

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 59. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 12.09.2024

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn: 19:30 Uhr
Ende 20:35 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl

Monika Glammert-Zwölfer

Anton Hackl

anwesend ab 19:37 Uhr (ab TOP 4ö)

Dr. Hartwig Hagenguth

Maximilian Riepl-Bauer

Stellvertreter

Dr. Gerald Kurz

Vertretung für Herrn Karl Ruf

Gabriele Oellinger

Vertretung für Herrn Josef Heldeisen

Alice Vogel

Vertretung für Herrn Arthur Mosandl

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Frank Reimann

Architekturbüro Reimann, 82256 Fürstenfeldbruck– zu TOP 7ö

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Josef Heldeisen

entschuldigt, vertreten

Arthur Mosandl

entschuldigt, vertreten

Karl Ruf

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 Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und einer Doppelhaushälfte, Fl.-Nr. 56, Gmkg. Wildenroth, Hauptstr. 17 a - b, zu BV-Nr. 12/24
- TOP 4 2.Tekturantrag: Änderung der Südgärten 2 - 4, Fl.-Nr. 424/13, Gmkg. Wildenroth, Jesenwanger Str. 14 b - d, BV-Nr. 13/24
- TOP 5 Antrag auf Abbau und Wiederaufbau der bestehenden Garage für die Errichtung eines unterirdischen Geothermiespeichers, Fl.-Nr. 692/3, Gmkg. Unteraltling, Klosterstr. 19, BV-Nr. 14/24
- TOP 6 Antrag auf Errichtung von 4 Doppelhaushälften mit 8 Stellplätzen, Fl.-Nr.505/16, Gmkg. Wildenroth, Mülleranger 14 - 14 c, BV-Nr. 15/24 und 16/24
- TOP 7 Ergänzung-/Einbeziehungssatzung "Weinbergergrundstück" (Fl.Nr. 561/5, -/16);
a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
- TOP 8 Verschiedenes
- TOP 9 Genehmigung der Niederschrift vom 18.07.2024

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

Ein Mitglied des Ausschusses berichtet von den sehr glatten Stufen am Bade/Boots-Einstieg in die Amper (Auf der Lände) und regt an, aus Sicherheitsgründen hier einen Handlauf anzubringen.

Der Vorsitzende bestätigt den geschilderten Sachverhalt, der bereits überprüft wurde und erklärt, dass man hierzu ein Angebot von einem Metallbauer einholen werde und die Umsetzung voraussichtlich für das Frühjahr 2025 vormerken werde.

TOP 3 Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten und einer Doppelhaushälfte, Fl.-Nr. 56, Gmkg. Wildenroth, Hauptstr. 17 a - b, zu BV-Nr. 12/24

Sachvortrag (Verfasserin: Christina Ludwig):

Antragsteller: Throm, Christian

zu BVNr.: 12/24

Fl. Nr.: 56

Gemarkung: Wildenroth

Ort: Hauptstr. 17 a + b

Grundstücksgröße: 1.245 m²

Planungsrechtliche Beurteilung:

<input checked="" type="checkbox"/> § 30 BauGB	Bebauungsplan „Ortsmitte Teil 1“ – 1. Änderung
<input type="checkbox"/> § 33 BauGB	
<input type="checkbox"/> § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> § 35 BauGB	
<input checked="" type="checkbox"/> § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen <input type="checkbox"/>	
Abs. 2 Befreiungen <input checked="" type="checkbox"/>	Baugrenze Balkon

Baugebiet nach BauNVO:

MI (Mischgebiet)

Nachbarunterschriften vollständig ja nein

Erläuterungen:

Vom Landratsamt wurden einige Unterlagen/Angaben nachgefordert, s. Anhang.

Die für die Gemeinde vorrangigen Punkte sind markiert sowie die Rückmeldung vom Architekten beigefügt.

Zu Punkt 02: Baugrenzen

Durch die Anpassung des Baufensters (BPlan) verringert sich die Überschreitung im östlichen und westlichen Bereich, s. „Anlage 01 neu“ und „Eingabeplan neu“.

Der geplante Neubau bleibt hierbei in der Größe unverändert.

Zu Punkt 07: Abstandsflächen

Im Anhang sind in den Anlagen 04 und 05 die Abstandsflächen dargestellt.

Relevanter ist hierbei die Anlage 04, denn das sind die Abstandsflächen mit dem geplanten neuen Gelände.

Es wurden gem. Satzung jeweils 2 Seiten ganz und 2 Seiten halbiert angewandt.

Befreiung Balkon

Für die 4 Balkone im Osten und Westen (jeweils 2 im 1. OG und DG) wird eine Befreiung vom Baufenster beantragt. Diese liegen ganz außerhalb der Baugrenze, s. Eingabeplan (Grundrisse OG + DG), sowie Anlage 01.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE und einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom 26.08.2024, wird mit folgender Befreiung hergestellt:

- Überschreitung des Baufensters für die 4 Balkone im 1. OG + DG

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und stellt auf Nachfrage klar, dass man heute ausschließlich über die Befreiung für die vier Balkone entscheide. Weiteres müsse zwischen dem Landratsamt Fürstfeldbruck und dem zuständigen Planer geklärt werden.

Der Vorsitzende passt den Beschlusstext abschließend redaktionell an.

Beschluss:

Die Befreiung seitens der Gemeinde zum vorliegenden Antrag auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 WE und einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom 26.08.2024, wird ausschließlich auf folgende Befreiung hergestellt:

- Überschreitung des Baufensters für die 4 Balkone im 1. OG + DG

Abstimmungsergebnis: Ja: 5 Nein: 3

GR Hackl betritt den Sitzungssaal. 19:37 Uhr

TOP 4 2.Tekturantrag: Änderung der Südgärten 2 - 4, Fl.-Nr. 424/13, Gmkg. Wildenroth, Jesenwanger Str. 14 b - d, BV-Nr. 13/24

Sachvortrag (Verfasserin: Christina Ludwig):

Antragsteller: WEG Jesenwanger Str. 14 a - e

BVNr.: 13/24

Fl. Nr.: 424/13

Gemarkung: Wildenroth

Ort: Jesenwanger Str. 14 b - d

Grundstücksgröße: 1.800 m²

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 „Wildenroth II“ <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:

WR (reines Wohngebiet)

Nachbarunterschriften vollständig ja nein

Erläuterungen:

Zum beantragten Bauvorhaben gibt es einen genehmigten Bauantrag vom 25.03.2020, BAS 04.11.2019, GG/30/360/2019 sowie eine 1. Tektur (GG/30/360/2019/1), welche noch nicht genehmigt wurde.

