

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 77. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 22.01.2026

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:30 Uhr
Ende	20:27 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Dr. Gerald Kurz	Vertretung für Herrn Karlheinz Dischl
-----------------	---------------------------------------

Schriftführerin

Renate Bucher

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl	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 Nochmalige Vorlage Bebauung "Lerchenstraße - Fl.Nr. 439" - Sachstandsbericht über Gespräch mit Landratsamt Fürstenfeldbruck; Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
- TOP 5 Bauantrag für die Aufstellung eines Werbebanners eines örtlichen Holzhandels, Graf-Rasso-Str. 39, Fl.Nr. 597/12, Gem. Wildenroth
- TOP 4 Bebauungsplan "Märchenwald"; Abwägung der im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen; Beratung und Beschlussfassung
- TOP 6 Verschiedenes
- TOP 7 Genehmigung der Niederschrift vom 18.12.2025

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Der Vorsitzende schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 4 und 5 aufgrund der umfangreichen Beratung zu TOP 4 in der Reihenfolge zu tauschen.

Das Gremium zeigt sich hiermit einverstanden.

Die Tagesordnungspunkte 4 und 5 werden somit in der Behandlungsreihenfolge getauscht.

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 Nochmalige Vorlage Bebauung "Lerchenstraße - Fl.Nr. 439" - Sachstandsbericht über Gespräch mit Landratsamt Fürstenfeldbruck; Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):

In der Gemeinderatssitzung im November wurde die Anfrage der Familie Jenssen bereits behandelt. Eine Entscheidung wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht getroffen, vielmehr wurde der Erste Bürgermeister beauftragt, die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Grundstücks zu klären.

Aufgrund der nunmehr ergangenen Rechtslage wurde Anfang Dezember ein Gespräch bei den verantwortlichen Bearbeitern im Landratsamt Fürstenfeldbruck von Seiten der Gemeinde geführt. Hierbei wurde klar erläutert, dass im Rahmen der neuen Gesetzgebung („Bauturbo“ gemäß § 246 e Baugesetzbuch) eine Genehmigung unter diesen Gesichtspunkten möglich wäre. Genau für diese Fälle sei (sofern dies von der Gemeinde gewünscht würde) nach Aussage der Verantwortlichen im Landratsamt diese Regelung geschaffen worden.

Eine nähere Ausführung und Erläuterung erfolgt hierzu in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Dem Gemeinderat zur Kenntnis und weiteren Beratung.

[Ende des Sachvortrags]

Der Lageplan wird über den Beamer dargestellt.

Die Stellungnahme des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck (E-Mail vom 23.06.2022) wird vorab an die Ausschussmitglieder verteilt (sh. Anlage zur Niederschrift).

Der Vorsitzende erläutert die Stellungnahme und äußert sich zum Sachverhalt.

Im Gremium sieht man eine Bebauung gemäß der vorliegenden Planung mehrheitlich kritisch und möchte den Beschlussvorschlägen unter diesen Umständen nicht zustimmen. Insbesondere stört man sich an der Lage des Gebäudes im Hang, der hierdurch „wuchtigen“ Wirkung einer 3-Geschossigkeit und dass die Bebauung keiner Ortsabrundung entspreche. Hinsichtlich der 3-Geschossigkeit wird darauf verwiesen, dass man dies anderen Anliegern in der Lerchenstraße bisher verwehrt hatte.

Im Rahmen der Beratung, kann man sich im Gremium folgende Kompromisslösung im Rahmen des Bauturbos vorstellen:

- Aus städtebaulicher Sicht und um den Hang topographisch zu erhalten, soll der Bauwerber mit der Bebauung oberhalb des Hanges bleiben und das Gebäude möglichst weit nach Süden verschieben, ggfs. mit Anschluss an den Gebäudebestand (Garage). Die Gestaltung des Gebäudes sollte einer Ortsabrundung entsprechen.
- Hinsichtlich der sichtbaren 3-Geschossigkeit werden dem Bauwerber folgende Alternativen vorgeschlagen:
 - die vorhandene Garage könnte überbaut werden
 - das Gebäude könnte in „Stufenbauweise“ oder mit einem optisch zurückgesetzten Obergeschoss umgesetzt werden
 - Reduzierung der Traufhöhe

Der Vorsitzende schlägt vor, die Vorschläge dem Bauwerber mündlich weiterzugeben und fasst abschließend nachfolgenden Beschluss.

