitzende schlägt vorab vor, ausschließlich die Abwägungen und Beschlussvorschläge vorzutragen und diese bei Bedarf gemeinsam mit der Planerin zu erläutern. Das Gremium zeigt sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

Die Ausschussmitglieder erhalten nachfolgend die Gelegenheit, Fragen zu den jeweiligen Abwägungen zu stellen. Der Vorsitzende lässt das Gremium über die entsprechenden Beschlüsse abstimmen.

[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 wurden **rot** eingefügt.]

A. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. [REDACTED] mit Schreiben vom 28.04.2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kennerknecht,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates Grafrath,

als Nachbarn und Anlieger der Frau Ilona Hasselbach bzw. Dr. Gerald Kurz gehörenden
Privatstraße möchten wir zu dem Vorhaben, Baurecht an dieser Straße zu schaffen,
folgendes zum 2. Aushang anmerken:

1. Der Baumbestand auf unserem (Flurnummer 31/21) und dem Gesamtgrundstück 31/1 und 31/39 von Frau Hasselbach ist sicher die grüne Lunge in diesem Privatstraßen-Gebiet und sonst wohl in keinem Baugebiet so vorhanden. Daher ist er auch schützenswert und nicht nur „soll“-schützenswert, wie beschrieben.
2. Die Verbreiterung der Privatstraße um 2 Meter muss von Anfang bis Ende des Grundstückes 31/1 Bedingung sein. Laut Planung spricht hier schon der eingezeichnete Stellplatz bzw. der Garage dagegen. Ebenso muss der Streifen 31/24 der Verbreiterung der Straße im westlichen Teil zugeführt werden. Dies ist in der Planung auch nicht vorgesehen. Besucher bzw. Lieferanten würden zudem vermehrt vor unseren Grundstücken und Stellplätzen parken.
Sollte diese eigentlich notwendige Verbreiterung nicht durchgehend erfolgen, erheben wir Anspruch auf die Rückführung des Streifens 31/23 zu unserem Besitz. Dieser Streifen musste kostenfrei von unserem Grundstück abgetrennt und der Straße wegen einer Verbreiterung zugeführt werden.
3. Auch eine 2. Einfahrt in das Grundstück sollte nochmals diskutiert werden, da dadurch eine eventuelle Teilung des Grundstücks und damit mehr Baurecht im Nachhinein geschaffen würde.
4. Die Straßenarbeiten müssen unbedingt vor einem eventuellen Satzungsbeschluss abgeschlossen sein, da unserer Meinung nach bei einer vorherigen Satzungsgenehmigung das Vorhaben „Straße“ sicher in den Hintergrund rückt, bzw. stockt oder gar nicht erfolgt.
5. Bei einer Bearbeitung der Privatstraße muss unbedingt gewährleistet sein, dass neueste Technologie wie Glasfaserkabel etc. mit verlegt werden. Dies wurde bisher von Frau Hasselbach untersagt, weil sie es nicht duldet, die Straße in irgendeiner Weise zu bearbeiten.

Abwägung:

Die Gemeinde nimmt die Einwände der Anwohner [REDACTED] zur Kenntnis.
Zu den einzelnen Einwänden:

1.:

Hinsichtlich des schützenswerten Baumbestandes verweist die Gemeinde auf die Ausführungen und Beschlüsse nach der 1. Auslegung. Da der vitale Baumbestand derzeit nicht durch eine Baumschutzverordnung geschützt ist, und demzufolge durch die Grundeigentümer ohne weiteres entfernt werden könnte, stellt die gegenständliche Einbeziehungssatzung einen wirkungsvolleren Schutz der Arten und Lebensräume dar, indem 7 vitale Bäume als „zu erhaltend“ festgesetzt werden.

2.:

Hinsichtlich der angeführten Straßenverbreiterung verweist die Gemeinde auf die identischen Ausführungen und Beschlüsse nach der 1. Auslegung. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird derzeit die Straßen- bzw. Erschließungsplanung von einem Fachbüro angefertigt. Auf Basis dieser Planung werden dann alle notwendigen Ausbauvorgaben geregelt. Dies wird entsprechend privatrechtlich mit dem Bauwerber vereinbart.

