

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 61. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 10.10.2024

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn: 19:30 Uhr
Ende 21:27 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

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

anwesend ab 19:34 Uhr (während TOP 3ö)

Schriftführerin

Renate Bucher

Verwaltung

Erwin Fraunhofer

Leitung Bauamt, anw. bis einschl. TOP 5ö

Gäste

Hr. Schwander, Fr. Hagenauer

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München- zu TOP 5ö

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl

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 3 Antrag auf Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit Carport, Fl.-Nr. 453/2, Gmkg. Wildenroth, Bahnhofstr. 24, BV-Nr. 17/24
- TOP 4 Antrag auf Errichtung einer Photovoltaikanlage, Fl.-Nr. 4, Gmkg. Wildenroth, Marthashofen, BV-Nr. 18/24
- TOP 5 Weiterentwicklung Ortsentwicklungsplan; Vorstellung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, Herrn Schwander, zu Themen der Innerentwicklung und Suffizienzsteigerung; Beratung und Information
- TOP 6 Errichtung einer Garage zur Unterbringung des Feuerwehr-Bootes; Beratung
- TOP 7 Amperterrasse Ost; Bauleitplanerische Beurteilung sowie Umgang mit Nebengebäuden; Beratung und Beschlussfassung
- TOP 8 Verschiedenes
- TOP 9 Genehmigung der Niederschrift vom 12.09.2024 und 16.09.2024

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

Es erfolgen keine Bekanntgaben.

TOP 3 Antrag auf Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit Carport, Fl.-Nr. 453/2, Gmkg. Wildenroth, Bahnhofstr. 24, BV-Nr. 17/24

Aufgrund von persönlicher Beteiligung verlässt ein Mitglied des Gemeinderates den Sitzungstisch und nimmt im Zuhörerbereich Platz.

Sachvortrag (Verfasserin: Christina Ludwig):

Auf die Stellungnahme der Bauverwaltung (s. Anlage) wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 453/2, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom 12.09.2024, wird mit folgenden Befreiungen hergestellt:

- Wandhöhe bis zu 5,73 m
- Walmdach
- Dachneigung von 18 Grad

[*Ende des Sachvortrags*]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und stellt die aufgrund des geltenden §34 BauGB schwache Rechtsposition der Gemeinde dar. Er bittet daher zu bedenken, dass das Landratsamt das Einvernehmen in diesem Fall auch ersetzen könne. Der Vorsitzende empfiehlt daher, das Einvernehmen zum vorliegenden Antrag zu erteilen.

Während der nachfolgenden Diskussion betritt GR Hackl den Sitzungssaal. 19:34 Uhr

Im Gremium tauscht man sich erneut hinsichtlich der diesbezüglichen Thematik „Wandhöhe“ aus und der Vorsitzende beantwortet hierzu die Fragen aus dem Gremium.

Es wird anhand der Anlagen festgestellt, dass der Antragsteller die vorgegebene Traufhöhe (5,616 m ü. NN) einhält.

Ein Mitglied des Ausschusses kritisiert mangelhafte Information seitens des Planers und der Verwaltung und kündigt daher an, dem Antrag nicht zuzustimmen.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass Fragen vorab an die Verwaltung hätten gestellt werden können.

Auf Nachfrage erläutert der Vorsitzende Hintergründe zum Einfügungsgebot (Umgebungsbebauung) gem. §34 BauGB. Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und stellt die aufgrund des geltenden §34 BauGB schwache Rechtsposition der Gemeinde dar. Der Vorsitzende empfiehlt, das Einvernehmen zum vorliegenden Antrag zu erteilen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 453/2, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom 12.09.2024, wird mit folgenden Befreiungen hergestellt:

- Wandhöhe bis zu 5,73 m
- Walmdach
- Dachneigung von 18 Grad

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 1 Persönlich beteiligt: 1

Das persönlich beteiligte Mitglied des Gemeinderates nimmt nach der Abstimmung wieder am Sitzungstisch Platz.

TOP 4 Antrag auf Errichtung einer Photovoltaikanlage, Fl.-Nr. 4, Gmkg. Wildenroth, Marthashofen, BV-Nr. 18/24

Sachvortrag (Verfasserin: Christina Ludwig):

Auf die Stellungnahme der Bauverwaltung (s. Anlage) wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom September 2024, wird mit folgenden Befreiungen hergestellt:

- Errichtung teilweise außerhalb des Baufensters
- Errichtung teilweise auf der Fläche für Stellplätze und Eigentümerweg

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachvortrag.

