

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 1. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und
Wasserwerk
am 11.06.2026
in der Wahlperiode 2026 bis 2032

Beginn:	19:31 Uhr
Ende	19:52 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Elisabeth Eikermann
Monika Glammert-Zwölfer
Anton Hackl
Dr. Gerald Kurz
Andrea Seidl
Alice Vogel

anwesend ab 19:39 Uhr (während TOP 4ö)

Stellvertreter

Johanna Huber
Sybilla Rathmann

Vertretung für Herrn Josef Heldeisen
Vertretung für Herrn Maximilian Riepl-Bauer

Schriftführerin

Renate Bucher

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Josef Heldeisen
Maximilian Riepl-Bauer

entschuldigt, vertreten
entschuldigt, vertreten

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht stellt fest, dass die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk 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 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Hauptstraße, Fl.Nr. 528/7, Gem. Wildenroth, BV-Nr. 08/26
- TOP 4 Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Tiefgarage (11 Pkw-Stellplätze) und zwei oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Konradstr. 1, Fl.Nr. 416/12, Gem. Wildenroth, BV-Nr. 09/26
- TOP 5 Verschiedenes
- TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 23.04.2026

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

Hierzu erfolgen keine Wortmeldungen.

TOP 3 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Hauptstraße, Fl.Nr. 528/7, Gem. Wildenroth, BV-Nr. 08/26

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):
BVNr.: 08/26

Fl. Nr.: 528/7 **Gemarkung: Wildenroth** **Ort: Hauptstraße**

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:

Besondere Wohngebiete (WB)

Geschossfläche: - m ² GFZ: -	Grundfläche: 128,88 m ² GRZ: 0,44	Zahl der Vollgeschosse:
Dachneigung: 18 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 6,88 m	Stellplätze: 2
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung	Garagen: / Stauraum: Carport

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Bauantrag vom 22.04.2026 wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, weshalb die Beurteilung gem. § 34 BauGB erfolgt.

Die erforderlichen zwei Stellplätze werden nachgewiesen.

Der gemäß § 5 Abs. 8 der Garagen- und Stellplatzsatzung vorgeschriebene Stauraum von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche wird jedoch nicht eingehalten. Eine entsprechende Befreiung wurde bislang nicht beantragt.

Im Zuge der Novellierung der BayBO wurde im Oktober 2025 eine neue Garagen- und Stellplatzsatzung erlassen, in der die Anforderungen an den Stauraum neu geregelt wurden.

Fraglich ist, ob die Gemeinde auf der Einhaltung des nach der derzeit gültigen Garagen- und Stellplatzsatzung vorgeschriebenen Stauraums von 3,00 m bestehen möchte oder – entsprechend der früheren Satzung – für Carports weiterhin einen reduzierten Stauraum von 1,20 m als ausreichend ansieht.

Da es sich bei Carports um offene Überdachungen handelt und die erforderlichen Sichtdreiecke eingehalten werden, erscheint eine Reduzierung auf 1,20 m grundsätzlich denkbar.

Seitens der Gemeinde wird vorgeschlagen, eine Befreiung von § 5 Abs. 8 der Garagen und Stellplatzsatzung in Aussicht zu stellen.

Das Landratsamt wird um Überprüfung der unterirdischen Grenzbebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche gebeten.

Eine Abstandsflächenübernahme für das unterkellerte Carport wurde beantragt.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Eigenart der Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ein.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 528/7, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 10.09.2025 wird hergestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 528/7, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 10.09.2025 wird hergestellt.

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Ein Plan mit dem Grundriss wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und weist darauf hin, dass der Verwaltung bislang kein Antrag auf Befreiung für den an der Straße geplanten offenen Carports vorliegt. Aufgrund der Situierung und fehlender Alternativen schlägt er vor, eine entsprechende Befreiung bereits jetzt in Aussicht zu stellen.

Ein Ausschussmitglied regt diesbezüglich an, sicherzustellen, dass der Carport wie in den Planunterlagen dargestellt in offener Bauweise errichtet und nicht seitlich geschlossen wird.

Zudem wird in diesem Zusammenhang darum gebeten, die Regelung zum erforderlichen Stauraum von 3 m vor Carports und Garagen nochmals zu prüfen und diese Thematik zeitnah neu zu beraten.