3.:

Bezüglich der geplanten 2. Zufahrt wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Der Straßenausbau wird auf Grundlage einer Straßenplanung umgesetzt. Durch die 2. Zufahrt wird keine Baurechterhöhung erfolgen, da sich die zulässigen Baumassen aufgrund der umliegenden vorhandenen Kubaturen ergeben (§ 34 BauGB). Vielmehr soll dadurch die Erschließung des Baubestands auf Fl.-Nr. 31/25 (Hs.Nr. 21) getrennt von der Erschließung des geplanten neuen Bauvorhabens auf Fl.-Nr. 31/1 erfolgen können.

4.:

Es ist im Sinne der Gemeinde, dass in diesem Ortsbereich die Erschließung verbindlich und ordnungs-gemäß geregelt wird. Die Fertigstellung der Straßenarbeiten vor Satzungsbeschluss ist nicht zwingend erforderlich, wenn durch geeignete vertragliche Regelungen sichergestellt ist, dass die umgewidmete Verkehrsfläche entsprechend den gesetzlichen Vorgaben umgebaut / saniert wird.

5.:

Es wird auf die o.g. Ausführungen zum Straßenausbau verwiesen, wonach der Straßenausbau entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und dem Stand der Technik erfolgen wird.

Beschlussvorschlag:

Basierend auf den Vorgaben einer aktuell durchgeführten Straßenplanung werden gfls. notwendige Grundabtretungen zur Verbreiterung der Kirchstraße vertraglich gesichert. Nach Abwägung der Belange „Naturschutz“ und „Erschließung“ wird dem Belang „Naturschutz“ (Erhalt der vitalen Bäume) ein höheres Gewicht eingeräumt, daher soll die Lage der „Fläche für Garagen / Carports“ nicht nach Norden verschoben werden. Sollte auch an dieser Stelle eine Straßenverbreiterung erforderlich sein, können die dann entfallenden Stellplätze auf den übrigen Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: :

Anmerkung aus der Diskussion:

- Zur Abwägung, Pkt. 4: Im Gremium werden Bedenken geäußert, dass trotz des noch ausstehenden Erschließungsvertrags, durch die Abwägung der Stellungnahmen eine materielle Planreife eintreten könnte.

Der Vorsitzende sieht dies unkritisch, da man die Satzung dem Gemeinderat empfehlen und nicht beschließen werde. Die Sicherstellung der Erschließung sei elementarer Bestandteil der Planung.

- Auf Hinweis aus dem Gremium wird in der „Einbeziehungssatzung“, Teil A Festsetzungen durch Planzeichen und Text (Seite 2), unter § 4 Verkehr, das Planzeichen „gelbe Fläche“ mit dem Textvermerk „öffentliche Verkehrsfläche“ gestrichen. Stattdessen soll dies im Teil B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ergänzt werden und hierbei als „zu widmender öffentlicher Verkehrsbereich“ bezeichnet werden. Die Planerin sagt zu, dies im Nachgang unter entsprechend zu anzupassen und nochmals konkreter zu formulieren.

Beschluss:

Basierend auf den Vorgaben einer aktuell durchgeführten Straßenplanung werden gfls. notwendige Grundabtretungen zur Verbreiterung der Kirchstraße vertraglich gesichert. Nach Abwägung der Belange „Naturschutz“ und „Erschließung“ wird dem Belang „Naturschutz“ (Erhalt der vitalen Bäume) ein höheres Gewicht eingeräumt, daher soll die Lage der „Fläche für Garagen / Carports“ nicht nach Norden verschoben werden. Sollte auch an dieser Stelle eine Straßenverbreiterung erforderlich sein, können die dann entfallenden Stellplätze auf den übrigen Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Sehr geehrter Herr Kennerknecht, sehr geehrter Gemeinderat,

ich habe mir die Skizze der Ortsabrundung in der Bekanntmachung vom 4.4.2025 im genannten Bereich angesehen.

Es scheint nach wie vor so zu sein, dass die Strasse an der genannten Stelle nicht oder nur teilweise verbreitert wird.