Hierzu erfolgen keine Fragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom September 2024, wird mit folgenden Befreiungen hergestellt:

- Errichtung teilweise außerhalb des Baufensters
- Errichtung teilweise auf der Fläche für Stellplätze und Eigentümerweg

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

TOP 5 Weiterentwicklung Ortsentwicklungsplan; Vorstellung des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, Herrn Schwander, zu Themen der Innerentwicklung und Suffizienzsteigerung; Beratung und Information

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Herr Schwander und Frau Hagenauer vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München anwesend.

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Im Zusammenhang mit der Diskussion zu verschiedenen Punkten der Ortsgestaltung/Satzungsgebung/Bauleitplanung wurden immer wieder bestimmte Punkte angerissen, bzw. im Ausschuss diskutiert. Es betrifft dies die Fragen der Suffizienz/ Nachhaltigkeitssteigerung, Abstandsflächensatzung, Stellplatzsatzung, Innenbereichsverdichtung. Wir freuen uns, dass wir für diesen Sachvortrag den stellvertretenden Geschäftsführer des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München, Herrn Christian Schwander für einen Vortrag gewinnen konnten. Herr Schwander wird einige Punkte, die durch die Gemeinde in gestalterischer und planerischer Richtung vorgegeben werden können, vorstellen.

Es ist vorliegend keine Beschlussfassung zum Tag der Sitzung geplant; gleichsam werden verschiedene Punkte angesprochen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Schwander und Frau Hagenauer vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.

Der Vorsitzende kündigt die Vorstellung des Planungsverbandes zur Weiterentwicklung des Ortsentwicklungsplanes u. a. hinsichtlich Innenentwicklung und Suffizienz an. Anschließend übergibt er das Wort an Herrn Schwander und Frau Hagenauer.

Herr Schwander erläutert daraufhin eine Power-Point-Präsentation (sh. Anlage zur Niederschrift und Veröffentlichung unter <https://www.grafrath.de/Ortsentwicklungsplan-Gemeinde-Grafrath>) zur Weiterentwicklung des Ortsentwicklungsplanes, Innenentwicklung und Suffizienz. Im Rahmen dieser Präsentation stellt anschließend Frau Hagenauer Ideen für die Entwicklung des Bahnhofareals vor.

Herr Schwander beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Auf Nachfrage empfiehlt Herr Schwander grundsätzlich eine Freiflächengestaltungssatzung als Grundlage für Bebauungspläne. Er weist jedoch darauf hin, dass das Thema „Versiegelung“ hierin nicht regelbar sei, da die Grundlage hierzu im Bundesrecht liege.

Auf Nachfrage zur Versiegelung und wasserdurchlässigen Belägen informiert Herr Schwander zum Vorschlag aus der Baugesetzbuchnovelle, wonach der Versiegelungswert für Grundstücke festgesetzt werden solle. Herr Schwander empfiehlt in diesem Zusammenhang jedoch, nicht unbedingt Vorschriften in Bebauungsplänen zu machen, sondern beim Thema Versiegelung an die Bevölkerung zu appellieren.

Der Vorsitzende dankt abschließend Herrn Schwander und Frau Hagenauer für deren Vortrag und den daraus gewonnenen Erkenntnissen und Anregungen hinsichtlich Handlungsfeldern und Maßnahmen insbesondere bei Themen wie Baum-Kataster, Bahnhofsentwicklung (Wettbewerb), Stellplatzsatzung und Abstandsflächen.

Der Vorsitzende stellt dar, dass die von Herrn Schwander aufgeworfenen Fragen innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens in den Gemeindegremien behandelt werden. (Berichtigung sh. Niederschrift vom 05.12.2024)

Der Vorsitzende verabschiedet Herrn Schwander und Frau Hagenauer.

Herr Schwander und Frau Hagenauer verlassen die Sitzung.

Herr Fraunhofer verlässt die Sitzung.

TOP 6 Errichtung einer Garage zur Unterbringung des Feuerwehr-Bootes; Beratung

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Die Kommandanten der Feuerwehr Grafrath sind beim Ersten Bürgermeister vorstellig geworden hinsichtlich Unterbringungsmöglichkeiten für das Rettungsboot. Aktuell sind die Unterbringungsmöglichkeiten einschließlich dem Trailer hierfür begrenzt. Um hier kurzfristig eine Lösung anzuvizieren wäre eine Garage an der Nord-West-Grenze des Grundstückes Richtung B 471 denkbar. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 15.000,00 € – 20.000,00 € brutto zzgl. den benötigten Nebenkosten, die mit ca. 10.000 € beziffert werden können. Hierzu gehören beispielhaft notwendige Fundamentierungskosten, Elektroarbeiten, Entwässerungssysteme etc..

