

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 58. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 18.07.2024

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:36 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Silke Drexler Planerin, Büro Stadt und Land, 86919 Utting – zu TOP 4ö

Abwesend:

-

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, BV-Nr. 12/24
- TOP 4 Ortsabrundungssatzung für den Bereich "Kirchstraße Nordost" (Flurnummern 31/1 und weitere), a. Vorstellung, Beratung und Beschlussfassung zum Satzungsentwurf
b. Beschluss zur Durchführung der Verfahrensschritte nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB
- TOP 5 Verschiedenes
- TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 20.06.2024

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

Aus dem Gremium wird berichtet, dass die Staatsregierung im Rahmen der Entbürokratisierung angeregt habe, den Bayerischen Städten und Kommunen künftig die Gestaltung von Bebauungsplänen und somit die Planungshoheit zu entziehen. Das Gremium wird daher aufgefordert zu überlegen, ob man sich diesbezüglich bereits laufender Interventionen anschließend sollte. Der Vorsitzende informiert hierzu und verweist u. a. darauf, dass die Planungshoheit der Kommunen im Bundesrecht geregelt sei. Er sagt abschließend zu, sich beim Bayerischen Gemeindetag genauer erkundigen zu wollen und das Gremium anschließend zu informieren. Das Gremium will dies abwarten.

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

Sachvortrag (Verfasserin: Christina Ludwig):

Antragsteller: Throm, Christian

BVNr.: 12/24

Fl. Nr.: 56 **Gemarkung:** Wildenroth **Ort:** Hauptstr. 17 a + b

Grundstücksgröße: 1.245 m²

Planungsrechtliche Beurteilung:

☒ § 30 BauGB	Bebauungsplan „Ortsmitte Teil 1“ – 1. Änderung
☐ § 33 BauGB	
☐ § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan ☐ ja ☐ nein
☐ § 35 BauGB	
☒ § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen ☐	
Abs. 2 Befreiungen ☒	Baugrenze Wohnhaus und TG, OK Gelände

Baugebiet nach BauNVO:

MI (Mischgebiet)		
Geschossfläche: 151,30 m ² (Nr. 19) 255,38 m ² (Nr. 17) 266,00 m ² (Neubau Nr. 17 a+b) 672,68 m ² (gesamt)	Grundfläche: 75,65 m ² (Nr. 19) 127,69 m ² (Nr. 17) 133,00 m ² (Neubau Nr. 17 a+b) 336,34 m ² (gesamt)	Zahl der Vollgeschosse: 2 EG + OG + DG (DG = kein Vollgeschoss)
GFZ: 0,54	GRZ: 0,27	
Gem. BPlan eingehalten	Gem. BPlan eingehalten	
Dachneigung: 45 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 10,85 m	
	Stellplätze: 6 In der bestehenden TG (Fl.-Nr. 56/1) Gem. Stellplatzsatzung ausreichend nachgewiesen	Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

In der April-Sitzung wurde bereits über den Vorbescheid zu diesem Antrag beraten. Auf den damaligen SV (GG/30/056/2024) wird verwiesen.

Eine Entscheidung diesbezüglich liegt vom Landratsamt noch nicht vor.

Von der Kubatur ist der Antrag identisch zum Vorbescheid.

Änderungen ergaben sich folgende:

- Zusätzliche Balkone im DG und OG
- Vergrößerung der West-Terrasse von 12 m² auf 13 m²
- Einbau von 2 Dachgauben an der Südseite
- Verschiebung des Baukörpers um ~ 90 cm in Richtung Osten

Es werden folgende Befreiungen (s. Anhänge) beantragt und wurden beim Vorbescheidsverfahren vom BAS bereits zugestimmt bzw. abgelehnt; auf den damaligen Beschluss wird verwiesen:

- Überschreitung Baufenster (Wohnhaus und TG):
Der Baukörper musste aufgrund der neu berechneten Abstandsfläche um ~ 90 cm in Richtung Osten verschoben werden.
Der Tiefgaragenumgriff erweitert sich dementsprechend. Zudem muss die Tiefgarage bei Stellplatz Nr. 23 geöffnet werden, damit der Zugang/Schleuse für den Neubau gegeben ist.
Der damit wegfallende Stellplatz wird außerhalb der bestehenden TG (s. Plan UG) ebenfalls als unterirdischer Stellplatz nachgewiesen.
- OK Geländehöhe:
Das natürliche Gelände soll erhalten bleiben. Daher ist eine Befreiung vom festgesetzten Gelände 544,50 ü. NN auf OK Gelände 543,67 ü. NN notwendig.