Die Straßenbreite entspricht auch heute noch nicht der in den vor über vierzig Jahren in Baubescheiden festgehaltenen Breite von weit über vier Metern. Ich frage mich, warum nun ein Plangebiet genehmigt werden soll, dass diesen ursprünglichen Vorgaben nicht genügen würde. Was ist die konkrete, faktische Begründung, dass die Straße an den Grenzen der o. g. Flurnummern nicht verbreitert werden soll?

Ich bitte auch darum, dass mir erklärt wird, wie eine zukünftige Erschliessung der Strasse privat aussehen soll, besonders an der Grenze zu dem genannten Plangebiet. Eventuell gibt es ja einen Bezug, der mir nicht ersichtlich ist und der erklären würde, warum die Straße an den genannten Stellen und der genannten Flurnummer nicht verbreitert wird.

Danke sehr!
Freundliche Grüße
[Redacted]

Abwägung:

Die Gemeinde nimmt die Einwände des Anwohners [Redacted] zur Kenntnis. Es wird auf die Ausführungen und den Beschluss zu den o.g. Einwänden [Redacted] verwiesen. Wie bereits dargelegt wird sich die Notwendigkeit einer Straßenverbreiterung im Bereich der Fl.Nr. 31/1 in Zuge der Straßenplanung ergeben. Die bereits jetzt absehbare Vergrößerung der beiden Kurvenradien zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Befahrbarkeit durch PKW-Verkehr und Rettungsfahrzeuge etc. wird in Form von Abtretungen mit den jeweiligen Grundeigentümern vertraglich geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Durch geeignete vertragliche Regelungen wird sichergestellt, dass die zur öffentlichen Verkehrsfläche umzuwidmende Privatstraße entsprechend den gesetzlichen Vorgaben umgebaut und saniert wird. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: :

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Beschlusstext wird vom Vorsitzenden ergänzt/konkretisiert.

Beschluss:

Durch geeignete vertragliche Regelungen im Erschließungsvertrag einschl. Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass die zur öffentlichen Verkehrsfläche umzuwidmende Privatstraße entsprechend den gesetzlichen Vorgaben umgebaut und saniert wird.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwand

Es wird festgestellt, dass von folgenden 11 Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine Einwände vorgebracht wurden:

- 1) Gemeinde Schöngeising
- 2) Gemeinde Kottgeisering
- 3) Schulverband Grafrath
- 4) Eisenbahn-Bundesamt
- 5) Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung
- 6) Erzbischöfliches Ordinariat München
- 7) Vodafone Deutschland GmbH
- 8) Regionaler Planungsverband München
- 9) Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München
- 10) Handwerkskammer für München und Oberbayern
- 11) Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

C. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1. Wasserwerk Grafrath (Hr. Meißner) mit Schreiben vom 08.04.2025

Von Seiten Herrn Meißners wird angeführt, dass das Planungsgebiet noch nicht erschlossen ist. Ein Erschließungsvorschlag sei beim Ing. Büro Dippold & Gerold derzeit noch in Arbeit.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen und Beschlüsse zu den Bürgereinwänden verwiesen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird eine separate Erschließungsplanung durchgeführt, zur Sicherstellung der Erschließung.

Abstimmungsergebnis: :

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Vorsitzende erläutert die Hintergründe des Einwands und erklärt, grundsätzlich erschlossen sei (Wasser), dies jedoch mittels „Ringleitung“ verbesserungsfähig sei. Der Beschlusstext wird dementsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen und Beschlüsse zu den Bürgereinwänden verwiesen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird eine separate Erschließungsplanung durchgeführt.

Abstimmungsergebnis: **Ja: 8** **Nein: 0**

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 14.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck nimmt zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Bereich Forsten:

Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen:

Bereich Landwirtschaft:

- Verweis auf die Stellungnahme vom 24.09.2024 mit dem Az. AELF-FF-L2.2-4612-26-19-4.

→ mit Anregungen

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Dietmar Linder

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.09.2024 wird zur Kenntnis genommen. Nachdem der angeregte Hinweis bei § 6 aufgenommen wurde sind keine weiteren Änderungen geboten.