Bei der vorliegenden Tektur geht es um die Änderung von 3 Südgärten (Jesenwanger Str. 14 b, c, d). Die genaue Geländeänderung kann dem beiliegenden Plan entnommen werden. Der Ausgangspunkt hierfür liegt im Schreiben vom Landratsamt (12.04.22). Nun wird die mit dem Landratsamt erarbeitete Lösung als Tektur eingereicht.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für den 2. Tekturantrag: Änderung der Südgärten 2 - 4 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 424/13, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom 15.07.2024, wird hergestellt.

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

Ein Mitglied des Ausschusses kritisiert das Vorgehen des Antragstellers und erklärt, dass man nicht bereit sei, dem nachträglichen Antrag zuzustimmen. Zudem stelle der vorliegende Tekturantrag nach dessen Ansicht trotzdem noch eine schlechte Lösung dar, da die nicht genehmigten Stützmauern verbleiben, diese aber für Kleintiere nicht durchgängig seien.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Sanktionen nur durch die Bauaufsichtsbehörde möglich seien und gibt zu bedenken, dass das Einvernehmen gegebenenfalls auch ersetzt werde, wenn man dem Antrag nicht zustimme. Der Vorsitzende bewertet die Tektur besser als den Ist-Zustand und informiert aus den Vorgesprächen mit den Antragstellern, dass die nicht genehmigte Geländeänderung nicht primär die Schuld der jetzigen Eigentümer sei.

Entsprechend einem Vorschlag aus dem Gremium nimmt der Vorsitzende abschließend einen Hinweis für die Antragsteller, hinsichtlich der Art der Begrünung auf den Anböschungen, auf.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für den 2. Tekturantrag: Änderung der Südgärten 2 - 4 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 424/13, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom 15.07.2024, wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 1

Ergänzung zum Beschluss / Hinweis für den Antragsteller:

Hinsichtlich der Art der Begrünung auf den Anböschungen erhalten die Antragsteller als Hinweis eine entsprechende Empfehlung der Gemeinde.

TOP 5 Antrag auf Abbau und Wiederaufbau der bestehenden Garage für die Errichtung eines unterirdischen Geothermiespeichers, Fl.-Nr. 692/3, Gmkg. Unteralting, Klosterstr. 19, BV-Nr. 14/24

Sachvortrag (Verfasserin: Christina Ludwig):
Antragsteller: Jahreiss, Gudrun

BVNr.: 14/24

Fl. Nr.: 692/3 **Gemarkung:** Unteralting **Ort:** Klosterstr. 19
Grundstücksgröße: 631 m²

Planungsrechtliche Beurteilung:

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

Baugebiet nach BauNVO:

WA (Allgemeines Wohngebiet)

Nachbarunterschriften vollständig ja nein

Erläuterungen:

Es wird die Errichtung eines unterirdischen Geothermiespeichers auf dem Grundstück Klosterstr. 19 beantragt.

Der Speicher ist direkt unter der bestehenden Garage geplant und hat eine Größe von 9 m x 3 m x 3 m (81 m³). Hierzu muss die Garage abgebaut und soll danach wieder aufgebaut werden.

Die Bestandsgarage und somit auch der Geothermiespeicher liegen außerhalb des Baufensters. Sodass hierfür jeweils eine Befreiung notwendig ist. Für die Garage gibt es bereits eine isolierte Befreiung von 2014 für die Errichtung außerhalb des Baufensters und für die Errichtung ohne Mindestabstand von 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (gem. Stellplatzsatzung).

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Abbau und Wiederaufbau der bestehenden Garage für die Errichtung eines unterirdischen Geothermiespeichers auf dem Grundstück Fl.-Nr. 692/3, Gmkg. Unteralting, in der Planfassung vom 20.08.2024, wird mit folgender Befreiung hergestellt:

- Errichtung außerhalb des Baufensters

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

Hierzu erfolgen keine Fragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Abbau und Wiederaufbau der bestehenden Garage für die Errichtung eines unterirdischen Geothermiespeichers auf dem Grundstück Fl.-Nr. 692/3, Gmkg. Unteraltling, in der Planfassung vom 20.08.2024, wird mit folgender Befreiung hergestellt:

- Errichtung außerhalb des Baufensters

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 6 Antrag auf Errichtung von 4 Doppelhaushälften mit 8 Stellplätzen, Fl.-Nr.505/16, Gmkg. Wildenroth, Mülleranger 14 - 14 c, BV-Nr. 15/24 und 16/24

Sachvortrag (Verfasserin: Christina Ludwig):

Antragsteller: Ideal Hausbau

BVNr.: 15/24, 16/24

Fl. Nr.: 505/16 **Gemarkung:** Wildenroth **Ort:** Mülleranger 14 – 14c

Grundstücksgröße: 1.192 m²

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 „Wildenroth I“ <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> § 35 BauGB	
<input checked="" type="checkbox"/> § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen <input type="checkbox"/>	
	Abs. 2 Befreiungen <input checked="" type="checkbox"/> Dachneigung, Wandhöhe

Baugebiet nach BauNVO:

WR (Reines Wohngebiet)		
Geschossfläche: 288 m ² (pro Doppelhaus) 576 m ² (gesamt)	Grundfläche: 144 m ² (pro Doppelhaus) 288 m ² (gesamt)	Zahl der Vollgeschose: 2 KG + EG + OG (KG kein Vollgeschoss)
GFZ: 0,48	GRZ: 0,24	
Dachneigung: 30 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 8,29 m (Straßenseite) 8,94 m (Gartenseite)	Stellplätze: 8 offene Stellplätze Gem. Satzung ausreichend nachgewiesen
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		

Nachbarunterschriften vollständig ja nein

Erläuterungen:

In der Sitzung am 20.06.2024 wurde bereits über den Bauantrag beraten, s. GG/30/098/2024/1.

Änderungen zum vorrangegangenen Antrag ergeben sich wie folgt:

- Anstatt den Carports offene Stellplätze
- Verringerung der Dachneigung auf 30 Grad
- Verringerung der Gebäudehöhe
- Kein Dachgeschoss-Ausbau

Der Antrag wurde mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck im Vorfeld besprochen, dabei wurden nach Angaben des Bauherrn die Höhen auf max. 9,96 m (Firsthöhe) und 6,98 m (Wandhöhe) festgelegt.

