

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 66. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 13.03.2025

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:48 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
Karl Ruf

Stellvertreter

Sybilla Rathmann

Vertretung für Herrn Maximilian Riepl-Bauer

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Thomas Wild	Architekt, 82269 Geltendorf - zu TOP 3ö
Robert Ricchiuti	Ingenieurbüro Greiner, 82110 Germering – zu TOP 3ö

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl	entschuldigt, nicht vertreten
Maximilian Riepl-Bauer	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 Bebauungsplan "Amperterrasse West"; a. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. b. Beschlussfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB; Beratung und Beschlussfassung.
- TOP 4 Anfrage für Bebauungsplanänderung "Nördlich der B 471" durch RA Messerschmidt u. Kollegen für Grundstück Fl.Nr. 594/9, Probst-Hartwig-Str. 8
- TOP 5 Verschiedenes
- TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 17.02.2025

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es erfolgen keine Bürgeranfragen.

TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Hierzu erfolgen keine Wortmeldungen.

TOP 3 Bebauungsplan "Amperterrasse West"; a. Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. b. Beschlussfassung zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB; Beratung und Beschlussfassung.

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind der Herr Thomas Wild, Architekt, 86926 Greifenberg und Herr Robert Ricchiuti, Dip.-Ing., Ingenieurbüro Greiner, 82110 Germering, anwesend. Beide haben bereits am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind die beigefügten Stellungnahmen und Anregungen eingegangen. Durch das Planungsbüro werden entsprechende Abwägungsvorschläge, sowie eine neue Planfassung ausgearbeitet. Der Plan soll geringfügig angepasst werden hinsichtlich Bauraum B 2 sowie Verringerung der Tiefe der nördlichen Doppelhausräume (D 14 bis B 4/ 2). Im Übrigen erfolgen textliche Anpassungen in geringem Umfang.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen soll eine nochmalige Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Abwägung über Beschlussvorschläge entsprechend Abwägungstabelle
2. Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

[Ende des Sachvortrags]

Der aktuelle Entwurf „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Amperterrasse West“ wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende begrüßt den Architekten Herrn Wild sowie Herrn Ricchiuti vom Ingenieurbüro Greiner, stellt diese vor und gibt einen kurzen Rückblick auf den letzten Sachstand. Er verweist auf den vorliegenden Planentwurf und berichtet, dass „einige Änderungen“ in Folge der Einwendungen vorgenommen wurden. Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehle die Verwaltung nun eine 3. Auslegung durchzuführen. Hierzu informiert der Vorsitzende und übergibt das Wort schließlich an Herrn Wild.

Herr Wild stellt daraufhin die seit der letzten Auslegung vorgenommenen Änderungen vor und erläutert diese anhand des Planes.

Seitens der Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ wird die Streichung der Reihenhäuser / Umwandlung in Doppelhäuser kritisiert, da somit eine der günstigeren Wohnformen wegfällt. Kleinere Wohnformen werden diesseits auch deshalb befürwortet, weil diese einen geringeren Flächenbedarf aufweisen.

Hierzu tauschen sich die Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ mit dem Vorsitzenden und dem Planer aus. Abschließend kommt man überein, dass zur Kompensierung der wegfallenden Reihenhäuser das Baufenster D14/D15 als Bauraum für ein Einfamilienhaus ausgewiesen wird.

Zum Lärmschutz-Gutachten:

Herr Ricchiuti vom Ingenieurbüro Greiner erklärt, dass das Lärmschutz-Gutachten aufgrund eingegangener Einwendungen überarbeitet wurde. Er erläutert die diesbezüglich wesentlichen Einwendungen zusammengefasst und die hierdurch implementierten Änderungen beim Lärmschutz. Die lärmtechnischen Einwirkungen auf das Plangebiet erklärt er abschließend als unkritisch, gegebenenfalls jedoch passiven Lärmschutz für notwendig. Die lärmtechnischen Auswirkungen des Plangebietes auf die bestehende Bebauung (Amperterrasse Ost) bewertet er ebenfalls als unkritisch.

Zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

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

Mit dem Einverständnis des Gremiums fassen der Vorsitzende und der Planer nachfolgend die jeweiligen Stellungnahmen zusammen bzw. erläutern die Abwägungen hierzu. Die Mitglieder des Ausschusses erhalten die Gelegenheit Fragen zu stellen, die vom Vorsitzenden und Herrn Wild beantwortet werden. Abschließend lässt der Vorsitzende die Mitglieder des Gremiums über den jeweiligen Beschluss abstimmen.

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lutz Abel Rechtsanwalts PartGmbH

(II. Einwendungen im Einzelnen, S. 3 ff des Schreibens)

1. Stellungnahme zum Ortsbild

Die vorliegende Planung erweist sich sowohl hinsichtlich der Höhenentwicklung (zweigeschossig) als auch der Größe der Baukörper als Fremdkörper im Ortsbild, insbesondere aufgrund der Ortsrandlage. Die Begründung, dass sich die Bebauung an benachbarten Bebauungsplänen orientiere, ist unzutreffend, da im Bebauungsplan „Amperterrasse Ost“ eine Wandhöhe von 4,80 m festgesetzt ist, ebenso gäbe es an keiner Stelle der Mauerner Straße vergleichbare Baukörper mit 30 m Länge. Es wird eine Umplanung gefordert i.S.d. Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Der in der Begründung allgemein aufgeführte und in o.g. Einwand zitierte Bebauungsplan Nr. 115 „Amperterrasse östlich der Mauerner Straße“ stammt aus dem Jahr 1990, zuletzt geändert 1998. Unter Festsetzung Ziffer 3b) ist bei zwei Vollgeschossen eine traufseitige Wandhöhe von max. 4,80 m zulässig sowie Abweichungen bis zu 1,50 m, sofern die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht überschritten werden. Das bedeutet, dass Wandhöhen bis 6,30 m zulässig waren bzw. sind.

Wie bekannt, hat sich der Umgang mit dem wertvollen Gut Boden in den letzten drei Jahrzehnten stark entwickelt in Richtung schonenderem Verbrauch, Reduzierung versiegelter Flächen und somit verdichtetem Bauen. Das vorliegende, aus einer Machbarkeitsstudie (Wettbewerb) entwickelte Bebauungsplankonzept stellt eine sehr

moderate Version von verdichtetem Bauen im ländlichen Bereich dar, die maximale Wandhöhe von 6,50 m liegt nur marginal über der im o.g. Bebauungsplan „Amperterrasse Ost“. Ebenso ist eine Zweigeschossigkeit im nördlich anschließenden Gemeindebereich ortstypisch.