Der Vorsitzende nimmt diese Anregungen auf.

Der Vorsitzende ergänzt den ersten Beschlussvorschlag um die Erteilung einer Befreiung für den Carport entsprechend der vorangegangenen Beratung.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 528/7, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 10.09.2025 wird hergestellt. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Befreiung für die Errichtung eines offenen Carports ohne Verschalung (wie dargestellt) zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Beschluss:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf der Fl.Nr. 528/7, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 10.09.2025 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

TOP 4 **Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Tiefgarage (11 Pkw-Stellplätze) und zwei oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Konradstr. 1, Fl.Nr. 416/12, Gem. Wildenroth, BV-Nr. 09/26**

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):
BVNr.: 09/26

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

Planungsrechtliche Beurteilung:

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

Baugebiet nach BauNVO:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Geschossfläche: 461,76 m ² GFZ: 0,54	Grundfläche: 312,78 m ² GRZ: 0,36	Zahl der Vollgeschosse: 2
Dachneigung: 40 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 10,90 m	
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Stellplätze: 13	Garagen: / Stauraum: Tiefgarage
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung		

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.

Im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage wurde das Bauvorhaben in der Sitzung vom 05.02.2026 behandelt.

Der entsprechende Beschlussbuchauszug liegt bei.

Niederschrift der öffentlichen 1. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk vom 11.06.2026
Seite 5 von 9

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

Es wurden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

1. Befreiung von Einfamilien- und Doppelhäusern
– geplant ist ein Mehrfamilienhaus
2. Befreiung der Wandhöhe von max. 3,70 m
– geplant ist eine Wandhöhe von 6,39 m
3. Befreiung des Dachüberstands Traufe von max. 0,40 m, Ortgang von max. 0,15 m
– geplant ist ein Dachüberstand Traufe von 0,50 m und ein Ortgang von 0,80 m
4. Befreiung der Dachneigung von 47 – 51 Grad
– geplant ist eine Dachneigung von 40 Grad
5. Befreiung des Baufensters
– Das Mehrfamilienhaus liegt außerhalb des Baufensters

Der Antrag sowie die entsprechende Begründung zu den Befreiungen ist dem Sachvortrag beigelegt. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze gem. der Garagen- und Stellplatzsatzung werden nachgewiesen.

Der geltende Bebauungsplan stellt lediglich einen einfachen Bebauungsplan mit einzelnen Festsetzungen dar und gilt in mehreren Punkten als nicht mehr zeitgemäß. Nach Einschätzung des Landratsamts Fürstfeldbruck sollte eine Aufhebung des Bebauungsplans geprüft werden. Vor diesem Hintergrund wird bei der Beurteilung des Vorhabens auch das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB berücksichtigt.

Im Gespräch mit Frau Echensperger vom Landratsamt Fürstfeldbruck wurde deutlich, dass das Landratsamt das Einfügegebot im vorliegenden Fall kritisch bewertet.

Die geplante Firsthöhe überschreitet die der umliegenden Bestandsgebäude um etwa einen Meter.

Zudem ist die nähere Umgebung ausschließlich durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt; Mehrfamilienhäuser in der vorgesehenen Größenordnung mit sechs Wohneinheiten sind dort nicht vorhanden.

Frau Echensperger wies außerdem darauf hin, dass für die Zufahrt zur Tiefgarage eine Aufschüttung vorgesehen ist.

Der Gemeinderat hat mit gesondertem Beschluss auch über die Zustimmung zum neu geschaffenen Instrument des „Bauturbos“ zu entscheiden (§ 34 Abs. 3 b BauGB).

Die Anwendung dieser Regelung könnte vorliegend grundsätzlich in Betracht kommen, da durch das Vorhaben zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Im Falle einer positiven Entscheidung über die Anwendung des „Bauturbos“ würden die Anforderungen des Einfügebots, insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, zurücktreten.