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 14.06.2024, wird mit folgenden Befreiungen hergestellt:

- Überschreitung des Baufensters für das Wohngebäude
- Überschreitung des Baufensters für die TG
- Festlegung OK Geländehöhe auf +543,67 ÜNN

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt anhand der ausgehängten Planunterlagen. Hierbei geht er vor allem auf die seines Erachtens kritische Höhengsituation ein und informiert anhand eines Vermessungsplanes aus dem Jahr 2022 über die stark veränderte Topographie seit Erstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2006. Abschließend schlägt er vor, diesbezüglich das Landratsamt entscheiden zu lassen.

Aus dem Gremium wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Gebäude durch die inzwischen höher gesetzte „Oberkante Fertigfußboden“ nochmals um ca. 1,25 m „nach oben gehoben“ werde. Es wird kritisiert, dass diese Angabe weder im Antrag, noch als Hinweis im Sachvortrag enthalten sei. Stattdessen werde hier suggeriert, dass es um die Geländeanpassung gehe.

Des Weiteren wird beanstandet, dass hinsichtlich der Stellplätze in der Tiefgarage nicht erkennbar sei, welche Stellplatz welcher Wohnung zugeordnet sei. Es werde damit auch nicht ersichtlich, ob ausreichend Stellplätze vorhanden seien.

Im Gremium tauscht man sich hierzu aus. Der Antrag wird hinsichtlich der zuvor kritisierten Punkte als „verwirrend und unbefriedigend“ bezeichnet.

Man einigt sich darauf, das Landratsamt auf diese beiden Umstände hinzuweisen. Entsprechende Hinweise der Verwaltung, bezüglich erforderlichen Stellplatznachweisen und Vorlage/Prüfung der Abstandsflächenplanung, sollen dem Antrag angehängt werden.

Beschluss:

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 14.06.2024, wird mit folgenden Befreiungen hergestellt:

- **Überschreitung des Baufensters für das Wohngebäude**

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

- **Überschreitung des Baufensters für die TG**

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 3 (Berichtigung sh. Niederschrift v.12.9.24)

- **Festlegung OK Geländehöhe auf +543,67 ÜNN**

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Abstimmungsergebnis: Ja: 5 Nein: 4 (Berichtigung sh. Niederschrift v.12.9.24)

TOP 4 Ortsabrundungssatzung für den Bereich "Kirchstraße Nordost" **(Flurnummern 31/1 und weitere), a. Vorstellung, Beratung und** **Beschlussfassung zum Satzungsentwurf b. Beschluss zur Durchführung der** **Verfahrensschritte nach § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist die Planerin Frau Silke Drexler vom Büro Stadt + Land, 86919 Utting, anwesend. Frau Drexler hat bereits am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag (Verfasserin: Christina Ludwig):

Der Gemeinderat hat am 13. März 2023 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Unteraltling – Kirchstraße Nordost“ beschlossen. Hintergrund war eine Bauvoranfrage der Grundstückseigentümerin für das Grundstück Fl.Nr. 31/1 der Gemarkung Unteraltling, die der Bauausschuss vor dem Hintergrund der Annahme der Zulässigkeit einer Innenbereichsbebauung gem. § 34 BauGB positiv entschieden hatten, das Landratsamt FFB jedoch zu der Auffassung kam, dass es sich um den nordöstlichen Teil des Grundstückes im Außenbereich im baurechtlichen Sinne handle. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als „MD“ (Dorfgebiet) dargestellt.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss im März 2023 wurde eine Kostenübernahmeerklärung mit der Grundstückseigentümerin zur Abdeckung der Kosten für die aktuellen Planungsschritte abgeschlossen; als Planerin wurde das Büro Stadt und Land, Frau Silke Drexler, Utting, mit der Ausarbeitung des Entwurfes einer Ortsabrundungssatzung nach § 34 BauGB beauftragt.

Der Gemeinderat wurde über die Planung, bzw. Notwendigkeit der Erschließungsmaßnahmen (Ausbau des privaten Teiles der Kirchstraße) auf Kosten der Grundstückseigentümerin bereits ausführlich informiert; aktuell wurden die notwendigen Vermessungsarbeiten durchgeführt sowie Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Mit Ergebnissen für die Tiefbauplanung ist für den September/ Oktober 2024 zu rechnen.

Bereits im Jahr 2023 erfolgte durch die Planerin eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes, der Situierung der Garage und der Zufahrt – Frau Drexler wird dies in der Sitzung näher erläutern.