Abstimmungsergebnis: :

Anmerkung aus der Diskussion:

Die Planerin korrigiert die Abwägung/Beschlussvorschlag redaktionell: Anstatt „§ 6“ muss es hier „§ 5“ heißen. Der Beschlusstext wird dementsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 24.09.2024 wird zur Kenntnis genommen. Nachdem der angeregte Hinweis bei § 5 aufgenommen wurde sind keine weiteren Änderungen geboten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

3. Landratsamt Fürstenfeldbruck (Räumliche Planung) mit Schreiben vom 30.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Grafrath beabsichtigt mit der Aufstellung der o.g. Satzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Einbezug von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unteraltling zu schaffen. Es soll eine Nachverdichtung des Siedlungsgebietes erfolgen.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde im Wesentlichen die Verkehrsregelung festgesetzt und dadurch der Planungsumgriff geringfügig im Süden erweitert, Naturschutz- und wasserschutzrechtliche Regelungen ergänzt, sowie weitere unwesentliche Änderungen ergänzt bzw. konkretisiert, die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Allgemeines

Beim Erlass dieser Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich bzw. nicht zulässig, dies ist lediglich für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen.

Die Begründung wie auch die planerische Darstellung ist dahingehend zu ändern bzw. zu streichen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Hier besteht eine Gesetzeslücke. In den Kommentaren zum BauGB (Jäde, Dirnberger) gibt es keine Aussagen zu diesem Sachverhalt. Auch nach Rücksprache mit der Rechtsabteilung der Bayer. Architektenkammer ist es nicht eindeutig im Baugesetzbuch geregelt, ob eine FNP-Berichtigung erforderlich ist, wenn sich eine Einbeziehungssatzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da sich durch die Einbeziehungssatzung die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (für ein kleines Gebiet) ergibt, berichtigt die Gemeinde den Flächennutzungsplan für diesen Bereich, um einen gleichen Entwicklungswillen festzuschreiben.

Abstimmungsergebnis: :

Beschluss:

Hier besteht eine Gesetzeslücke. In den Kommentaren zum BauGB (Jäde, Dirnberger) gibt es keine Aussagen zu diesem Sachverhalt. Auch nach Rücksprache mit der Rechtsabteilung der Bayer. Architektenkammer ist es nicht eindeutig im Baugesetzbuch geregelt, ob eine FNP-Berichtigung erforderlich ist, wenn sich eine Einbeziehungssatzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da sich durch die Einbeziehungssatzung die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (für ein kleines Gebiet) ergibt, berichtigt die Gemeinde den Flächennutzungsplan für diesen Bereich, um einen gleichen Entwicklungswillen festzuschreiben.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Ortsplanung

Aus ortplanerischer Sicht bestehen gegen die o.g. Einbeziehungssatzung weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Um sicherzustellen, dass in der sensiblen Ortsrandlage kein unverhältnismäßig großer Baukörper entstehen kann, empfehlen wir weiterhin das Baufenster im Norden etwas zu reduzieren oder eine Grundfläche festzusetzen. Die Regelung alleine über § 34 BauGB scheint im Zusammenhang mit größeren Bestandsgebäuden in der weiteren Umgebung dem Standort nicht gerecht zu werden.

Abwägung:

Es wird auf die Ausführungen und Beschlüsse nach der 1. Auslegung verwiesen. Durch den größeren Bauraum soll dem Bauwerber etwas Spielraum bzgl. der Lage des Baukörpers eingeräumt werden, insbesondere aufgrund der Hanglage. Der Anregung, zusätzlich zum Bauraum eine Grundfläche festzusetzen, folgt die Gemeinde nicht. Die umliegende Bestandsbebauung aus Doppelhäusern stellt einen klaren Maßstab für die Beurteilung dar. Dies wird für ausreichend erachtet.

Beschlussvorschlag:

Die festgesetzten Maßnahmen sind ausreichend, um die geplante Bebauung harmonisch in die Ortsrandlage einzufügen. Die Einbeziehungssatzung soll nicht die Regelungsdichte eines Bebauungsplanes erhalten.

