

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 74. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 09.10.2025

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn: 19:30 Uhr
Ende 20:13 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Monika Glammert-Zwölfer
Anton Hackl
Josef Heldeisen
Karl Ruf

anwesend bis 19:52 Uhr, anschl. entschuldigt
anwesend ab 19:36 Uhr (während TOP 3ö)

Stellvertreter

Dr. Gerald Kurz
Alice Vogel

Vertretung für Herrn Maximilian Riepl-Bauer
Vertretung für Herrn Arthur Mosandl,
anwesend bis 19:52 Uhr, anschl. entschuldigt

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Hans Lais
Norbert Müller, David Benning
Herr Braun

Ingenieurbüro Lais, 82293 Mittelstetten – zu TOP 3ö
brixx Projektentwicklung GmbH, 80802 München-zu TOP 1nö
Sedlmayr Grund & Immobilien AG, 80335 München–zu TOP 1nö

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl
Dr. Hartwig Hagenguth
Arthur Mosandl
Maximilian Riepl-Bauer

entschuldigt, nicht vertreten
entschuldigt, nicht vertreten
entschuldigt, 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 Mehrgenerationenwohnen mit Errichtung von 5 Wohneinheiten und Gemeinschaftsbereich, Kornfeldstr. 3, Fl.Nr.: 683/4, Gem. Wildenroth
- TOP 4 Vorstellung Planung Ausbau Jahrholzweg westlicher Teil durch das Ingenieurbüro Lais; Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
- TOP 5 Verschiedenes
- TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 29.09.2025

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

Hierzu erfolgen keine Wortmeldungen.

TOP 3 Mehrgenerationenwohnen mit Errichtung von 5 Wohneinheiten und Gemeinschaftsbereich, Kornfeldstr. 3, Fl.Nr.: 683/4, Gem. Wildenroth

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Der Antrag auf Vorbescheid für die Bebauung im Bereich zwischen Kornfeldstraße und Bahnhofstraße wurde bereits in der Ausschusssitzung am 20.06.2024 vorberaten.

Die Voranfrage ist genehmigungsfähig, aufgrund der Vorgaben von § 34 BauGB sind die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde im vorliegenden Fall begrenzt. Zu bewerten ist jedoch nach der neuen Stellplatzsatzung das Mobilitätskonzept, das von Bauherrenseite vorliegend vorgeschlagen wird. Hierzu erfolgt mündlich in der Sitzung eine nähere Erläuterung hinsichtlich der Zustimmung zum vorliegenden Mobilitätskonzept.

Beschlussvorschlag:

Der gemeindliche Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag in der Fassung vom 25.09.2025.

[Ende des Sachvortrags]

[Während der Beratung zu Tagesordnungspunkt 3 betritt GR Hackl den Sitzungssaal. 19:36 Uhr]

Die Planunterlagen werden über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

Im Gremium wird das Bauvorhaben insgesamt positiv bewertet. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich hier in der Nähe die Evangelische Kirche befindet und hier eventuell „Reibungspunkte“ mit einem Mehrgenerationenwohnen entstehen könnten.

Der Vorsitzende erklärt, dass dies dem Antragsteller grundsätzlich bekannt sei, man den Bauherren jedoch nochmals darauf hinweisen werde.

Beschluss:

Der gemeindliche Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag in der Fassung vom 25.09.2025 und dem vorliegenden Mobilitätskonzept.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0

TOP 4 Vorstellung Planung Ausbau Jahrholzweg westlicher Teil durch das Ingenieurbüro Lais; Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist der Planer Herr Hans Lais vom Ingenieurbüro Lais, 82993 Mittelstetten, anwesend. Herr Lais hat bereits am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Haushaltsplanung bzw. bei der Schwerpunktsetzung für die Sanierung von Straßen bereits wiederholt mit der Thematik „Jahrholzweg, westlicher Teil“ beschäftigt. Die Situation ist auf Grund des ansteigenden Geländes und der mittlerweile stark ausgewaschenen Bankette in diesem Bereich als sehr kritisch hinsichtlich der Verkehrssicherheit zu beurteilen. Nach Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer im westlichen Teil hinsichtlich eines möglichen Grunderwerbes hat sich nunmehr ergeben, dass dieser nicht möglich sein wird. Um die Maßnahme weiter voranzubringen, wird eine Lösung ohne Grunderwerb vorgeschlagen, die zumindest im Steigungsbereich bzw. an der Kuppe die wesentlichen Problemstellen beseitigt sowie eine ordnungsgemäße Entwässerung Gewährleistung bietet. Das Ingenieurbüro Lais, das mit der Beauftragung für den Jahrholzweg betraut wurde, wird in der Sitzung zugegen sein und die Planunterlagen vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Dem Ausschuss zur Kenntnisnahme und Beratung zum weiteren Vorgehen.

[*Ende des Sachvortrags*]

Ein Lageplan wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende begrüßt den Planer Herrn Lais vom Ingenieurbüro Lais, 82993 Mittelstetten. Der Vorsitzende informiert zum Sachverhalt bittet den Ausschuss in der heutigen Beratung um ein Meinungsbild und eine Abstimmung zum weiteren Vorgehen. Er kündigt an, die Sanierungsmaßnahme im Jahr 2026 umsetzen zu wollen. Der Vorsitzende übergibt das Wort an den Planer.

Herr Lais erläutert den Ist-Zustand der Straße, verweist hierbei auf die räumlich beengten Gegebenheiten und erläutert seinen Ausbauvorschlag.

Der Planer beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

GRin Glammert-Zwölfer und GRin Vogel entschuldigen sich und verlassen die Sitzung.

Herr Lais erläutert die Kostensituation (Gesamtkosten für eine Ausbaustrecke von 150 m ca. 500.000 Euro) und veranschlagt die Bauzeit mit ca. 3 Monaten.

Im Gremium nimmt man die vorgetragenen Informationen zur Kenntnis.

Abschließend sind folgende Punkte seitens des Planers erneut zu prüfen bzw. zu konkretisieren:

1. Entwässerung (Schmutzwasserkanal)
2. Situation bzgl. Wendehammer
3. Notwendigkeit der vollständigen Einfassung der Straße

Herr Lais sagt zu, diese Punkte zu klären.

Das Gremium spricht sich für eine Anliegerversammlung und eine daran anschließende Beratung im Gemeinderat aus.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Anliegerversammlung einzuberufen und anschließend dem Gemeinderat hierzu zu berichten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5 Nein: 0

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Lais und verabschiedet diesen.

Herr Lais verlässt den Sitzungssaal.

TOP 5 Verschiedenes

Hierzu erfolgen keine Informationen.

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 29.09.2025

Die Niederschrift vom 29.09.2025 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 29.09.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 4 Nein: 0 Enthaltungen: 1

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:13 Uhr die öffentliche 74. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 13.10.2025

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in