Folgende Befreiungen wurden vom Baulinienplan „Wildenroth I“ beantragt:

- Unterschreitung der Dachneigung von 47 Grad auf 30 Grad
- Überschreitung der Wandhöhe von 3,80 m auf ca. 5,30 m – 5,60 m (Straßenseite) bzw. max. 6,98 m (Gartenseite)

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Errichtung von 4 Doppelhaushälften mit 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 505/16, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom 29.08.2024, wird mit folgenden Befreiungen hergestellt:

- Unterschreitung der DN auf 30 Grad
- Überschreitung der Wandhöhe von 3,80 m auf ca. 5,30 m – 5,60 m (Straßenseite) bzw. max. 6,98 m (Gartenseite)

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

Hierzu erfolgen keine Fragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Errichtung von 4 Doppelhaushälften mit 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 505/16, Gmkg. Wildenroth, in der Planfassung vom 29.08.2024, wird mit folgenden Befreiungen hergestellt:

- Unterschreitung der DN auf 30 Grad
- Überschreitung der Wandhöhe von 3,80 m auf ca. 5,30 m – 5,60 m (Straßenseite) bzw. max. 6,98 m (Gartenseite)

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 7 Ergänzung-/Einbeziehungssatzung "Weinbergergrundstück" (Fl.Nr. 561/5, - /16);
a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist der Planer Frank Reimann vom Architekturbüro Reimann, 82256 Fürstenfeldbruck, anwesend. Herr Reimann hat am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag (Verfasser; Erwin Fraunhofer):

- a) Siehe Vorbemerkungen (Anlage)
Planer Herr Reimann wird zur Sitzung anwesend sein und die Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen erläutern (siehe hierzu Anlage)
- b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

- a) Siehe Vorlage Abwägungsvorschläge

b) Siehe Vorlage Buchstabe E) Seite 10

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende begrüßt den Planer, Herrn Reimann (Architekturbüro Reimann, 82256 Fürstenfeldbruck), und berichtet einleitend zum Sachverhalt. Anschließend übergibt er das Wort an den Planer.

Herr Reimann informiert mit Hilfe eines über den Beamer dargestellten Lagesplans und gibt einen pauschalen Überblick über den Sachverhalt.

Vorab erfolgen hierzu keine Fragen oder Anmerkungen.

Herr Reimann fasst daraufhin den Inhalt der jeweiligen Stellungnahme zusammen und erläutert diese sowie die hierzu verfasste Abwägung. Anschließend erhalten die Mitglieder des Ausschusses die Gelegenheit Fragen zu stellen, die vom Vorsitzenden und Herrn Reimann beantwortet werden. Abschließend lässt der Vorsitzende die Mitglieder des Gremiums über den jeweiligen Beschluss abstimmen.

[Der nachfolgende Text wurde der Originalvorlage entnommen. Wesentliche Anmerkungen sind unter „Anmerkung aus der Diskussion:“ in grün inhaltlich zusammengefasst wiedergegeben. Die jeweiligen Beschlussvorschläge und Beschlüsse mit Abstimmungsergebnissen wurden rot eingefügt.]

VORBEMERKUNG

Ziel und Zweck der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung ist die Einbeziehung zweier bebauter Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Damit soll innerhalb des Siedlungsbereichs eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen werden.

Die Gemeinde möchte durch den Erlass der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung rasch Baurechte schaffen und die städtebauliche Entwicklung einzelner Bereiche, über die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB, regeln.

Im Zuge der Neuaufstellung des Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.05.2024 bis 05.07.2024 die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB).

Von Seiten der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme (Punkt A) eingegangen. Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind **15** Schreiben eingegangen. Hiervon beinhalten **zehn** Schreiben keine Anregungen oder Einwände (Punkt B), **zwei** Schreiben betreffen die nachfolgenden nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise bzw. nachfolgende Vorhabenzulassungen und **drei** Schreiben bedürfen einer näheren Betrachtung.

Der Gemeinderat stimmt über jeden Beschlussvorschlag einzeln ab.

Anmerkung:

Der Planer berichtet (im Nachgang zur Sitzung) die Vormerkung redaktionell im 4. Absatz folgendermaßen: „Von Seiten der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme (Punkt A) eingegangen. Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind ~~15~~ **14** Schreiben eingegangen. Hiervon beinhalten ~~zehn~~ **neun** Schreiben keine Anregungen oder Einwände (Punkt B), **zwei** Schreiben betreffen die nachfolgenden nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise bzw. nachfolgende Vorhabenzulassungen und **drei** Schreiben bedürfen einer näheren Betrachtung.“

Der Gemeinderat stimmt über jeden Beschlussvorschlag einzeln ab.“

A. STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen-

Beschlussvorschlag:

Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind. Der Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Ja:

Nein:

Anmerkung aus der Diskussion:

Auf Empfehlung des Planers erfolgt hierzu ein Beschluss.

Der Beschlusstext wird auf Wunsch aus dem Gremium konkretisiert/ergänzt.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen sind. Der Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung bleibt hierauf unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

B. Stellungnahmen von Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die keine Anregungen oder Einwände vorgebracht haben.

1. Gemeinde Inning a. Ammersee, eMail 10.06.2024 (15:38)

wir bedanken uns für die Beteiligung der Gemeinde Inning a. Ammersee am o.g. Bauleitplanverfahren. Die Gemeinde Inning hat zur Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Weinbergergrundstück“ Ihrer Gemeinde keine Einwände hervorzubringen.

2. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, eMail 18.06.2024 (13:39)

ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung "Weinbergergrundstück" sprechen, sind nicht zu erkennen.

3. Staatliches Bauamt Freising, eMail 21.06.2024 (11:25)

mit der o.g. Einbeziehungssatzung besteht Einverständnis. Die Belange des Staatlichen Bauamts Freising - Servicestelle München, Fachbereich Straßenbau werden nicht berührt.

4. Regierung von Oberbayern, eMail 25.06.2024 (09:22) und Schreiben vom 25.06.2024

anbei die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde zu im Betreff genannten Vorhaben. Ich darf Sie bitten alle Angelegenheiten rund um die Bauleitplanung zukünftig ausschließlich per Mail an die folgende Funktionsmailadresse zu senden: raumordnung.region10.14@reg-ob.bayern.de

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Planung ab.

Planung

Die Gemeinde Grafrath beabsichtigt laut Planunterlagen die Aufstellung einer Ergänzungssatzung zur Einbeziehung zweier bebauter Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Damit soll innerhalb des Siedlungsbereichs eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglicht werden.

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 0,3 ha und ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan laut Planunterlagen überwiegend als „Besonderes Wohngebiet“ dargestellt.

Ergebnis

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis

Wir weisen darauf hin, dass sich die Stellungnahme nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Satzung bezieht. Die baurechtliche Beurteilung obliegt dem Landratsamt.

5. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, eMail 28.06.2024 (08:24)

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

6. Regionaler Planungsverband München, eMail 02.07.2024 (10:19)

die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

7. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, eMail 04.07.2024 (07:34) und Schreiben vom 03.07.2024 mit Lageplan 1:1000

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und möchten wie gewünscht Stellung nehmen. Im genannten Bereich befinden sich keine Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Auch sind aktuell keine Baumaßnahmen in dieser Richtung in Planung.