Abstimmungsergebnis: :

Beschluss:

Die festgesetzten Maßnahmen sind ausreichend, um die geplante Bebauung harmonisch in die Ortsrandlage einzufügen. Die Einbeziehungssatzung soll nicht die Regelungsdichte eines Bebauungsplanes erhalten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Planzeichen und Text

Zu A. § 5, zu erhaltende Ortsrandeingrünung:

Die Farbe des Planzeichens sollte mit der Planzeichnung identisch sein, eine Anpassung sollte erfolgen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Farbe der „zu erhaltenden Ortsrandeingrünung“ ist im Plan und als Planzeichen identisch (dunkelgrün). Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: :

Beschluss:

Die Farbe der „zu erhaltenden Ortsrandeingrünung“ ist im Plan und als Planzeichen identisch (dunkelgrün). Eine Änderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Einbeziehungsabrede nicht berührt. Für die betroffenen Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 31/1 und 31/15 TF der Gemarkung Unteraltling liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Es werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

Hinweis:

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstentfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zum Umgang mit auffälligem Aushubmaterial wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis in Bezug auf die noch nicht abgeschlossene Erfassung der Altstandorte wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis: :

Beschluss:

Der Hinweis zum Umgang mit auffälligem Aushubmaterial wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Der Hinweis in Bezug auf die noch nicht abgeschlossene Erfassung der Altstandorte wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden keine Einwände gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung vorgebracht.

Folgendes wird zu § 6 Immissionsschutz der Einbeziehungssatzung und zu E. Begründung Nr. 4, Fassung vom 30.01.2025, angeführt.

Immissionen aus Betriebsweisen die nicht dem Stand der Technik bzw. der guten fachlichen Praxis entsprechen müssen nicht hingenommen werden.

Lärmbeeinträchtigungen im Rahmen der Erntezeit nach 22.00 Uhr sind nicht generell zu dulden. Der Rahmen des Zulässigen gibt die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm vom 26.08.1998, veröffentlicht im GMBI 1998, S. 503 ff.) vor.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten „nicht hinzunehmenden“ Immissionen bzw. der „Rahmen des Zulässigen“ gem. TA Lärm sind unter § 5 (neu) und in der Begründung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: :

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten „nicht hinzunehmenden“ Immissionen bzw. der „Rahmen des Zulässigen“ gem. TA Lärm sind unter § 5 (neu) und in der Begründung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Von Seiten des **Naturschutz und Landschaftspflege**, des **Wasserrechtes**, des **Straßenverkehrsamtes** und der **Kreisstraßenverwaltung** wurden keine Einwände vorgebracht.

Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen grundsätzlich keine Einwände. Es wird empfohlen, auf dem Grundstück geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Grundstücksgröße ist ausreichend Platz vorhanden, um geeignete, überdachte Fahrradabstellanlagen zu errichten. Zusätzliche Regelungen sollen daher nicht aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: :

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Grundstücksgröße ist ausreichend Platz vorhanden, um geeignete, überdachte Fahrradabstellanlagen zu errichten. Zusätzliche Regelungen sollen daher nicht aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

4. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 05.05.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).