Zur Klärung planungsrechtlicher Fragen soll nunmehr das Verfahren zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung eingeleitet werden. Fakt ist, dass für die Gemeinde die Herstellung einer

Erschließungsanlage entsprechend den technischen und rechtlichen Vorgaben für eine Straße durch Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sichergestellt sein muss. Unter anderem aus diesem Grund wurde auch das Instrument der „Ortsabrundungssatzung“ gewählt um sicherzustellen, dass keine baurechtliche Planreife im Sinne von § 33 BauGB eintritt. Eine nähere Erläuterung zu dieser Rechtsfrage erfolgt in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss stellt fest, dass zur Erlangung von Baurecht im Rahmen der Ortsabrundungssatzung „Unteraltling - Kirchstraße Nordost“ die Erschließung sicherzustellen ist. Dies erfolgt durch einen Erschließungsvertrag oder eine adäquate Kostentragung seitens der Eigentümerin. Ohne diese Sicherstellung erfolgt keine Gewährung von Baurecht und sind Ansprüche hinsichtlich einer möglichen materiellen Planreife ausgeschlossen.
2. Der Ausschuss billigt den beigefügten Vorentwurf in der Fassung vom 18. Juli 2024 und beschließt die Durchführung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

[Ende des Sachvortrags]

Der Lageplan wird über den Beamer gezeigt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt anhand des Lageplans und beantwortet die Fragen aus dem Gremium. Anschließend übergibt er das Wort an die Planerin, Frau Silke Drexler vom Büro Stadt + Land, 86919 Utting.

Frau Drexler informiert nachfolgend u. a. zum erhaltenswerten Baumbestand und zum Erhalt der bestehenden Ortstrandeingrünung. Außerdem erläutert sie die Erschließungssituation.

Einen Vorschlag aus dem Gremium einige wenige Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der sichtbaren Geschosse umzusetzen, lehnt der Vorsitzende ab. Er verweist diesbezüglich auf die Regelungen im § 34 BauGB und verweist auf die diesbezügliche Bewertung durch das Landratsamt.

Der Vorsitzende kündigt an, mit dem vorliegenden Plan in das Verfahren gehen zu wollen.

abschließend:

Zur Verdeutlichung, dass die bestehende Ortstrandeingrünung erhalten werden muss, soll dies von der Planerin nicht nur in der Begründung vermerkt, sondern auch nachrichtlich dargestellt werden.

Die Planerin nimmt dies auf.

Auf Nachfrage aus dem Gremium informiert der Vorsitzende, dass derzeit, parallel zu diesem Sachverhalt, die Planung zur Erschließung der „Kirchstraße“ erfolge und man das diesbezügliche Ergebnis voraussichtlich im Oktober 2024 vorliegen haben werde.

Auf Wunsch aus dem Gremium streicht der Vorsitzende die Nummerierung im Beschlussvorschlag und lässt über den folgenden Beschlusstext abstimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss stellt fest, dass zur Erlangung von Baurecht im Rahmen der Ortsabrundungssatzung „Unteraltling - Kirchstraße Nordost“ die Erschließung sicherzustellen ist. Dies erfolgt durch einen Erschließungsvertrag oder eine adäquate Kostentragung seitens der Eigentümerin. Ohne diese Sicherstellung erfolgt keine Gewährung von Baurecht und sind Ansprüche hinsichtlich einer möglichen materiellen Planreife ausgeschlossen.

Der Ausschuss billigt den beigefügten Vorentwurf in der Fassung vom 18. Juli 2024 und beschließt die Durchführung des Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

Der Vorsitzende bedankt sich bei der Planerin und verabschiedet diese.

Frau Drexler verlässt den Sitzungssaal.

TOP 5 Verschiedenes

- Der Vorsitzende informiert, zum aktuellen Stand bei der Hochbehältersanierung. Im Gremium wird auf die voraussichtlich in Kürze deutlich steigenden Edelstahlpreise hingewiesen und dass man aus diesem Grund die benötigte Edelstahl-Beschichtung schnellstmöglich in Auftrag geben sollte. Der Vorsitzende hat hiervon bereits Kenntnis, gibt aber zu bedenken, dass die Gemeinde von der hierfür notwendigen Finanzierung abhängig sei.
- Aus dem Gremium erfolgt der Hinweis, dass
 - die 2. Vertreter einzelner Ausschussmitglieder im Falle der Verhinderung des 1. Vertreters eventuell nicht hinsichtlich ihrer Vertretung benachrichtigt werden.
Dies wird im Gremium nicht bestätigt.
 - eine Schautafel an der Amper-West umgestürzt sei.
Die Verwaltung hat hiervon bereits Kenntnis.

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 20.06.2024

Die Niederschrift vom 20.06.2024 liegt vor.

Einwände zur Niederschrift:

Seite 3, TOP 2, 1. Absatz

Die hier wiedergegebene Wortmeldung soll nach „...abgestellt sei.“ folgendermaßen ergänzt werden:
„Es wird gebeten, dass der gemeindliche Bauhof derartige Verstöße der Verwaltung meldet.“

Weitere Einwände erfolgen nicht.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 20.06.2024 wird mit der o. g. Ergänzung genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 Enthaltungen: 3

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:36 Uhr die öffentliche 58. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 22.07.2024

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in