Im Übrigen wird verwiesen auf die Anmerkungen der Verwaltung (jeweils Ziffer 9.1) zu den Stellungnahmen des Landratsamts Fürstenfeldbruck (Ortsplanung) vom 22.09.2023 (Vorentwurf) und aktuell vom 09.01.2025 (Entwurf) sowie auf die Anmerkungen der Verwaltung (Ziffer 2.1) zur Stellungnahme von Herrn Josef Reischl vom 13.09.2023 (Vorentwurf).

Fazit: Die vorgebrachten Einwände sind unbegründet.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

2. Stellungnahme zur Verschattung der Bebauung nördlich des Plangebietes

Punkt 2.1: Neben der unter o.g. Ziffer 1 aufgeführten Einwände zur (vermeintlichen) Ortsbild beeinträchtigenden Dichte, Größe (Grundfläche) und Höhenentwicklung der Bebauung wird die Konfliktlage mit den bis zu 10 m tiefer liegenden Grundstücken und Gebäuden Mauerner Str. 12, 12 a und 14 aufgeführt, insbesondere durch die Verschattungswirkung.

Besonders betroffen ist das nur 3,50 m vom Plangebiet entfernt liegende Gebäude Mauerner Str. 14, dessen Dachgeschoss (Südfassade) nur geringfügig über das Niveau des Planungsgebietes hinausragt und das durch den Bauraum B4.1/B4.2 (DH) zur Mittagszeit (Sonneneinstrahlungswinkel unter 40 Grad) von Anfang Oktober bis Ende März vollständig verschattet sein wird sowie im weiteren Tagesverlauf durch den Bauraum B2 (RH!) auch die Westfassade.

Punkt 2.2: Für das Gebäude Mauerner Str. 12a – und im Wesentlichen auch für Hausnr. 12 – erfolgt die Verschattung für das Erdgeschoss bei einem Sonneneinstrahlungswinkel unter 33 Grad.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 2.1: Zunächst wird festgehalten, dass die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO – sowohl die vor wie die nach der Novelle 2021 – durch die festgesetzten Bauräume (B3.1 bis B4.2) und die dort möglichen Gebäude sowohl zur Grundstücksgrenze wie auch zu den Bestandsgebäuden Mauerner Straße 12, 12a und 14 eingehalten werden. Ferner wird eine Verringerung der Bauraumtiefe der nördlichen Doppelhaus-„Reihe“ (D14 bis B4.2) um 1,3 m von 12,3 auf 11,0 m vorgeschlagen; dadurch beträgt der Mindest-Grenzabstand der geplanten Neubauten nun anstelle 8,8 m neu 10,10 m.

Zur weiteren Verbesserung der Situation für die nördlichen Nachbarn werden anstelle des längeren Reihenhaus-Bauraumes B2 zwei Doppelhäuser vorgesehen (siehe nachfolgende Punkte 6.1 und 6.2 Anmerkungen der Verwaltung / Ortsplanung).

Zusätzlich wurde für die Mauerner Str. 14 eine Überprüfung des Sonnenstands zum 01. Januar / Mitte Dezember, 01. Februar / Mitte November und 01. März / Mitte Oktober erstellt (siehe Anlage). Der erhobene Einwand einer Vollverschattung im ganzen Winterhalbjahr ist nicht zutreffend; Mitte Oktober und Anfang März liegt die Sonnenscheindauer auf Fassaden der Mauerner Str. 14 bei über 6 Stunden. Auch

während der dunkleren Monate erfolgt – neben der Morgensonne - auch mittags über die Lücke zwischen den Bauräumen B2.4 und B4.1 eine direkte Besonnung.

Zu Punkt 2.2: Verschattung Gebäude Mauerner Str. 12a und 12. Beide Gebäude liegen deutlich entfernter zum Planungsgebiet als Hausnr. 14. Siehe die unter Punkt 2.1 vorgeschlagenen Maßnahmen.

Beschlussvorschlag

zu Punkten 2.1 und 2.2: Änderung des Bebauungsplans durch

- um 1,3 m vergrößerten Grenzabstand der Bauräume (D14 bis B4.2) auf 10,1 m
- Beschluss-Vorschlag zu Punkten 6.1 und 6.2 (Änderung bei B2 von 1 RH auf 2 DH mit Entfall der TG)

Beschluss:

zu Punkten 2.1 und 2.2: Änderung des Bebauungsplans durch

- **um 1,3 m vergrößerten Grenzabstand der Bauräume (D14 bis B4.2) auf 10,1 m**
- **Beschluss-Vorschlag zu Punkten 6.1 und 6.2 (Änderung bei B2 von 1 RH auf 2 DH mit Entfall der TG)**
- **Änderung D14/15 anstatt „Einzelhaus/Doppelhaus“ in „Einzelhaus“**

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

3. Stellungnahme zum Parkdeck

Punkt 3.1: Die vorgesehene Nutzung als öffentliches Parkdeck ist planungsrechtlich unzulässig. Mit Änderung der BayBO zum 01.10.2025 tritt zudem die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafrath vom 17.12.2007 außer Kraft, auch könnten keine Besucherstellplätze für die künftige Bebauung gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO nachgewiesen werden.

Punkt 3.2: Die festgesetzte (max.) Wandhöhe des Parkdecks mit 7,0 m wird in Frage gestellt, ebenso die damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. In diesem Zusammenhang wird auf die Abb. In der Begründung auf S. 19 verwiesen mit einer dort angegebenen Wandhöhe von 4,5 m.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 3.1: Die Funktion und der Bedarf des Parkdecks wurden nochmals überprüft. Das zweigeschossige Parkdeck, im Südosten des Planungsumgriffs gelegen, bietet - neben der Integration der bisher freistehenden Trafostation - Platz für etwa 25 Stellplätze für die Besucher des Wohngebietes als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB an; die Festsetzung B 8.1.6 wird um den Gesetzesverweis ergänzt. So kann motorisierter Besucherverkehr bereits am Eingang des Planungsgebiets aufgenommen werden; neben der Mobilitätsstation am Anger für die Anwohner soll damit die Wohnqualität wie Nachhaltigkeit erhöht werden. In der Festsetzung B 8.1.2 wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafrath vom 17.12.2007 als statischer Bezug verwiesen, die Inhalte bleiben deshalb trotz Änderung der BayBO 2025 weiter gültig. Die Begründung zum Parkdeck wird entsprechend angepasst.