Das Vorhaben könnte dadurch aber eine prägende Wirkung für die Beurteilung zukünftiger Bauanträge in der näheren Umgebung entfalten.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Tiefgarage (11 Pkw-Stellplätze) und zwei oberirdischen Pkw-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 416/12, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 06.05.2026 wird mit folgenden Befreiungen

1. Befreiung von Einfamilien- und Doppelhäusern
– geplant ist ein Mehrfamilienhaus

Abstimmungsergebnis:

2. Befreiung der Wandhöhe von max. 3,70 m
– geplant ist eine Wandhöhe von 6,39 m

Abstimmungsergebnis:

3. Befreiung des Dachüberstands Traufe von max. 0,40 m, Ortgang von max. 0,15 m
– geplant ist ein Dachüberstand Traufe von 0,50 m und ein Ortgang von 0,80 m

Abstimmungsergebnis:

4. Befreiung der Dachneigung von 47 – 51 Grad
– geplant ist eine Dachneigung von 40 Grad

Abstimmungsergebnis:

5. Befreiung des Baufensters
– Das Mehrfamilienhaus liegt außerhalb des Baufensters

Abstimmungsergebnis:

hergestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Tiefgarage (11 Pkw-Stellplätze) und zwei oberirdischen Pkw-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 416/12, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 06.05.2026 wird hergestellt.

[Ende des Sachvortrags]

Während der Beratung zu Tagesordnungspunkt 4 betritt GRin Eikermann den Sitzungssaal.

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.
Der Lageplan wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende informiert zum Sachverhalt und verweist auf das den Ausschussmitgliedern vorliegende Einwendungsschreiben des nordöstlichen Nachbarn. Er führt aus, dass das Landratsamt das Einfügegebot hier kritisch bewerte, die Verwaltung das Vorhaben jedoch als mit dem Einfügegebot vereinbar und in Verbindung mit dem Bauturbo zustimmungsfähig ansehe.

Ein Ausschussmitglied berichtet über eine selbst vorgenommene Verschattungsberechnung, nach der die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks als eher gering einzustufen sei. Dem Bauwerber wird daher vorgeschlagen, das zuständige Architekturbüro eine solche Berechnung durchführen zu lassen, um die Bedenken des Nachbarn auszuräumen.

Der Vorsitzende verweist auf die im Gemeindegebiet geltende Abstandsregelung, die im Vergleich zu anderen Kommunen deutlich größere Abstände vorsehe und damit dem gewollten planerischen Ziel kompakter Bauformen diene.

Auf Nachfrage äußert sich der Vorsitzende zur Sichtweise des Landratsamtes.

Der Vorsitzende schlägt abschließend vor, über die Befreiungen zusammengefasst abzustimmen.
Das Gremium zeigt sich hiermit einverstanden.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Tiefgarage (11 Pkw-Stellplätze) und zwei oberirdischen Pkw-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 416/12, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 06.05.2026 wird mit folgenden Befreiungen

- 1. Befreiung von Einfamilien- und Doppelhäusern
– geplant ist ein Mehrfamilienhaus**
- 2. Befreiung der Wandhöhe von max. 3,70 m
– geplant ist eine Wandhöhe von 6,39 m**
- 3. Befreiung des Dachüberstands Traufe von max. 0,40 m, Ortgang von max. 0,15 m
– geplant ist ein Dachüberstand Traufe von 0,50 m und ein Ortgang von 0,80 m**
- 4. Befreiung der Dachneigung von 47 – 51 Grad
– geplant ist eine Dachneigung von 40 Grad**
- 5. Befreiung des Baufensters
– Das Mehrfamilienhaus liegt außerhalb des Baufensters**

hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Beschluss:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Tiefgarage (11 Pkw-Stellplätze) und zwei oberirdischen Pkw-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 416/12, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 06.05.2026 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 5 Verschiedenes

Der Vorsitzende gibt die aktuellen Bodenrichtwerte bekannt:

- Grafrath 925 Euro/qm
- Mauern 650 Euro/qm

Die Ausschussmitglieder nehmen diese Information zur Kenntnis.

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 23.04.2026

Die Niederschrift vom 23.04.2026 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 23.04.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 4 Nein: 0 Enthaltungen: 5

[Zum Abstimmungsergebnis: Aufgrund der neuen Legislaturperiode enthalten sich die neu gewählten Ausschussmitglieder von der Abstimmung ebenso wie zwei Ausschussmitglieder, die in der Sitzung am 23.04.2026 nicht anwesend waren.]

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 19:52 Uhr die öffentliche 1. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk.

Grafrath, 11.06.2026

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in