8. Erzbischöfliches Ordinariat München, eMail 04.07.2024 (07:33) und Formblatt vom 04.07.2024

in der Anlage erhalten Sie die Stellungnahme des Erzbischöflichen Ordinariats zum oben genannten Betreff mit der Bitte um Kenntnisnahme.

2.1 keine Äußerung

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, eMail 10.07.2024 (11:58)

Von Seiten des AELF Fürstenfeldbruck besteht keine Einwände zu o.g. Planung.

Beschlussvorschlag:

Es wird festgestellt, dass von den vorgenannten Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinde (Ziffern A 1 mit A 9) mit der Planung Einverständnis besteht bzw. keine Äußerungen, Einwendungen oder Anregungen erfolgten.

Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Ja:

Nein:

Anmerkung aus der Diskussion:

Der Beschlusstext wird auf Wunsch aus dem Gremium konkretisiert/ergänzt.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass von den vorgenannten Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinde (Ziffern A 1 mit A 9) mit der Planung Einverständnis besteht bzw. keine Äußerungen, Einwendungen oder Anregungen erfolgten.

Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt hierauf unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

C. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen aufweisen. Diese Hinweise, nachrichtlichen Übernahmen bzw. Erläuterungen sind redaktionelle Ergänzungen bzw. Klarstellungen oder auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung (bauordnungsrechtliches Verfahren, Bauvorhaben, Ausführungsplanung) zu berücksichtigen

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben 27.06.2024, eMail 27.06.2024 (16:29)

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (BQ) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere

Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund

geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bavern.de).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie verweist auf bestehendes Recht (hier BayDSchG), das unabhängig der Regelung einer Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung auf Ebene einer nachfolgenden Vorhabenzulassung (Bauordnungsrechtliches Verfahren, Bauvorhaben, Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung) vom Bauherrn, Bauunternehmer etc. zu berücksichtigen ist. Da keine Bodendenkmäler kartiert sind, wurde auf eine nachrichtliche Übernahme verzichtet. Da für das zukünftige Vorhaben eine Baugenehmigung (Art. 60 BayBO) erforderlich ist, kann der Hinweis in den Baugenehmigungsbescheid aufgenommen und auf den Bauvollzug abgeschichtet werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Ja:

Nein:

Beschluss:

Die Ausführungen der Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein:0

2. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Schreiben vom 27.06.2024

als zentrale Stelle zur Wahrung der Belange des Abwehrenden Brandschutzes im Landkreis Fürstenfeldbruck, nimmt die Brandschutzdienststelle aufgrund Ihrer Anfrage zu oben genanntem Vorhaben aus Sicht der Feuerwehr Stellung.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind.

Sie greifen den Stellungnahmen zu einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Wir bitten Sie nach Prüfung um Mitteilung, in wie weit die Punkte berücksichtigt wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFwG; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG und) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.

Wir empfehlen dem Bauherrn / den Bauherren bereits frühzeitig die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

- (1) Die Gemeinde hat als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- oder Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

- (2) Zur Erfüllung dieser Aufgaben haben die Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. [...]

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden. Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

²Hierfür ist es notwendig, dass grundsätzlich jede an einer Straße gelegene Einsatzstelle von einer gemeindlichen Feuerwehr in höchstens zehn Minuten nach Eingang einer Meldung bei der alarmauslösenden Stelle erreicht werden kann (Hilfsfrist).

³Die Hilfsfrist setzt sich zusammen aus der Gesprächs- und Dispositionszeit der alarmauslösenden Stelle sowie der Ausrücke- und Anfahrtszeit der Feuerwehr.

⁴Die Gemeinden legen bei der Feuerwehrbedarfsplanung grundsätzlich eine Ausrücke- und Anfahrtszeit der gemeindlichen Feuerwehr von höchstens achteinhalb Minuten ab dem Abschluss ihrer Alarmierung zugrunde.

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter)

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungswege der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 Meter über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese innerhalb der Hilfsfrist diese erreichen können, (siehe Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO)

Sollte kein geeignetes Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist die Einsatzstelle erreichen können, ist im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu verankern, dass auch die zweiten Rettungswege mit mehr als 8 Meter Brüstungshöhe baulich sicherzustellen sind.

Besondere Gefahren:

Bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Labore), die aufgrund der Betriebsgröße, Betriebsart und / oder der gelagerten / hergestellten / zu verarbeitenden Stoffe (z.B. Gefahrstoffe) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, ist die vorhandene Ausstattung der Feuerwehr ggf. anzupassen

Die Ausführung zu den gemeindlichen Feuerwehren wird zur Kenntnis genommen. Dies ist unabhängig der Regelungen eines Bebauungsplanes zu klären. Die Freiwillige Feuerwehr Grafrath wurde formell beteiligt. Es liegt keine Stellungnahme vor.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien, Traglast usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Wir verweisen hierzu auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ gemäß den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 Meter, für Drehleiterfahrzeuge ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich.

Sollten Teile von Gebäuden weiter als 50 Meter Laufweglänge (Art. 5 Abs. 1 Satz 5 BayBO) von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sein, so müssen diese Teile über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem Grundstück erschlossen werden.

Durch entsprechende Planung der öffentlichen Verkehrsflächen kann ggf. der Aufwand für zukünftige Bauvorhaben vereinfacht werden.

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Hinweise der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu kennzeichnen (Art. 5 Abs. 2 Satz 1 BayBO) und amtlich zu siegeln.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen. Sollten diese mit Sperrpfosten oder ähnlichem abgesichert werden, muss gewährleistet sein, dass die Feuerwehr diese öffnen kann (z.B. Hydrantenschlüssel A oder B nach DIN 3223). Umklappbare Sperrpfosten dürfen im umgeklappten Zustand 8 cm Höhe nicht überschreiten und sind nur außerhalb von Kurvenbereichen oder Ähnlichem möglich. (Nr. 6 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

Die Ausführungen zur Verkehrsfläche und Zugänglichkeit werden zur Kenntnis genommen und, soweit nicht bereits in der Begründung (Ziffer 6.7 Vorbeugender Brandschutz) ausgeführt, im Rahmen des Bauvollzuges bzw. der Baugenehmigung (Art. 60 BayBO) beachtet.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 [BayFwG] die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasser- versorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Art. 4 Abs. 3 der Verwaltungsgemeinschaftsordnung (VGemO) und das Gesetz über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) finden Anwendung

Sollte die Löschwasserversorgung mit der Trinkwasserversorgung kombiniert werden, ist dennoch sicherzustellen, dass die Löschwasserversorgung ausreichend leistungsfähig ist.

Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) gibt Auskunft über die notwendige Leistungsfähigkeit zur Erfüllung des Grundschutzes. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem „Ermittlungs- und Richtwertverfahren“ zu ermitteln.

Für Tiefgaragen sind mindestens 1.600 l/min bzw. 96 m³/h vorzuhalten.

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen sind so zu wählen, dass zwischen zwei Löschwasserentnahmestellen im bebauten Gebiet höchstens 150 Meter Laufweglänge liegen.

Sollten im Gebiet Tiefgaragen möglich sein, so sollte die nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle in maximal 75 Metern Laufweglänge entfernt zur Tiefgaragenrampe liegen.

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

- Überflurhydranten nach DIN EN 14384
- Unterflurhydranten nach DIN, EN 14339
- Löschwasserbrunnen nach DIN EN 14220
- Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehälter benötigen eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Die Ausführungsplanung von Löschwasserbrunnen und Löschwasserbehältern ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

Der Brandschutzdienststelle und der Feuerwehr ist ein Plan (z.B. Hydrantenplan) mit den öffentlichen Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung zu stellen.

Die Ausführung zur [Löschwasserversorgung](#) wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bauvollzuges bzw. der Baugenehmigung (Art. 60 BayBO) beachtet. Hierzu wird auf die Begründung Ziffer 6.5 dritter Spiegelstrich verwiesen. In der Hauptstraße auf Höhe der Hausnummer 48 befindet sich ein Unterflurhydrant der ca. 77,412 m³/h (Messdatum 21.11.2016, DN 100, 1290,2 l/min, Ruhedruck 3,6 bar, Fließdruck 1,5 bar) leisten kann. Damit wird von einer wirksamen Löschwassermenge für den Grundschutz mit 48 m³/h über zwei Stunden ausgegangen. Da die Entfernung vom Unterflurhydrant zum Beginn des Umgriffs ca. 90 m beträgt, kann es im Rahmen des Objektschutzes erforderlich sein einen privaten Hydranten zu erstellen, wobei die Leitung in die im Gemeindeigentum stehende Fl.-Nr. 561/17 verlegt werden kann.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Ja:

Nein:

Beschluss:

Die Ausführungen der Brandschutzdienststelle werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

D. Stellungnahme von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und anerkannte Vereinigung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (im Sinne von § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG), die einer näheren Behandlung bedürfen

1. Bund Naturschutz in Bayern, Schreiben vom 05.07.2024

vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme in oben genanntem Planungsverfahren. Wir nehmen als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Zu 3.3. Grünordnung

Eine vorhandene Baum-/Gehölz-Reihe am westlichen Grundstücksrand ist nicht im Plan dargestellt und auch nicht in der Begründung erwähnt. Wir bitten darum, diese Randbegrünung im Plan aufzunehmen, ähnlich der Randbegrünung am südlichen Grundstücksrand.

Bisher sind nirgendwo Festsetzungen getroffen, dass bestehende Gehölze und Bäume zu erhalten sind. Unter Punkt 4.2. Hinweise werden lediglich Standfestigkeitsprüfungen entlang der B 471 empfohlen.

Unsere Anregung:

Vorhandener Baumbestand sowie der Gehölzbestand entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze werden als zu erhalten aufgenommen.

Die Ausführung zur Grünordnung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Weinbergergrundstück“ soll ein nach Auffassung des Landratsamtes Fürstfeldbruck im Außenbereich gelegenes Grundstück in den Innenbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) einbezogen werden. Hierzu können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Da es bei der mehrtriebigen Blutbuche unterschiedliche Aussagen des Baumpflegers und der Landschaftsarchitektin zur Erhaltungsmöglichkeit gibt und so nicht sichergestellt werden kann, dass diese für den Planungshorizont der Satzung (mittelfristig) erhalten werden kann, wurde bewusst auf eine Festsetzung durch § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25b BauGB (Bindung für die Bepflanzung) verzichtet und dem Schutz des Baumes mit dem Zurücktreten der Baugrenzen bzw. der Anrechnungsmöglichkeit auf das Pflanzgebot genüge getan. Ähnlich verhält es sich mit der im südlichen Planbereich vorhandenen freiwachsenden einheimischen Sträuchern und entlang der Fl.-Nr. 561/7 (Hauptstraße Nr. 48a) als Schnitthecke aus Hainbuchen. Bei dem Gehölzbestand an der westlichen Grenze handelt es sich um eine überalterte, vergreiste, von ihnen verkahlende Hecke ohne Form, die aufgrund jahrelanger Pflegemängel entstanden ist. Um diese Heckenstruktur zu erneuern ist ein pflegender Schnitt in Form des „auf den Stock“ setzen notwendig. Danach treiben die meisten Sträucher aus dem Stock schnell wieder aus. Dabei kann, um den temporären Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, die Erneuerung abschnittsweise verteilt auf mehrere Jahre und außerhalb der Vogelbrutzeit (Winterhalbjahr) erfolgen. Deswegen kann auf die Darstellung in der Planzeichnung verzichtet werden.

Die mit der Eingriffsbilanzierung beauftragten Landschaftsarchitektin kommt zu einer ähnlichen Einschätzung: „Die seit Jahren ausgewachsene ehemalige Hainbuchenhecke wurde nicht als zu erhalten dargestellt; zum einen sind deutliche Schadmerkmale (Verwachsungen) sichtbar, zum anderen ist der Pflegeaufwand zur Wiederherstellung eines zukunftsfähigen Zustandes sehr hoch. Demgegenüber wird einer Neuanlage einer qualifizierten Eingrünung der Vorzug gegeben.“

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Zu 4.2. Hinweise

Es sollen sinnvollerweise bauliche Maßnahmen getroffen werden gegen Überflutungen infolge vermehrter Starkregenereignisse.

In der Begründung werden unter Punkt 6.6 Empfehlungen getroffen zur sicheren Ableitung von Oberflächenwasser. Hierzu werden Rigolen bis 6 m Tiefe und Schächte nur empfohlen. Damit kann auch das Risiko von Überflutungen minimiert werden. Diese Maßnahmen sind bisher unter Festsetzungen und Hinweisen nicht aufgeführt.

Anregung: Anstelle der Empfehlung in der Begründung unter Punkt 6.6 (Wir empfehlen zur Versickerung des Oberflächenwassers eine Kombination aus Rigolen und Schächten vorzusehen) sollten hier entsprechende Festsetzungen erfolgen.

Wir bitten unsere Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen.

Die Ausführungen zu den Hinweisen werden zur Kenntnis genommen. Bei Ziffer 6.6 der Begründung handelt es sich um ein Konzept zur technischen Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers.