zu Punkt 3.2: Die maximale Wandhöhe für das Parkdeck ergibt sich aus 2 Ebenen bzw. Geschosshöhen mit jeweils ca. 3,0 m sowie einer Konstruktionshöhe für die optionale Solarnutzung von 1,0 m. Die max. Wandhöhe bezieht sich auf das Straßenniveau der Zufahrt im Norden, d.h. im Süden ist das Parkdeck eingeschossig. Die Festsetzung 8.1.6 i.V.m. 5.2.12 und 5.1.4 regelt die Ausformung des Parkdecks. Mit Wandhöhe ist die maximale Gesamthöhe des Parkdecks gemeint, die damit nur einen halben Meter über der WH der Gebäude und v.a. deutlich unter der dort festgesetzten Firsthöhe (11,5 m) liegt. Zur Klarstellung kann die Festsetzung 5.2.12

(Dach des Parkdecks) ergänzt werden, dass „*die festgesetzte Wandhöhe von 7,0 m der maximal zulässigen First- bzw. Dachhöhe des Solardaches entspricht*“ (siehe auch Anmerkung der Verwaltung zu TÖB / Stellungnahme des Landratsamtes, zu Ziffer 9.2.5)

Die zitierte Abb. In der Begründung unter Ziffer 3.6 dient dem Nachweis der Sichtdreiecke der Ausfahrten, die dortige WH-Angabe für das Parkdeck ist ein Schreibfehler und planungsrechtlich irrelevant.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 3.1: Die Festsetzung B 8.1.6 wird ergänzt und die Begründung zum Parkdeck wird wie vorgeschlagen angepasst.

Zu Punkt 3.2: Ergänzung der Festsetzung B 5.2.12 wie oben vorgeschlagen (vgl. Beschlussvorschlag TÖB / LRA zu Ziffer 9.2.5)

Diskussion:

Aufgrund bestehender Bedenken im Gremium, versichern der Vorsitzende und der Planer abschließend, dass das Parkdeck ausschließlich für Besucher des Plangebietes sei und auch dementsprechend beschildert werde.

Beschluss:

Zu Punkt 3.1: Die Festsetzung B 8.1.6 wird ergänzt und die Begründung zum Parkdeck wird wie vorgeschlagen angepasst.

Zu Punkt 3.2: Ergänzung der Festsetzung B 5.2.12 wie oben vorgeschlagen (vgl. Beschlussvorschlag TÖB / LRA zu Ziffer 9.2.5)

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

4. Stellungnahme zur schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung

Punkt 4.1: Parkdeck als öffentliche Verkehrsfläche ist rechtsfehlerhaft.

Punkt 4.2: Beim planinduzierten Verkehr ist die TG-Zufahrt zu C1.1 / C 1.2 nicht berücksichtigt

Punkt 4.3: Ungenügend scheint die Untersuchung des fließenden Verkehrs inkl. des planinduzierten Verkehrs auf der Mauerner Straße, ebenso besteht ein zu geringer Ansatz für Krafträder. Es muss davon ausgegangen werden, dass sowohl für das Plangebiet wie auch die gegenüberliegende Seite der Mauerner Straße (Nordost-Seite) eine Verkehrslärmbelastung oberhalb der für ein Wohngebiet maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen, die Konfliktlage wird nicht entsprechend abgearbeitet, Festsetzungen fehlen.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

zu Punkt 4.1: Siehe Anmerkung der Verwaltung zu Punkt 3.1. In der Stellungnahme Nr. 222141 / 7 des IB Greiner vom 06.03.2025 zu o.g. Einwänden sowie in der schalltechnischen Untersuchung Nr. 222141 / 8 des IB Greiner vom 07.03.2025 wird das Parkdeck mit Besucher-Stellplätzen entsprechend der TA Lärm berücksichtigt.

zu Punkt 4.2: Die TG-Zufahrt zu C1.1 / C 1.2 ist in der aktuellen Verkehrsprognose 2040 von Schuh & Co. vom 03.03.2025 sowie in der schalltechnischen Untersuchung Nr. 222141 / 8 des IB Greiner vom 07.03.2025 enthalten. Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zu Punkt 4.3: Die überarbeitete Verkehrsprognose von Schuh & Co. vom 03.03.2025 berücksichtigt die Krafträder wie auch die Tiefgaragenzufahrt C1.1 / C 1.2 (siehe Punkt 4.2) und ist aktualisiert auf das Jahr 2040 (im bisherigen Verfahren 2035) und dient als Grundlage für die überarbeitete schalltechnische Untersuchung Nr. 222141 / 8 des IB Greiner vom 07.03.2025. Es ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussvorschlag

zu Punkt 4.1: Die Begründung wird entsprechend der Parkdecknutzung angepasst.
Zu Punkten 4.2 und 4.3: Keine Änderung des Bebauungsplans.

Beschluss:

zu Punkt 4.1: Die Begründung wird entsprechend der Parkdecknutzung angepasst.

Zu Punkten 4.2 und 4.3: Keine Änderung des Bebauungsplans.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

5. Stellungnahme zu Geruchsgutachten (Pferdebetrieb)

Punkt 5.1: Die Einzelheiten der Vereinbarung zur Pferdemisteinhausung liegen nicht vor und werden in Frage gestellt.

Punkt 5.2: Ebenso wird die Begründung für die zulässige Überschreitung der TA Luft von 10 % bei zwei Gebäuden als Zwischenwert als unzureichend angesehen.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Büro iMA nimmt in seiner Beantwortung o.g. Stellungnahmen vom 17.02.2025 ausführlich Stellung (siehe Anlage), die in Kurzform wie folgt lauten:

Zu Punkt 5.1: Vereinbarung zur Pferdemisteinhausung ist nachzuweisen.

Zu Punkt 5.2: In vorliegendem Fall findet die Pferdehaltung in einem geschlossenen Stall statt, so dass im Vergleich zu einem offenen Stall von geringeren Emissionen auszugehen ist. Mit der vereinbarten geschlossenen Lagerung des Festmists in einer Mistlagerhalle wird der Stand der Emissionsminderungstechnik übererfüllt. Insofern ist bei Berücksichtigung der Anforderung aus der TA Luft [2] davon auszugehen, dass zur Beurteilung der Geruchsimmissionen die Anwendung eines Zwischenwerts zulässig ist.

Beschlussvorschlag

Zu Punkten 5.1 und 5.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Zu Punkten 5.1 und 5.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

6. Stellungnahme zu Bauraum B2 (Standicherheit Hang etc.)

Punkt 6.1: Der vorgesehene Bauraum für B2, der bis an die Grenze herangeführt wird, stellt eine Gefährdung der Standicherheit des Hanges dar, es wird eine Konfliktlösung im Rahmen eines behördlichen Verfahrens gefordert (hier im

Bebauungsplanverfahren), weil Eigentumsrechte des angrenzenden Nachbarn verletzt würden (Einwirkungen auf Hang). Die Tiefgarage soll abgerückt werden.