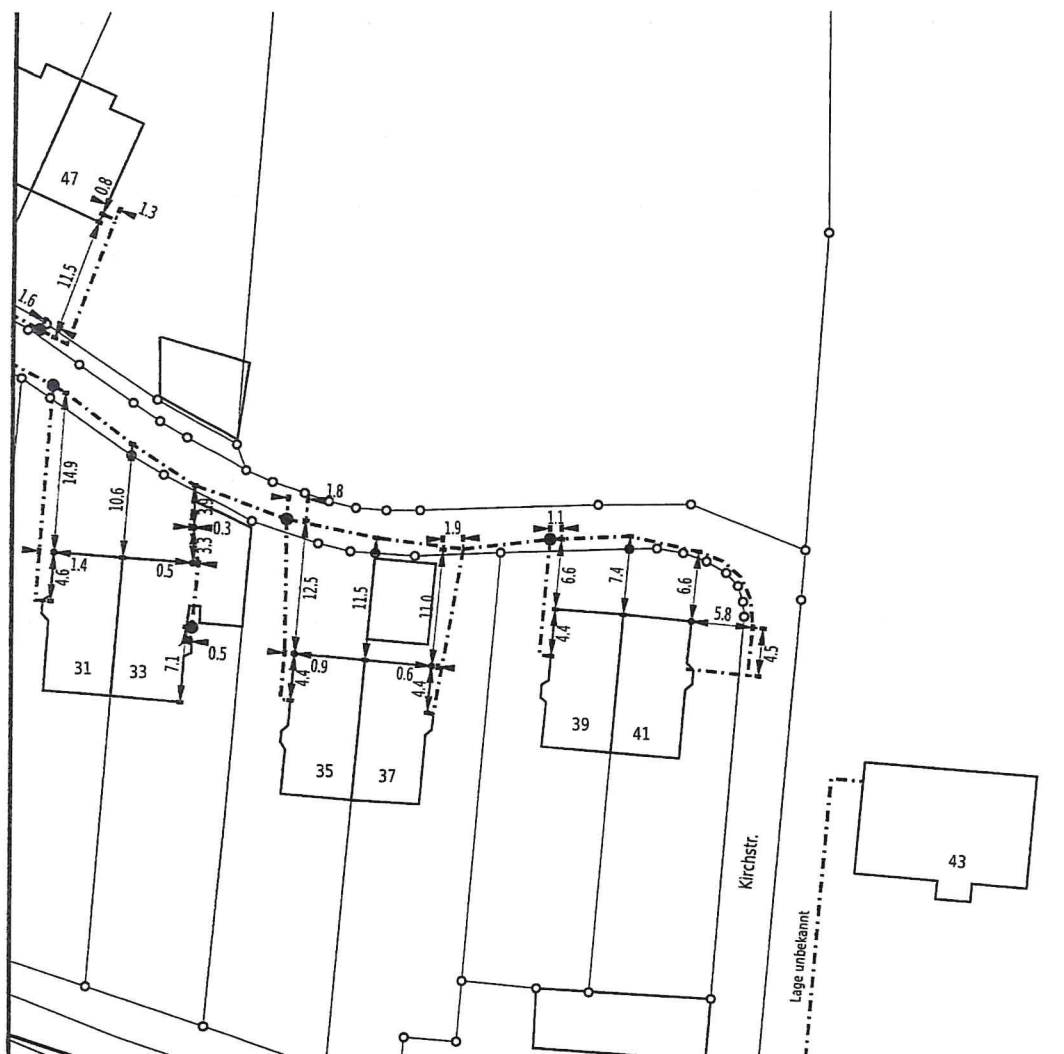
Aufwendungen der Telekom bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sollen möglichst vermieden werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte senden Sie zukünftige Anfragen zu Planungen bzw. Stellungnahmen und Einladungen zu Sparten Terminen an die im Anhang übermittelten Kontaktdaten (s. E-Mail Adresse im Flyer).

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Roman Albrecht

Verwaltungsgemeinschaft Grafrath
1 2 3



Datum/Uhrzeit: 5.5.2025 11:41:10	Referenznr.: 10404072
Kirchstr. 39 82284 Grafrath Unteraltling	
PTI 25 München / München	
Maßstab: 1:500	gültig bis: 4.6.2025

Trassenauskunft Kabel



Seite 1

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen zu Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und sind im Bauvollzug zu beachten. Die Trassenauskunft ist dem Erschließungsplaner weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: :

Beschluss:

Die Ausführungen zu Telekommunikationsanlagen werden zur Kenntnis genommen und sind im Bauvollzug zu beachten. Die Trassenauskunft ist dem Erschließungsplaner weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

D. VERFAHRENSLEITENDE BESCHLÜSSE

1. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Unteraltling – Kirchstraße Nordost“ i.d.F. vom 30.01.2025 ist entsprechend den vorgenannten Behandlungsvorschlägen bzw. gefassten Beschlüssen des Bauausschusses redaktionell zu überarbeiten.
2. Der gemäß Punkt 1 beschlossene, redaktionell geänderte Entwurf der Einbeziehungssatzung „Unteraltling – Kirchstraße Nordost“ mit Begründung in der Fassung vom 05.06.2025 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung erst dann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, wenn die Kirchstraße als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist und die beschlossenen städtebaulichen Vereinbarungen (insbesondere bzgl. des Straßenausbaus) mit dem Bauwerber unterzeichnet wurden.