Dabei ist bestehendes Recht (hier ~~§ 55 Abs. 2 WHG, Art. 15 BayWG, § 4 Abs. 5 EWS~~), unabhängig der Regelung einer Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung, im Rahmen des Bauvollzuges bzw. der Baugenehmigung (Art. 60 BayBO) umzusetzen. Welche Lösung dabei umgesetzt wird obliegt im Rahmen der gesetzlichen Regelungen dem Bauherren.

Ferner ist für die gewünschte Festsetzung keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 16b BauGB spricht von Flächen und nicht von technischen Maßnahmen) erkennbar. Ein Festsetzungsfindungsrecht steht der Gemeinde nicht zu. Unbeachtlich dessen ist eine Festsetzung auch nicht erforderlich, da unabhängig

einer Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung die bestehenden Gesetze bzw. Verordnungen hierzu verbindliche Vorgaben treffen (Beachtung der Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung^[1] bzw. der zugehörigen technischen Regeln). Danach sind derartige Anlagen zur Beseitigung von gesammeltem Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Zur Beurteilung, ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN - Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen^[2] empfohlen. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Bund Naturschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, stellt diese aber gegenüber der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau bzw. den Belangen der Wirtschaft zurück. Mit dem Zurückbleiben der Baugrenze und der Anrechenbarkeit von zu erhaltenden Bäumen (Ziffer B 3.3.2, Spiegelstrich 2 Satz 3) wird ein gerechter Kompromiss geschaffen.

Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Ja:

Nein:

Anmerkung aus der Diskussion:

Im Gremium gibt es vereinzelt Bedenken, dass der Erhalt der Blutbuche und der südlichen Hecke unsicher ist, wenn das Baufenster derart nah an den Baum/die Hecken-Pflanzen reicht.

Der Vorsitzende erinnert daran, dass man sie Satzung bewusst großzügig fassen wollte und erklärt, dass man im weiteren Verfahrensverlauf auf Details noch werde Einfluss nehmen können.

Beschluss:

Die Ausführungen des Bund Naturschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verkennt nicht die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, stellt diese aber gegenüber der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau bzw. den Belangen der Wirtschaft zurück. Mit dem Zurückbleiben der Baugrenze und der Anrechenbarkeit von zu erhaltenden Bäumen (Ziffer B 3.3.2, Spiegelstrich 2 Satz 3) wird ein gerechter Kompromiss geschaffen. Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 3

2. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 05.07.2024

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an zu o.g. Planvorhaben der Gemeinde Grafrath, das die derzeit im Außenbereich befindlichen 3.250 m² großen Grundstücke Fl.-Nrn. 561/5 und 561/16 Gem. Wildenroth südlich der Bundesstraße B 471, nördlich der Grundschule in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen soll. Das bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstück soll, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, einer gemischten Nutzung (Ärzte, Büros, Wohnungen) zugeführt werden; der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO dar.

Eine wie beabsichtigt vorgesehene Nachverdichtung erscheint auch als Maßnahme der Innenentwicklung am Standort in recht zentraler Lage sinnvoll. Es wäre sehr wünschenswert, wenn auch der Bedarf kleiner Handwerksbetriebe nach gewerblich nutzbaren Räumen im Plangebiet berücksichtigt werden könnte: Die Schaffung kleinerer Gewerbeeinheiten und ein Branchenmix unterstützen die Sicherung kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe im städtebaulichen Gefüge.

Die Ausführungen zu den Hinweisen werden zur Kenntnis genommen. Die Handwerkskammer verkennt, dass es sich bei ihrem beschriebenen Nutzungsgemisch um die Ausführungen des IB Greiner zur schalltechnischen Verträglichkeit handelt. Da die Gemeinde in ihrer Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung bewusst auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet hat, richtet sich die Art der baulichen Nutzung nach der umliegenden Bebauung (§ 34 Abs. 1 BauGB), diese Bandbreite umfasst Wohnnutzung, Einzelhandel, Handwerk sowie schulische und freiberufliche Nutzungen.

^[1] **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

^[2] Programm BEN: www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Handwerkskammer für München und Oberbayern werden zur Kenntnis genommen.
Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Ja:

Nein:

Beschluss:

Die Ausführungen der Handwerkskammer für München und Oberbayern werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

3. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung, eMail 05.07.2024 (16:10), Schreiben vom 05.07.2024

„das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

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

Leider wird vom Landratsamt Fürstenfeldbruck nicht das in den Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21 (Seite 214/215) veröffentlichte Formblatt für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belang an der Bauleitplanung verwendet. So werden Stellungnahme zum Teil unbegründet und ohne der Angabe von Rechtsgrundlagen bzw. Überwindungsmöglichkeiten abgegeben, sodass diese zum größten Teil von der Gemeinde rechtlich nicht nachvollzogen werden können.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Satzungsbereich

Der Satzungsbereich liegt im Zentrum des Siedlungsgebietes des Hauptortes Wildenroth in der Gemeinde Grafrath. Das Plangebiet wird im Westen durch die Sportanlage der benachbarten Schule, im Norden durch die B 471, im Osten durch bestehende gewerbliche Bebauung (BioSupermarkt) und im Süden durch bestehende Wohnbebauung sowie das Schulgebäude begrenzt. Der betroffene Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als besonderes Wohngebiet sowie in einem nördlichen Streifen als öffentliche Grünfläche dargestellt.“

Die Ausführungen zum Satzungsbereich werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Ortsplanung

Aus Sicht der Ortsplanung bestehen gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Weinbergergrundstück“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass das große Baufenster entsprechend der vorgeschlagenen Bebauung in zwei separate Baufenster aufgeteilt werden sollte. Ansonsten würde ein Baukörper ermöglicht der hinsichtlich seiner Dimension städtebaulich nicht mehr vertretbar ist. Für die, laut Begründung vorgesehene Tiefgarage empfehlen wir die Festsetzung der Flächen für die Tiefgarage sowie deren Zufahrten in der Planzeichnung.

Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von 0,8 erscheint ohne eine konkrete Planung der herzustellenden Stellplätze sowie die Festsetzung der Tiefgarage ebenfalls als zu hoch. Wir weisen darauf hin, dass dadurch eine ungeordnete Positionierung baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ermöglicht wird.

Die Ausführungen zur Ortsplanung werden zur Kenntnis genommen.

Durch das Landratsamt wird substantiiert nicht vorgebracht warum ein gegenüber der östlichen Bebauung (drei Vollgeschosse, Länge = ca. 52 m, Breite = ca. 28 m) und der westlichen Schulbebauung (gegliederter ein- bis zwei- stellenweise fast dreigeschossiger Baukomplex Länge = ca. 103 m Breite = ca. 74 m) eine die überbaubaren Grundstückflächen ausnützender Baukörper von Länge = ca. 81 m städtebaulich nicht vertretbar erscheint, insbesondere da das potentielle Gebäude in dritter Bauzeile steht und nur von der Bundesstraße B 471 einsehbar ist.