Punkt 6.2: Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagwassers auf eigenem Grund am Hangbereich, insbesondere bei B2 (v.a. Tiefgarage) und bei B4.1/B4.2 wird in Frage gestellt und eine Gefährdung der Stabilität der Hangkante durch Schichtwasser befürchtet.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 6.1: Um den vorgetragenen Bedenken entgegenzukommen, wird anstelle des Bauraums B2 (Reihenhaus) mit Tiefgarage im Norden eine Änderung auf zwei Bauräume mit je einem Doppelhaus vorgeschlagen analog der benachbarten Bauräume B3.1/B3.2 und B4.1/B4.2; der fast grenznahe Bauraum für die bisher geplante Reihenhaus-Tiefgarage entfällt somit.

Zu Punkt 6.2: Siehe auch 6.1, der grenznahe Bauraum B2 der Tiefgarage entfällt. Die Versickerung des Niederschlagwassers hat auf eigenem Grundstück zu erfolgen, die Bauräume südlich der Hangkante sind nun kleinteilig und ausschließlich für Doppel- bzw. Einzelhäuser festgesetzt. Es stehen ausreichend Flächen für eine ordnungsgemäße Versickerung pro Parzelle zur Verfügung, gemäß Bodengutachten liegt zudem ein Kiesboden in einer Mächtigkeit von rd. 10 m vor, eine Hang gefährdende Schichtwasserbildung ist somit nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag

- Zu Punkt 6.1 und zu Punkt 6.2: Änderung des Bebauungsplans von 1 RH (B2) auf 2 DH (B2.1/B2.2 und B2.3/B2.4) gemäß Planungsvorschlag (vgl. Beschluss-Vorschlag zu 2.1 und 2.2)

Beschluss:

- **Zu Punkt 6.1 und zu Punkt 6.2: Änderung des Bebauungsplans von 1 RH (B2) auf 2 DH (B2.1/B2.2 und B2.3/B2.4) gemäß Planungsvorschlag (vgl. Beschluss-Vorschlag zu 2.1 und 2.2)**

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

7. Stellungnahme zu Festsetzungen ohne Rechtsgrundlage

Punkt 7.1: Festsetzung Ziffer 3.1.2 bzgl. unzulässiger Verteilung der Grundfläche (GR) eines Bauraums bei Grundstücksteilung / Parzellierung

Punkt 7.2: Bei Grundflächenfestsetzungen 3.2.2 und 3.2.3 fehlen Rechtsgrundlagen

Punkt 7.3: Festsetzung Ziffer 4.3 zu Abstandsflächen ist ungenügend

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 7.1: Die Festsetzung 3.1.2 soll aus rechtlichen Gründen aus Satzung gestrichen und die Begründung zur Festsetzung der GR wie folgt geändert werden: *„Die bauraumbezogenen Festsetzung der zulässigen Grundflächen führt auch dann zu städtebaulichen gewünschten Zuständen und lässt sich auch dann vollziehen, wenn pro Bauraum mehrere Hauseinheiten (Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser) errichtet werden sollen. Bei einer solchen Teilung der Bauräume können schon keine Teilflächen entstehen, die eine vollständige (alleinige) Ausnutzung der festgesetzten GR in nur einem Bauraumanteil ermöglichen. Vor allem jedoch befinden sich die jeweiligen Parzellen in der Hand jeweils eines Eigentümers, so dass bei der Umsetzung des Baurechtes durch diesen Eigentümer eine entsprechende Verteilung der Grundflächen, die eine Bebauung in jedem Bauraumanteil ermöglicht, vorgenommen werden kann“.*

Zu Punkt 7.2: Die Bezeichnung Grundstücke in der Grundflächenfestsetzung 3.2.2 wird geändert in Baugrundstücke, Festsetzung 3.2.3 bleibt unverändert.

Zu Punkt 7.3: Die Festsetzung 4.3 zu den Abstandsflächen wird wie folgt verkürzt:
„Die Tiefe der Abstandsflächen wird bestimmt durch die Wandhöhe (B 3.3) i.v. mit Baulinien (B 4.2.1) und Baugrenzen (B 4.2.2). Die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen“ der Gemeinde Grafrath vom 27.01.2021 findet im Planungsumgriff keine Anwendung.“

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 7.1: Streichung der Festsetzung 3.1.2 und Anpassen der Begründung wie oben vorgeschlagen

Zu Punkt 7.2: Ergänzung der Festsetzung 3.2.2 bzgl. „Baugrundstücken, ansonsten keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 7.3: Anpassen der Festsetzung 4.3 Abstandsflächen wie oben vorgeschlagen

Diskussion:

Auf Nachfrage aus dem Gremium hinsichtlich vorhandener Unklarheiten in der Textvorlage, sagt der Planer zu, den unter „Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung“ zitierten Text (aus der ursprünglichen Einwendung (=kursiver Text)) nochmals redaktionell zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Beschluss:

Zu Punkt 7.1: Streichung der Festsetzung 3.1.2 und Anpassen der Begründung wie oben vorgeschlagen

Zu Punkt 7.2: Ergänzung der Festsetzung 3.2.2 bzgl. „Baugrundstücken, ansonsten keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 7.3: Anpassen der Festsetzung 4.3 Abstandsflächen wie oben vorgeschlagen

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Stellungnahme

Keine Stellungnahme vom AELF, eine Stellungnahme erfolgt im Rahmen der erneuten Auslegung des überarbeiteten Entwurfs.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

S.O.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Hierzu erfolgt kein Beschluss.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme / Hinweise

Bezugnahme auf Stellungnahme vom 25.07.2023 sowie Bitte um Abstimmung wegen Planungsabstimmung.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Es handelt sich um Hinweise bzgl. Abstimmungen i.L.d. weiteren konkreten Planungen / Erschließungsmaßnahmen

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Hierzu erfolgt kein Beschluss.

4. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

Stellungnahme / Hinweise

Hinweis mit Plan zu Mitteldruck-Erdgasleitung im Gehweg auf der Westseite der Mauerner Straße.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Vorhandene Sparten im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Umbauarbeiten auf der Westseite der Mauerner Straße sind zu beachten und bei Veränderungen mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen, ebenso die Spartenplanung innerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Kein Einfluss auf die Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Hierzu erfolgt kein Beschluss.