Abstimmungsergebnis:

Anmerkung aus der Diskussion:

Der verfahrensleitende Beschlussvorschlag (unter D.) wird vom Vorsitzenden gestrichen und durch den Beschluss aus dem Sachvortrag (in ergänzter Form) ersetzt.

Beschluss:

1. Abwägung gemäß Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen.
2. Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Satzungsbeschluss für die Satzung (in der vorgelegten Fassung vom 05.06.2025) zu fassen. Vor Satzungsbeschluss und dessen Bekanntwerden und Inkrafttreten ist ein entsprechender Erschließungsvertrag hinsichtlich der privaten Kirchstraße, einschließlich geeigneter Erschließung für die gesamte private Kirchstraße, abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 8

Nein: 0

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Drexler.

Frau Drexler verlässt den Sitzungstisch und nimmt im Zuhörerbereich Platz.

TOP 3 Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aufgrund der Änderungsnovelle der BayBO; Vorberatung eines überarbeiteten Entwurfes

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

Aufgrund der Novellierung der BayBO müsste die Gemeinde Grafrath zum 30.09.2025 eine neue Stellplatzsatzung erlassen, da ansonsten keine Stellplatzpflicht mehr gilt. Grund dafür ist die Regelung von bis zu drei Stellplätzen in der bestehenden Stellplatzsatzung. Diese Regelung ist ab 01.10.2025 nichtig, dies führt dazu, dass damit die gesamte Satzung ab 01.10.2025 nicht mehr angewendet werden darf.

In der Anlage liegt eine durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München nach der neuen Änderungsnovelle der BayBO überarbeitete Stellplatzsatzung für die Mitgliedsgemeinden der VG Grafrath bei.

Der bestehende Satzungstext ist in schwarzer Farbe abgebildet. Bestimmungen bzw. Formulierungen aus der bisherigen Stellplatzsatzung, die aus planerischer Sicht so nicht mehr empfohlen werden, sind durchgestrichen.

Wir haben die bestehende Stellplatzsatzung, u.a. gemäß der Mustersatzung, überprüft und Änderungsvorschläge grün hervorgehoben.

In der überarbeiteten Stellplatzsatzungen ist eine Fahrradabstellsatzung integriert und in blau dargestellt.

Der Nachweis einer Elektroladestation, die Ermäßigung der Zahl der notwendigen Stellplätze sowie die Anrechnung des Stauraums als Stellplatz sind als optionale Ergänzungen lilafarben dargestellt.

Die überarbeitete Stellplatzsatzung regelt, gemäß der bestehenden Stellplatzsatzung, lediglich die Anzahl der Stellplätze für Wohngebäude.

Für bauliche Anlagen, die demnach nicht erfasst sind, bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Zahl, die in der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung benannt ist. In dieser ist die Anzahl der Fahrradstellplätze allerdings nicht geregelt. Sollte der Wunsch bestehen, für weitere bauliche Anlagen die Anzahl der Fahrradstellplätze zu regeln, so ist dies in die überarbeitete Stellplatzsatzung zu integrieren.

In einer der nächsten Gemeinderatssitzungen am 07.07.2025 bzw. 28.07.2025 soll dann die neue Satzung beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Der Vorsitzende verweist auf die Anlage zum Sachvortrag „Muster der Stellplatzsatzung“ und schlägt vor, diese heute Punkt für Punkt zu beraten. Er kündigt an, die neue Stellplatzsatzung noch vor der Sommerpause erlassen zu wollen und diese dann bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt noch anzupassen.

Aus dem Gremium wird kritisch angemerkt, dass aktuell viele Garagenstellplätze „zweckentfremdet“ genutzt werden und die Kraftfahrzeuge stattdessen auf der Straße geparkt werden. Der Vorsitzende bestätigt diese Praxis.

Fragen zur Muster-Stellplatzsatzung (Anlage):

Auf Nachfrage aus dem Gremium, warum in der Mustersatzung unter § 2 in der „Überschrift“ die Worte „und Bereithaltung“ gestrichen wurden, sagt der Vorsitzende zu, dies prüfen zu lassen.