Die gewählte GRZ von 0,3 und Versiegelungszahl (GRZ_{II}) von 0,8 liegen jeweils unter den im östlichen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,35 und der Versiegelungszahl (GRZ_{II}) für die gemischte Nutzung.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Erschließung

Die Erschließung einer möglichen Tiefgarage sollte in der Planung näher behandelt werden. Ebenso empfehlen wir das oberirdische Parken für Besucher und Anwohner zu konkretisieren

Die Ausführungen zur Erschließung werden zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung erfolgt hier in Form der befahrbaren Pfeifenstielerschließung mit einer Länge von ca. 70 m und einer Breite von ca. 5 m. Da es Ziel und Zweck der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung ist, zwei bebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, sind zukünftig die Regelungen des § 34 BauGB einschlägig. Hierfür ist – im Gegensatz zu einem Bebauungsplan – eine Verortung von Stellplätzen nicht erforderlich, insbesondere da keine Art der Nutzung vorgegeben ist. Die Gemeinde erachtet die Regelungen des § 34 BauGB für ausreichend.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Planzeichnung:

Das Baufenster sollte zu den Grundstücksgrenzen hin eingemäßt und in sich vermaßt werden. Planzeichen und Text: Zu 2.)

Die Ausführungen zur Vermaßung des Baufensters werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der im Internet veröffentlichten Satzung sind zu den Grundstücksgrenzen Maßangaben von 3,0 m vorhanden. Lediglich zum Pfeifenstielgrundstück Fl.-Nr. 561/17 ist keine Maßangabe vorhanden. Dies kann messtechnisch ermittelt werden. Zur Klarstellung kann zur Fl.-Nr. 516/17 die Maßkette redaktionell ergänzt werden.

Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung kann redaktionell ergänzt werden.

Der Festsetzung fehlt es an Bestimmtheit, da ihr nicht eindeutig zu entnehmen ist, ob Vorhaben nach § 34 BauGB, § 30 Abs. 1 BauGB oder § 30 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind. Es ist klarzustellen, ob der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung von dem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes überlagert wird.

Die Ausführungen zu Ziffer B 2 Satz 2 werden zur Kenntnis genommen. Diese lautet:

„Soweit für ein Gebiet des gemäß Ziffer B 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; bei einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.“

Zur Klarstellung werden die Wörter „vorliegt oder“ gestrichen.

Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung wird redaktionell geändert

Zu B) 3.1.2:

Gem. Begründung 5.2.1 soll eine Tiefgarage realisiert werden, dies sollte in der Planzeichnung ergänzt und auch textlich entsprechend festgesetzt werden.

Die Ausführungen zur Begründung 5.2.1 Maß der baulichen Nutzung werden zur Kenntnis genommen. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB sind unter der Geländeoberfläche liegende unterbaute Flächen des Baugrundstückes nicht zu berücksichtigen, da diese als unterirdische bauliche Anlage keine städtebaulich räumliche Wirkung entfalten. Folglich muss dies in der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung nicht berücksichtigt werden.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

In Teil B Ziffer 1 muss es m.E. heißen:

„Der Lageplan vom 16.05.2024 ist Bestandteil dieser Satzung.“

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen, hierbei handelt es sich um eine offensichtliche Unrichtigkeit. Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung kann redaktionell berichtigt werden.

Begründung

Die Begründung sollte eine mögliche Tiefgarage in der Planung deutlicher berücksichtigen.

Die Ausführung zur Begründung einer möglichen Tiefgarage wird zur Kenntnis genommen. Da es Ziel der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung ist, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wird ein vertieftes Bebauungs- bzw. Parkierungskonzept, insbesondere wegen der nicht festgesetzten Art der baulichen Nutzung, für nicht notwendig erachtet.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Sonstiges

Präambel:

Die zitierten Rechtsgrundlagen sollten um Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO ergänzt werden.

Die Ausführungen zur Präambel werden zur Kenntnis genommen. Eine Präambel ist rechtlich nicht zwingend geboten, entspricht aber regelmäßiger Übung und dient auch der Selbstkontrolle der Verwaltung. Da die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung keine örtlichen Bauvorschriften (Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO) enthält, ist eine Aufführung als Rechtsgrundlage nicht notwendig.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), wurde zuletzt geändert durch §§ 2,3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385,586). Eine Korrektur der Seitenzahl sollte erfolgen.

Die Gemeindeordnung wurde zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. 2024 S. 98) zum 01.07.2024 geändert. Da nach § 214 Abs. 3 BauGB die Rechtslage zum Satzungsbeschluss gilt (soweit keine anderslautenden Übergangsvorschriften vorhanden sind) ist diese zu zitieren.

Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung kann redaktionell berichtigt werden.

Bei der Angabe der zitierten Rechtsgrundlage BauGB bitten wir bei der Fundstelle BGBl die Klammer zu schließen.

Bei der nicht geschlossenen Klammer handelt es sich um eine offensichtliche Unrichtigkeit.

Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung kann redaktionell berichtigt werden.

Verfahrensvermerke:

Die Verfahrensvermerke sind unter 6.1, letzter Absatz, nach dem Satzungsbeschluss um die Unterschrift des 1. Bürgermeisters sowie dem Dienstsiegel zu ergänzen. Die Ausfertigung hat mit Unterschrift des 1. Bürgermeisters, Datum und Siegel für sich zu erfolgen (vergleiche Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21).

Die Ausführung zu den Verfahrensvermerken wird zur Kenntnis genommen und gefolgt.

Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung wird redaktionell ergänzt.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstentfeldbruck erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden von o.g. Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung, insbesondere der Flächen 561/5 und 561/16 der Gemarkung Wildenroth, nicht berührt. Von Seiten des Referates 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht/Staatl. Abfallrecht, werden deshalb keine Bedenken vorgebracht.

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

Die Ausführung zum Abfallrecht wird zur Kenntnis genommen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Immissionsschutz

Folgendes wird in der Begründung unter Nr. 2.5.3 „Geräusche“ zu der zu erwartenden Lärmbelastung ausgeführt:

Fazit:

Das IB Greiner kommt zu folgendem Fazit:

„Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die angedachte Mischnutzung des Weinberger-Grundstücks aus sozialen Einrichtungen (Fachärztekonzert), Büros und gegebenenfalls Wohnungen.