9. Landratsamt Fürstenfeldbruck

9.1 Stellungnahme zu Ortsplanung

Keine grundsätzlichen Bedenken

Punkt 9.1.1: Weiterhin Empfehlung der Beschränkung der baulichen Höhenentwicklung entlang des Ortsrandes.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung zu Ortsplanung

Zu Punkt 9.1.1 Höhenentwicklung entlang des Ortsrandes:

Wie bereits zur Stellungnahme im Rahmen der Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausgeführt, ist die max. Grenze für die Höhenentwicklung aller Gebäude im ganzen B-Plan-Gebiet einheitlich, die Gliederung der Baumassen bzw. Baukörperlängen und damit der Bauformen und Wohnhaustypen (MFH, RH und DH) ergibt sich über die Strukturierung des Baugebietes. Vor allem auch zum Ortsrand im Süden befinden sich die kürzeren Bauräume der DH, um die Vernetzung mit der freien Landschaft sicherzustellen; die Zweigeschossigkeit dient ebenfalls einer nachhaltigeren Nutzung von Baugrund. Die südlich anschließende landwirtschaftliche Fläche steigt zudem um 3,5 m an, also um mehr als ein Geschoss, was den Gebäuden entlang des südlichen Ortsrandes zusätzlich an Höhe nimmt und zusammen mit den festgesetzten Baumpflanzungen entlang des Höhenwegs einen moderaten Übergang zur freien Landschaft sicherstellt. Auch aus ortsplanerischen Gesichtspunkten wurde dieses Entwurfskonzept aus der vorgelagerten Machbarkeitsstudie prämiert und als Grundlage für den Bebauungsplan ausgewählt.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 9.1.1: Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Zu Punkt 9.1.1: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

9.2 Stellungnahme zu Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

Punkt 9.2.1: Planzeichnung „ED“ fehlt in Bauraum A.1.1 / A1.2

Punkt 9.2.2 zu B 3.3.1 (und B 3.3.3): Höhe der Straßenbegrenzung ist ungeeignet für Höhenfestsetzung (wegen Randsteinabsenkung),

Punkt 9.2.3 zu B 3.3.3: Hier wird nur die Festsetzung zu D11-D13 (hangseitige Wandhöhen) zitiert.

Punkt 9.2.4 zu B 3.3.4 und B 3.4: Hinweis auf festsetzen der Bezugshöhe B 3.3.1

Punkt 9.2.5 zu B 5.2.12: Eindeutigere Regelung zum Dach des Parkdecks

Punkt 9.2.6: Ergänzung der Parzellennummerierung in Hinweisen

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 9.2.1: Planzeichnung „ED“ wird im Bauraum A.1.1 / A1.2 ergänzt.

Zu Punkt 9.2.2 zu B 3.3.1 (und B 3.3.3): Höhe der Straßenbegrenzung als Höhenfestsetzung bleibt, da somit die Gebäudehöhenlagen vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenniveau abgeleitet werden; zudem wird die innere Erschließungsstraße vermutlich mit Pultdach- anstelle Satteldachquerschnitten ausgebildet. Die partiellen Randsteinabsenkungen für Zufahrten sind Sonderfälle gegenüber dem Regelprofil und somit für den Höhenbezug nicht von Belang.

Zu Punkt 9.2.3 zu B 3.3.3: Hier wird nur die Festsetzung zu D11-D13 (hangseitige Wandhöhen) zitiert, es handelt sich um keine Anmerkung seitens des LRA, also kein Abwägungs- oder Handlungsbedarf.

Zu Punkt 9.2.4 zu B 3.3.4 und B 3.4: Siehe oben Anmerkungen zu B 3.3.1 und B 3.3.3.

Zu Punkt 9.2.5 zu B 5.2.12: Die Regelungen bzw. die Festsetzungen zum Dach des Parkdecks i.V.m. B 8.1.6 sind dahingehend ausreichend, da sowohl durch Planzeichen die max. Wandhöhe wie auch die Tatsache einer offenen Leichtkonstruktion mit nur horizontaler Solarnutzung – d.h. keine Solarfassaden / -wände - festgesetzt ist. Zur Klarstellung kann die Festsetzung 5.2.12 dahingehend ergänzt werden, dass „die festgesetzte Wandhöhe von 7,0 m der maximal zulässigen First- bzw. Dachhöhe des Solardaches entspricht“. Eine weitere Materialdefinition wird für nicht erforderlich gesehen.

Punkt 9.2.6: Die Parzellennummerierung wird in C Hinweisen ergänzt.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 9.2.1 und 9.2.6: Redaktionelle Anpassung / Ergänzung wie vorgeschlagen.

Zu Punkt 9.2.3 und 9.2.4: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.2.5: Ergänzung der Festsetzung B 5.1.12 wie vorgeschlagen

Beschluss:

Zu Punkt 9.2.1 und 9.2.6: Redaktionelle Anpassung / Ergänzung wie vorgeschlagen.

Zu Punkt 9.2.3 und 9.2.4: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.2.5: Ergänzung der Festsetzung B 5.1.12 wie vorgeschlagen

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

9.3 **Stellungnahme zu Verfahren**

Die erfolgte Überführung des Bebauungsplans von § 13b BauGB in ein reguläres Verfahren im Rahmen des Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 2 BauGB wird hier beschrieben und bestätigt (Umweltbericht).

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Die Überführung des Bebauungsplans von § 13b BauGB in ein reguläres Verfahren im Rahmen des Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vollzogen (Umweltbericht).

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

9.4 **Stellungnahme zu Sonstiges**

Hinsichtlich D Verfahrensvermerke wird auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung p20/21“ verwiesen und dass Hinweise auf Rechtsgrundlagen im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss und der ortsüblichen Bekanntmachung zu ergänzen sind.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Die Verfahrensvermerke D werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt

Beschlussvorschlag

Anpassung der Verfahrensvermerke D

Beschluss:

Anpassung der Verfahrensvermerke D

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Ja: 0

9.5 **Stellungnahme zu Abfallrecht**

Gemäß Altlastenkataster befindet sich auf Flurnummer 149 und 149/2 (Parkdeck, Verkehrsfläche und Bürgerstadt) eine Altlastenverdachtsfläche 09.05 (ehem. Hausmülldeponie). Zusammengefasst wird darauf hingewiesen, dass bei bzw. vor Bauarbeiten Bodenproben zu entnehmen sind und die tatsächlichen Verhältnisse bei der Planung der Bauvorhaben berücksichtigt werden sollen.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Anpassung unter C 2.8.1 Hinweise Altlasten; ansonsten keine Änderung des Bebauungsplans, die sonstigen Hinweise werden vor bzw. im Rahmen der Erschließungstätigkeiten und / oder der jeweiligen Baumaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Anpassung unter C 2.8.1 Hinweise zu Altlasten ergänzen

Diskussion:

Auf Hinweis aus dem Gremium, dass die Fläche des Parkdecks nie eine Altlastenfläche gewesen sei, gibt der Vorsitzende zu bedenken, dass es sich hierbei um keine parzellenscharfe Auskunft handle.