Grundsätzlich handelt es sich hierbei um Geschäft der laufenden Verwaltung; aufgrund der ortsplanerischen Notwendigkeiten und einer möglichen Genehmigungspflicht der Garage (abhängig von Größe und Länge und der Aussagen des Straßenbauamtes) soll hierzu jedoch das Einvernehmen des gemeindlichen Ausschusses für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung eingeholt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Ausschuss zur Kenntnisnahme und Beratung.

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende informiert zum Sachverhalt und kündigt an, zur weiteren Erläuterung nochmals den Feuerwehrkommandanten hinzuziehen zu wollen.

Der Vorsitzende berichtet, dass die Freiwillige Feuerwehr aufgrund einer Umorganisation eine neue Unterstellmöglichkeit für das Feuerwehr-Boot benötige. Der Vorsitzende erläutert den angedachten Standort und verweist in diesem Zusammenhang auf die Anbauverbotszone an der B 471 und das daher diesbezüglich vorhandene Mitspracherecht des Straßenbauamtes.

Auf Nachfrage bezüglich anderer Standorte im Bereich des Feuerwehrhauses verweist der Vorsitzende auf die vorhandenen Schwierigkeiten beim Eingriff in das Ensemble. Im Gremium wird ein weiterer Standort im Bereich der Wasserwacht vorgeschlagen.

Zum weiteren Vorgehen lässt der Vorsitzende das Gremium abstimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung befürwortet zur Unterbringung des Feuerwehrbootes die baurechtliche Prüfung des Standortes an der Nord-West-Grenze des Grundstückes Richtung B 471 für eine Garage.

Der 1. Bürgermeister wird beauftragt, hierzu Gespräche mit dem Landratsamt und dem Straßenbauamt zu führen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

TOP 7 Amperterrasse Ost; Bauleitplanerische Beurteilung sowie Umgang mit Nebengebäuden; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Auf Betreiben eines Ausschuss-Mitglieds wurde das Landratsamt Fürstfeldbruck über mögliche baurechtswidrige Zustände im Bereich des Planungsgebietes „Amperterrasse Ost“, nördlicher Teil, angrenzend zur Amperschucht, informiert.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung wurde dabei festgestellt, dass im nördlichen Plangebiet Nebengebäude errichtet sind und dies außerhalb der hierfür vorgesehenen Baugrenzen erfolgt ist. Das Landratsamt Fürstfeldbruck hat mitgeteilt, dass aufgrund des bestehenden Planungsrechtes (bestehender Bebauungsplan der Gemeinde Grafrath) hier keine Genehmigungserteilung möglich ist.

Ein Eigentümer wird hierbei anwaltlich vertreten und hat nunmehr den Antrag gestellt, die Bauleitplanung in diesem Bereich entsprechend anzupassen. Auch hat hier ein Ortstermin stattgefunden. Hierfür wird mündlich in der Sitzung berichtet werden.

Die Gemeinde hat hier ausschließlich über das Bauplanungsrecht zu entscheiden; insoweit stellt sich die Frage, ob ein Bebauungsplan angepasst werden soll oder eine sonstige Aussage (Zustimmung zu einer möglichen Duldung von bestehenden Nebengebäuden) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben werden soll.

Beschlussvorschlag:

Dem Ausschuss zur Kenntnisnahme und Beratung!

[Ende des Sachvortrags]

Über den Beamer wird ein Luftbild mit dem nicht genehmigten Nebengebäude dargestellt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass im östlichen Bereich noch zwei weitere Beanstandungen seitens des Landratsamtes bestehen.

Dem Wunsch aus dem Gremium, die wesentlichen Teile der Beanstandungen vorzulesen, wurde nicht entsprochen. (Berichtigung sh. Niederschrift vom 05.12.2024)

Der Vorsitzende erläutert die vorhandenen Möglichkeiten der Gemeinde und beantwortet hierzu die Fragen aus dem Gremium.

Im Gremium tauscht man die Meinungen aus. Eine Änderung des Bebauungsplanes wird dabei nicht befürwortet.

Beschluss:

Der Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung stimmt dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich einer Neugestaltung im nördlichen Bereich der „Amperterrasse Ost“ zu und befürwortet einen Aufstellungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 8 (damit abgelehnt)

TOP 8 Verschiedenes

Hierzu erfolgen keine Informationen.

TOP 9 Genehmigung der Niederschrift vom 12.09.2024 und 16.09.2024

- Zur Niederschrift vom 12.09.2024

Die Niederschrift vom 12.09.2024 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 12.09.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 5 Nein: 1 Enthaltungen: 2

- Zur Niederschrift vom 16.09.2024

Die Niederschrift vom 16.09.2024 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 16.09.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltungen: 1

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 21:27 Uhr die öffentliche 61. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 15.10.2024

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in