Änderungen/Anpassungen in der Muster-Stellplatzsatzung (Anlage):

Zu § 3 (unter 1.3, unterste Spalte in Tabelle (grün)): Der Vorsitzende will nochmals prüfen lassen, ob mehr als 0,5 Stellplätze je Mietwohnung gefordert werden können. Andernfalls solle dies über den Bebauungsplan separat geregelt werden.

Zu § 4: Ein Ausschussmitglied merkt an, dass dieser Paragraph sehr „schwammig“ formuliert sei.

Zu § 5 (2): Die Formulierung „in ausreichender Größe“ wird von einem Ausschussmitglied als „unkonkret“ und damit „wertlos“ bewertet. Ein weiteres Ausschussmitglied meint, man solle hier nicht mehr als „Standardgröße“ fordern.

Zu § 5 (5): Die Vorgabe, dass „nach jeweils vier Stellplätzen ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen“ ist wird im Gremium kontrovers diskutiert.

Der Vorsitzende sagt abschließend zu, dies mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum (PV) nochmals besprechen und einen Kompromiss finden zu wollen.

Zu § 5 (9): Ein Ausschussmitglied schlägt vor, die Ausführung des erforderlichen Dachaufbaus für eine Begrünung technisch zu konkretisieren, insbesondere um hier Wasserrückhaltung sicherzustellen.

Der Vorsitzende sagt zu, dies abzuklären und hierfür noch eine passende Formulierung finden zu wollen. (z. B. zum Zwecke der Wasserrückhaltung“)

Zu § 5 (10): Im Gremium ist man der Ansicht, dass der 1. Satz missverständlich formuliert sei.

Der Vorsitzende sagt zu, diesen Satz umformulieren zu lassen.

Die Vorgabe, dass der Stauraum vor der Garage zum Stellplatz wird, sofern dieser der gleichen Wohneinheit wie die Garage zugeteilt ist wird im Gremium kritisch betrachtet und

kontrovers diskutiert. Es wird vorgeschlagen, hier ggfs. eine Ausnahmeregelung (Einzelfallentscheidung) zu finden, damit in Häusern auch eine zweite Wohneinheit möglich ist.

Der Vorsitzende sagt zu, dies nach Rücksprache mit dem PV erneut beraten zu lassen. Die Thematik der Länge des Stauraums vor der Garage (3/5 Meter) wird im Gremium kritisch diskutiert.

Der Vorsitzende sagt zu, diese Thematik nochmals aufbereiten lassen und erneut beraten zu lassen.

Zu § 6: Im Gremium wird die Formulierung bezüglich der „Anforderungen an Fahrradstellplätze“ insgesamt als überzogen empfunden. Generell befürwortet man es, dass Fahrradstellplätze in der Satzung bedacht werden, die Formulierung sollte jedoch „unbürokratischer“ erfolgen. Ein Gremiumsmitglied gibt zu bedenken, dass Fahrradstellplätze Auswirkungen auf die GRZ 2 haben werden. Der Vorsitzende sagt zu, den § 6 inhaltlich reduzieren zu wollen.

Das Gremium nimmt die Ergebnisse der Beratung zur Kenntnis.

TOP 5 Verschiedenes

Auf Nachfrage aus dem Gremium informiert der Vorsitzende zu den neu aufgebrachten Fahrbahnmarkierungen entlang der „Jesenwanger Straße“. Hier wurden an mehreren Einmündungen Bodenmarkierungen angebracht, um auf die dort geltende „Rechts-vor-Links-Vorfahrt“ hinzuweisen. Abschließend sagt der Vorsitzende zu, zusätzlich noch die geltende Vorfahrtsregelung an der Einmündung „Kornfeldstraße“ prüfen zu lassen und hier gegebenenfalls noch Bodenmarkierungen nachtragen zu lassen.

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 15.05.2025

Die Niederschrift vom 15.05.2025 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 15.05.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 Enthaltungen: 2

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 21:40 Uhr die öffentliche 69. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 17.06.2025

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in