Abschließend erfolgt einvernehmlich bzgl. der geplanten Energiezentrale folgende Änderung zu Pkt. 1.3.7 der Begründung: „Gemäß Altlastenkataster befindet sich im Bereich der Fl.-Nr. 149 auf Höhe des Bürgerstadl-Gebäudes eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 09.05 – ehem. Glasmülldeponie). Entsprechende Untersuchungen sind vor einer Hochbauplanung durchzuführen.“

Beschluss:

Anpassung unter C 2.8.1 Hinweise zu Altlasten ergänzen

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

9.6 Stellungnahme zu Immissionsschutz

Punkt 9.6.1 Lärmschutz:

Erneute Empfehlung, die Schallschutzmaßnahmen des Gutachters als textliche Hinweise bzw. Festsetzungen in B-Plan aufzunehmen (Ziffer C 2.6.1; Einbau schallgedämmter fensterunabhängiger Belüftungseinrichtungen und Ausrichtung von Fenstern zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern)

Punkt 9.6.2 Geruchsbelastung Pferdehaltung:

Eine Verpflichtung zu geschlossener Einhausung des Pferdemistes ist dem LRA derzeit nicht bekannt, jedoch in der Begründung dargelegt. Die im Gutachten angesetzte Anzahl von 13 Pferden kann nicht beurteilt werden. Ferner soll begründet werden, warum die Wetterdaten der DWD-Station Starnberg-Perchting anstelle der DWD-Station München-Stadt verwendet wurden.

Punkt 9.6.3 Einschränkung der Betriebsentwicklung:

Hinsichtlich des benachbarten Milchviehbetrieb soll auf die in der Stellungnahme vom 13.09.2023 geäußerten Bedenken des Betreibers genauer eingegangen werden.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 9.6.1 Lärmschutz:

Es wird vorgeschlagen, entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes die in der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 222414 / 8 vom 07.03.2025 des Ingenieurbüros Greiner vorgeschlagenen Festsetzungen für Verkehrsgeräusche, Parkdeck und Energiezentrale in die Satzung unter B 11 zu übernehmen und die Hinweise wie die Begründung entsprechend anzupassen.

Zu Punkt 9.6.2 Geruchsbelastung

Mit den Betreibern des Pferdehofs wurde seitens der Gemeinde Grafrath eine Vereinbarung hinsichtlich einer geschlossenen Einhausung des Pferdemistes getroffen, die der Entwurfs-Auslegung beilag bzw. nachgereicht werden kann.

Mit aktueller Stellungnahme iMA vom 17.02.2025 (siehe Anlage) wird der konservative Ansatz begründet, dass der Stall ganzjährig mit 13 Großpferden belegt ist, obwohl

tatsächlich eine Haltung aus Groß-, Kleinpferden und Ponys vorlegt und zudem nur maximal 13 Tiere eingestellt werden können. Dabei wurde keinerlei Minderung der Emissionen z.B. durch Weidegang berücksichtigt. Die Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose liegen damit auf der sicheren Seite. Ebenso wird dargelegt, dass die Verwendung der DWD-Wetterdaten der Station Starnberg-Perchting anstelle München-Stadt aufgrund der vergleichbareren Wetterlagen und meteorologischen Strömungsverhältnisse erfolgte.

Zu Punkt 9.6.3 Einschränkung der Betriebsentwicklung:

Aufgrund aller bisherigen Kontakte zwischen der Gemeinde und den Betreibern des landwirtschaftlichen Betriebes wie auch des Pferdehofs sind keine konkreten Überlegungen für Betriebserweiterungen oder Vergrößerungen der Tierbestände bekannt.

Für den Milchviehbetrieb werden dennoch zwei Erweiterungsszenarien untersucht (Szenario 1: Neubau eines Kälberstalls und eines Auslaufs, Szenario 2: zusätzlich Errichtung einer Hofbiogasanlage) und in das Geruchsgutachten aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 9.6.1: Änderung des Bebauungsplans wie oben vorgeschlagen

Zu Punkt 9.6.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.6.3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Zu Punkt 9.6.1: Änderung des Bebauungsplans wie oben vorgeschlagen

Zu Punkt 9.6.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.6.3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Der Vorsitzende bedankt sich bei Herrn Ricchiuti und verabschiedet diesen.

Herr Ricchiuti verlässt den Sitzungssaal.

9.7 Stellungnahme zu Naturschutz und Landschaftspflege

Zu Punkt 10.2.3. – (nicht 10.3.2 → Schreibfehler in Stellungnahme LRA):

In der Artenliste 10.2.3 für zu pflanzende Bäume II. Ordnung, wird eine Auswahl an Arten, darunter der Klimabaum „Gleditsia triacanthos -Lederhülsenbaum“ getroffen.

Zu Punkt 10.2.4:

In der Artenliste 10.2.4 für zu pflanzende Bäume III. Ordnung wird die Art „Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne“ genannt.

Zu Punkt 10.2.6.:

In der Auflistung 10.2.6 werden Gehölzarten genannt, die nicht standortgerecht oder vorwiegend als heimisch einzustufen sind und deshalb nicht gepflanzt werden sollen. Die Art „Prunus laurocerasus- Kirschlorbeer“ ist hier nicht genannt.

Zu Punkt 10.2.5 a) (nicht 10.2.8 → Schreibfehler in Stellungnahme LRA):

In der Artenliste 10.2.5.a) für geschnittene Hecken – wird die Art „Berberis thunbergii“ aufgeführt.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 10.2.3.:

Die Baumart „Gleditsia triacanthos“ wird laut BfN-Skripten 352 als potentiell invasiv eingestuft und sollte von der Liste gestrichen werden.

Zu Punkt 10.2.4:

Die Art „Amelanchier lamarckii „ sollte durch die heimische Art „Amelanchier ovalis“ aufgrund des in der Stellungnahme begründeten höheren ökologischen Nutzens ersetzt werden

Zu Punkt 10.2.6.:

Die Auflistung sollte um die Art „Prunus laurocerasus“ aufgrund der Einstufung als invasive Art erweitert werden.

Zu Punkt 10.2.5

In der Artenliste 10.2.5a) (nicht 10.2.8) könnte die Art „Berberis thunbergii“ gestrichen werden.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 10.2.3.:

Die Baumart „Gleditsia triacanthos- Lederhülsenbaum“ wird von der Liste gestrichen.