Im Rahmen eines Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahrens sollte die Geräuschsituation in Bezug auf die genannten Verkehrs-, Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitgeräusche in einer detaillierten Untersuchung ermittelt und beurteilt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich in Bezug auf die Verkehrsgeräusche der B 471 in jedem Fall erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In Bezug auf die Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitgeräusche ist im günstigsten Fall mit keinen relevanten bzw. einschränkenden Maßnahmen zu rechnen.“

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann somit eine abschließende Stellungnahme erst bei Vorlage einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung abgegeben werden.

Die Ausführung zum Immissionsschutz wird Kenntnis genommen. Da durch die Stellungnahme des IB Greiner davon ausgegangen werden kann, dass die immissionsschutzrechtlichen Konflikte gelöst werden können, kann die Erstellung der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung auf die Ebene des Bauvollzuges (Baugenehmigungsverfahren) abgeschichtet werden, da erst dann die konkrete Nutzung (die Bandbreite umfasst Wohnnutzung, Einzelhandel, Handwerk sowie schulische und freiberufliche Nutzungen) feststeht.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen die Einbeziehungssatzung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Fachliche Empfehlungen:

Für die erhaltenswerte, das Ortsbild prägende Blutbuche wurde die Baugrenze so gezogen, dass der Wurzelbereich des Baumes geschont wird. Damit der einzige verbleibende Baum auf dem Baugrundstück verbindlich erhalten werden muss, soll anstelle des Hinweises eine Festsetzung in die Satzung aufgenommen werden.

Die Ausführung zum Naturschutz und zur Landschaftspflege wird zur Kenntnis genommen.

Da es bei der mehrtriebigen Blutbuche unterschiedliche Aussagen des Baumpflegers und der Landschaftsarchitektin zu deren Erhaltungsmöglichkeit gibt und so nicht sichergestellt werden kann, dass diese für den Planungshorizont der Satzung (mittelfristig) erhalten werden kann, wurde bewusst auf eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25b BauGB (Bindung für die Bepflanzung) verzichtet und dem Schutz des Baumes mit dem Zurücktreten der Baugrenzen bzw. der Anrechnungsmöglichkeit auf das Pflanzgebot genüge getan. Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Wasserrecht

Gegen die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Weinbergergrundstück“ auf Fl.-Nrn. 561/5, /16 vom 16.05.2024 erheben wir keine wasserrechtlichen Einwände.

Straßenverkehrsamt

Seitens der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung „Weinbergergrundstück“ in der Gemeinde Grafrath.

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 den Grundstücken geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen zu installieren.

Die Ausführungen der Sachbereiche Wasserrecht, Straßenverkehrsamt, Kreisstraßenverwaltung und öffentliche Mobilität werden zur Kenntnis genommen.

Es besteht keine Veranlassung auf Ebene der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der im Verfahren beteiligten Sachgebiete des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung wird entsprechend der obigen Ausführungen (Ergänzung einzelner Maßketten im Lageplan, redaktioneller Entfall von zwei Wörtern („vorliegt oder“) in Ziffer B 2 Satz 2, redaktionelle Änderung des Datums in Ziffer B 1 und der Fassung der Gemeindeordnung und sowie Ergänzung der Klammer in der Präambel, Ergänzung der Verfahrensvermerke) redaktionell geändert.

Ja:

Nein:

Anmerkung aus der Diskussion:

- Zum Absatz „Ortsplanung“, zur Abwägung (blaue Schrift, 3. Satz):

Der Planer korrigiert hier im Verlauf seiner Erläuterungen den 3. Satz im Text folgendermaßen:

„...Die gewählte GRZ von 0,3 und Versiegelungszahl (GRZ_{II}) von 0,8 liegen jeweils unter den im östlichen Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,35 und der Versiegelungszahl **0,84** (GRZ_{II}) für die gemischte Nutzung...“

- Auf ausdrücklichen Wunsch aus dem Gremium wird der Satz:

„Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung kann redaktionell ergänzt werden.“, welcher in hier in insgesamt vier Teil-Abwägungen enthalten ist, geändert in:

„Die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung wird redaktionell ergänzt.“

Beschluss:

Die Ausführungen der im Verfahren beteiligten Sachgebiete des Landratsamtes werden zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf der Ergänzungs- und Einbeziehungssatzung wird entsprechend der obigen Ausführungen (Ergänzung einzelner Maßketten im Lageplan, redaktioneller Entfall von zwei Wörtern („vorliegt oder“) in Ziffer B 2 Satz 2, redaktionelle Änderung des Datums in Ziffer B 1 und der Fassung der Gemeindeordnung und sowie Ergänzung der Klammer in der Präambel, Ergänzung der Verfahrensvermerke) redaktionell geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 7 Nein: 2

E. VERFAHRENSLEITENDER BESCHLUSS

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung ist entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen bzw. den gefassten Beschlüssen redaktionell zu überarbeiten. Die Satzungsfassung erhält das Datum der Gemeinderatsitzung, den 12.09.2024.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.
3. Der Gemeinderat beschließt die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.09.2024 als Satzung.

Ja:

Nein:

Beschluss:

1. Der Entwurf der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung ist entsprechend den obigen Behandlungsvorschlägen bzw. den gefassten Beschlüssen redaktionell zu überarbeiten. Die Satzungsfassung erhält das Datum der Bauausschusssitzung, den 12.09.2024.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, erforderliche redaktionelle und formale Änderungen im Rahmen der Beschlusslage vorzunehmen.
3. Der Bauausschuss beschließt die Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.09.2024 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 8 Verschiedenes

Der Vorsitzende erinnert daran, dass die Bauausschusssitzung am 16.09.2024 um 20 Uhr beginnt. Das Gremium nimmt dies zur Kenntnis.

TOP 9 Genehmigung der Niederschrift vom 18.07.2024

Die Niederschrift vom 18.07.2024 liegt vor.

Einwände zur Niederschrift:

- Ein Mitglied des Bauausschusses bittet den Vorsitzenden aus gegebenen Anlass, die Beschlusstexte generell komplett vorzulesen und diese dann wortwörtlich ins Protokoll übernehmen zu lassen.
- Seite 5, TOP 3, unter Beschluss: Abstimmungsergebnisse 2. und 3. Spiegelstrich
Im Gremium wird festgestellt, dass unter Tagesordnungspunkt 3 folgende Abstimmungsergebnisse falsch erfasst wurden und folgendermaßen korrigiert werden müssen:

„- Überschreitung des Baufensters für die TG

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 3

- Festlegung OK Geländehöhe auf +543,67 ÜNN

Abstimmungsergebnis: Ja: 5 Nein: 4“

Weitere Einwände erfolgen nicht.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 18.07.2024 wird mit der o. g. Korrektur genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 1 Enthaltungen: 2

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:35 Uhr die öffentliche 59. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 16.09.2024

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in