Zu Punkt 10.2.4:

Die Art „Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne“ wird von der Liste gestrichen und durch „Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne“ ersetzt.

Zu Punkt 10.2.6.:

Die Artenliste wird um die Art „Prunus laurocerasus“ erweitert.

Zu Punkt 10.2.5a) (nicht 10.2.8)

Die Art „Berberis thunbergii- Grüne Heckenberberitze“ wird von der Liste gestrichen.

Beschluss:

Zu Punkt 10.2.3.:

Die Baumart „Gleditsia triacanthos- Lederhülsenbaum“ wird von der Liste gestrichen.

Zu Punkt 10.2.4:

Die Art „Amelanchier lamarckii – Kupfer-Felsenbirne“ wird von der Liste gestrichen und durch „Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne“ ersetzt.

Zu Punkt 10.2.6.:

Die Artenliste wird um die Art „Prunus laurocerasus“ erweitert.

Zu Punkt 10.2.5a) (nicht 10.2.8)

Die Art „Berberis thunbergii- Grüne Heckenberberitze“ wird von der Liste gestrichen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

9.8 Stellungnahme zu Wasserrecht

Im Süd-Osten des Planungsgebiets ist eine Fläche für Elektrizität / Transformatorenstation vorgesehen. Die geplante Energiezentrale liegt innerhalb eines starken Abflusses bei Starkregenereignissen.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Es wird vorgeschlagen, als Hinweis unter C 2.3.4 „Starkregenereignisse“ ergänzend aufzunehmen, dass bauliche Maßnahmen zur Vorbeugung von negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse bei Planung und Bau der Energiezentrale getroffen werden sollen.

Beschlussvorschlag

Ergänzung unter Hinweis C 2.3.4 „Starkregenereignisse“, dass bauliche Maßnahmen zur Vorbeugung von negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse bei Planung und Bau der Energiezentrale getroffen werden sollen.

Beschluss:

Ergänzung unter Hinweis C 2.3.4 „Starkregenereignisse“, dass bauliche Maßnahmen zur Vorbeugung von negativen Auswirkungen durch Starkregenereignisse bei Planung und Bau der Energiezentrale getroffen werden sollen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

9.9 Stellungnahme Straßenverkehrsamt

Es besteht Einverständnis mit der umgeplanten Kreuzungssituation (schräg gegenüber Brandweg) inkl. neuer Querungshilfe.

Punkt 9.9.1: Die geplante TG-Zufahrt (C1) führt zu gefährlicher Situation für ausfahrende Fahrzeuge und Fahrzeuge Richtung Mauern; die geplanten Sichtdreiecke sind freizuhalten, die TG-Zufahrt ist so breit anzulegen, dass 2 Fahrzeuge (ein- und ausfahrend) nebeneinander Platz finden.

Punkt 9.9.2: Stichweg am südlichen Ende des Baugebiets Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern durch evtl. rückwärtsfahrende Ver- / Entsorgungsfahrzeuge.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkten 9.9.1: Die Breite des Vorfeldes bzw. die TG-Abfahrt wird für 2 PKW angepasst.

Zu Punkt 9.9.2: Wie bereits zur Stellungnahme im Rahmen der Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB ausgeführt, ist ein Rangieren des Müllfahrzeuges dort nicht erforderlich, für die Gebäude des nördlichen Stichweges ist ein temporärer Sammelplatz vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Zu 9.9.1: Anpassung der Planzeichnung im Bereich des Vorfeldes der TG-Zufahrt.

Zu 9.9.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Zu 9.9.1: Anpassung der Planzeichnung im Bereich des Vorfeldes der TG-Zufahrt.

Zu 9.9.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

9.10 Stellungnahme Kreisstraßenverwaltung

Die Stellungnahme verweist hauptsächlich auf notwendige Vereinbarungen der Gemeinde mit dem Landkreis sowie Abstimmungen im Rahmen des Straßenumbaus.

Punkt 9.10.1: Neben den bisher dargestellten Sichtdreiecken für die TG-Zufahrt und die Einmündung der Erschließungsstraße werden Sichtdreiecke für die bestehende Zufahrt im Südosten (Bürgerstadl / neue Energiezentrale) gefordert

Punkt 9.10.2: Auf den ersten 25 m ab Kreisstraße muss die Erschließungsstraße eine effektive Straßenbreite von 6 m aufweisen.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 9.10.1: Die Sichtdreiecke für die bestehende Zufahrt nördlich der Energiezentrale bzw. des Bürgerstadls werden entsprechend nachgewiesen und als Teil der Begründung ergänzt.

Zu Punkt 9.10.2: Im Anschlussbereich an die Kreisstraße beträgt die geplante Straßenbreite 6,0 m zuzgl. 2,0 m Gehweg, die Forderung ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 9.10.1: Die Sichtdreiecke werden entsprechend im BBP ergänzt (Plan in Begründung unter 3.6)

Zu Punkt 9.10.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Zu Punkt 9.10.1: Die Sichtdreiecke werden entsprechend im BBP ergänzt (Plan in Begründung unter 3.6)

Zu Punkt 9.10.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

9.11 Stellungnahme zur Öffentlichen Mobilität

Punkt 9.11.1: Eine Verbreiterung der Querunginsel auf 3,50 m wird empfohlen, alternativ ein breiterer Geh- / Radweg mit 3,0 m Breite.

Punkt 9.11.2: Die Tiefgaragenzufahrt von C1 sollte nach Westen verlegt werden.

Punkt 9.11.3: Geeignete und überdachte Fahrradabstellanlagen auf den privaten Grundstücken installieren

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 9.11.1: Nach Auskunft des Erschließungsplaners IB Dippold & Gerold ist die verschobene Verkehrsinsel / Querungshilfe mit 2,0 m Breite und damit über 20 cm breiter als die bisherige geplant. Zur Sicherung der beidseitigen Fahrspurbreiten von neu je 3,75 m wurde die südwestliche Fahrbahnspur inkl. des vorhandenen Gehwegs nach Westen verschoben, der Gehweg wird mit mind. 1,8 m Breite ausgeführt, ein gemeinsamer F+R entlang der Mauerner Straße existiert bisher nicht und wird auch nicht neu ausgeführt.

Zu Punkt 9.11.3: Das Vorsehen von Fahrradabstellanlagen auf den privaten Grundstücken obliegt den einzelnen Bauwerbern.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 9.11.1: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.11.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.11.3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Zu Punkt 9.11.1: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.11.2: Keine Änderung des Bebauungsplans

Zu Punkt 9.11.3: Keine Änderung des Bebauungsplans

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

10. Landratsamt Fürstenfeldbruck, Brandschutzdienststelle

Stellungnahme / Hinweise

Seitens der Brandschutzdienststelle werden allgemeine Hinweise zum Bayerischen Feuerwehrgesetz (Einsatzfrist und Ausstattung der Feuerwehr; Eigenverantwortung der Kommune), der Verkehrsflächen und Zugänglichkeit von Grundstücken sowie zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (Löschwasserentnahmestellen) durch die Kommune aufgeführt.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Die erforderlichen Verkehrswege und die Zugänglichkeit der Grundstücke ist in der B-

Planung berücksichtigt, die Planung von Löschwasserentnahmestellen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, die Einsatzmöglichkeit und Ausstattung der Feuerwehr ist seitens der Gemeinde zu überprüfen.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

11. Regierung von Oberbayern - Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Stellungnahme

Feststellung, dass die Stellungnahmen im bisherigen Verfahren entsprechend gewürdigt wurden, dass der Planungsumgriff um eine Energiezentrale erweitert wurde und dass der Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

s.o., es besteht kein Einwand und keine Anregung seitens der Regierung.

Beschlussvorschlag

Keine Änderung des Bebauungsplans

Beschluss:

Der Bebauungsplan bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

18. Wasserwirtschaftsamt München

Stellungnahme

Punkt 18.1: Niederschlagswasserbeseitigung: Die geplante Versickerung der Verkehrswege ist zu konkretisieren, sie soll zudem über Mulden und nicht über Rigolen oder Sickerschächte erfolgen.

Punkt 18.2: Bei der Planung und zum Schutz von Tiefgaragen sind für die Einfahrten Starkregenereignisse entsprechend zu beachten.

Anmerkung der Verwaltung / Ortsplanung

Zu Punkt 18.1: Die geplante Sammlung und Versickerung von Regenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere bei Starkregenereignissen im Bereich des Angers ist in der Begründung beschrieben und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als ausreichend erachtet. Die konkreten Planungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Zu Punkt 18.2.: Unter C Hinweise 2.3.4 Starkregenereignisse wird bereits auf die Errichtung von Schwellen bei TG-Abfahrten hingewiesen; die konkreten Planungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung und / oder der Objektplanung.

Beschlussvorschlag

Zu Punkt 18.1.: Keine Änderung des Bebauungsplans.

Zu Punkt 18.2.: Keine Änderung des Bebauungsplans (Eine Änderung / Ergänzung

erfolgt über Beschlussvorschlag Punkt 9.8, Starkregen bei Energiezentrale)

Beschluss:

Zu Punkt 18.1.: Keine Änderung des Bebauungsplans.

Zu Punkt 18.2.: Keine Änderung des Bebauungsplans (Eine Änderung / Ergänzung erfolgt über Beschlussvorschlag Punkt 9.8, Starkregen bei Energiezentrale)

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Beschluss:

- 1. Abwägung über Beschlussvorschläge entsprechend Abwägungstabelle**
- 2. Der Bauausschuss beschließt den vorliegenden Bebauungsplan i. d. Fassung vom 13.03.2025 und stimmt der erneuten öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in verkürzter Form von 14 Tagen zzgl. Ankündigungsfrist zu.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

Hinweis zum Beschluss:

Gemäß der vorangegangenen Beratung wird zur Kompensierung der wegfallenden Reihenhäuser das Baufenster D14/D15 als Bauraum für ein Einfamilienhaus ausgewiesen.

Der Vorsitzende bedankt sich bei dem Planer und verabschiedet diesen.

Herr Wild verlässt den Sitzungssaal.

TOP 4 Anfrage für Bebauungsplanänderung "Nördlich der B 471" durch RA Messerschmidt u. Kollegen für Grundstück Fl.Nr. 594/9, Probst-Hartwig-Str. 8

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

Auf das Schreiben von RA Messerschmidt u. Kollegen wird verwiesen. Hierbei geht es um eine Anfrage, ob aus Sicht der Gemeinde eine Änderungsmöglichkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes besteht. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan sowie ein Lageplan liegt bei. Ausführliche Informationen erteilt hierzu auch noch der Vorsitzende.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

[Ende des Sachvortrags]

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und räumt ein, dass dieser Bebauungsplan zwar veraltet sei und grundsätzlich überarbeitet werden müsste, es sich hierbei jedoch um einen sehr umfangreichen und schwierigen Bereich handle. Die Bearbeitung könne seines Erachtens daher nur durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erfolgen. Den hierfür benötigten Zeitaufwand veranschlagt er hierbei mit mindestens 2 Jahren, die finanziellen Auswirkungen bezeichnet der Vorsitzende auf Nachfrage als derzeit nicht abschätzbar.

Während der nachfolgenden Diskussion verlässt GRin Glammert-Zwölfer den Sitzungssaal.

Im Gremium tauscht man hierzu die Meinungen aus. Es wird deutlich, dass man aktuell keine Änderung dieses Bebauungsplangebietes befürwortet. Als Gründe hierfür werden neben dem Umfang und dem dadurch enorm hohen Zeit- und Kostenaufwand auch noch weitere Bebauungspläne genannt, deren Änderung trotz konkreter Anfragen bisher zurückgestellt wurden.

Der Vorsitzende nimmt dies zur Kenntnis. Es erfolgt kein Beschluss.

TOP 5 Verschiedenes

Der Vorsitzende informiert vom erfolgreichen Verlauf der stattgefundenen Arbeiten am Amperdüker und kündigt an, dass die Leitung innerhalb der nächsten 14 Tage ans Netz gehen werde.

GRin Glammert-Zwölfer kehrt in den Sitzungssaal zurück.

Der Vorsitzende berichtet, dass zur geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage bei Mauern ca. 400 Einwendungen eingegangen seien. Ein Großteil hiervon in Form von Flugblättern, die von den Gegnern an die Haushalte verteilt wurden. Der Vorsitzende kündigt an, dass die Bearbeitungen der Stellungnahmen einige Zeit in Anspruch nehmen werde.

Auf Nachfrage aus dem Gremium hinsichtlich einem an die Haushalte verteilten Rundschreiben der Ortsgruppe Fridays for Future informiert der Vorsitzende hierzu. Personen, die der Ortsgruppe Fridays for Future angehören, sind demnach namentlich nicht bekannt.

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 17.02.2025

Die Niederschrift vom 17.02.2025 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 17.02.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 Enthaltungen: 2

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 21:48 Uhr die öffentliche 66. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 19.03.2025

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in