Beschluss:

Die Gemeinde signalisiert dem Bauwerber, dass für dieses Grundstück grundsätzlich der Bauturbo in Anwendung kommen kann, sofern für das Gebäude eine Einfügung ins Gelände aus nordöstlicher Sicht sowie eine Anbindung in Richtung Süden gefunden werden kann.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 2

Nachfolgend wird der Tagesordnungspunkt 5 vorgezogen behandelt.

TOP 5 Bauantrag für die Aufstellung eines Werbebanners eines örtlichen Holzhandels, Graf-Rasso-Str. 39, Fl.Nr. 597/12, Gem. Wildenroth

Aufgrund von persönlicher Beteiligung enthält sich GRin Glammert-Zwölfer nachfolgend von der Beratung und Abstimmung zu Tagesordnungspunkt 5.

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):
BVNr.: 01/26

Fl. Nr.: 597/12 Gemarkung: Wildenroth Ort: Graf-Rasso-Str. 39

Planungsrechtliche Beurteilung:

<input type="checkbox"/> § 30 BauGB	Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> § 33 BauGB		
<input checked="" type="checkbox"/> § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> ja <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:

Reines Wohngebiet (WR)

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Bauantrag vom 06.01.2026 wird die Aufstellung eines Werbebanners für einen örtlichen Holzhandel beantragt.

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

Eine Verfahrensfreiheit scheidet aus, da das Werbebanner größer als 1 m² ist (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO).

Ob durch das Anbringen dieses Banners eine Gefährdung des Straßenverkehrs ausgeht, soll durch das Landratsamt entschieden werden, da es sich hier um eine Kreisstraße handelt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Aufstellung eines Werbebanners für einen örtlichen Holzhandel auf der Fl.Nr. 597/12, Gemarkung Wildenroth gemäß den übermittelten Angaben wird hergestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Bauantrag zur Aufstellung eines Werbebanners für einen örtlichen Holzhandel auf der Fl.Nr. 597/12, Gemarkung Wildenroth gemäß den übermittelten Angaben wird hergestellt.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, im Gespräch mit dem Bauherrn eine Lösung zu finden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1 (GRin Glammert-Zwölfer)

TOP 4 Bebauungsplan "Märchenwald"; Abwägung der im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 eingegangenen Stellungnahmen; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):

Der Gemeinderat Grafrath hat sich in den vergangenen Jahren bereits wiederholt mit dieser Thematik „Bebauungsplan Märchenwald“ befasst. Die Historie ist insoweit bekannt; die Nutzung für den östlichen Bereich des Geländes durch die MARO Wohnungsbau Genossenschaft hat sich aufgrund der Insolvenz Selbiger zerschlagen. Zum weiteren Vorgehen wurde festgelegt, dass ein städtebaulicher Vertrag zu erfolgen hat, der die Grundstücksverhältnisse regelt. Dieser konnte bislang nicht geschlossen werden, befindet sich aber in Abstimmung der Kirche. Um das Bauleitplanverfahren ein Stück voranzubringen, sollte nun mehr die Abwägungen der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 erfolgen – die Feststellung der Planreife kann aktuell selbstverständlich noch nicht erfolgen! Der Fortschritt des Verfahrens ist dennoch im Hinblick auf die Planung der Kindertagesstätte notwendig; eine nähere Erläuterung hierzu erfolgt mündlich in der Sitzung. In Ergänzung der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck wurde nochmals eine aktualisierte Lärmschutzbewertung seitens des Büro Accon vorgenommen. Diese ist der Vorlage beigelegt (Gutachten vom 25.11.2025). Darin aufgeworfene Punkte sollen im Rahmen der Hochbauplanung gelöst werden und sind lösbar.

Beschlussvorschlag:

1. Abwägungsvorschlag gemäß Abwägungstabelle bzw. Beratung und Beschlussfassung des Ausschusses.
2. Der Ausschuss stellt fest, dass vorliegend aufgrund fehlender Sicherstellung der Erschließung und nicht vorliegender vertraglicher Grundlagen keine Planreife gemäß § 33 BauGB eintreten kann. Das Planungsbüro Hirner/Riehl wird beauftragt, die Planung entsprechend der beigefügten Abwägung zu überarbeiten und nach Abschluss der städtebaulichen Verträge eine Planurkunde zur Ausfertigung zu erarbeiten. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB und hat gesondert durch den Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung zu erfolgen!

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erinnert an den letzten Sachstand. Er schlägt vor, die Einwendungen und Abwägungen nachfolgend zu behandeln und hierüber abzustimmen. Er stellt klar, dass hierdurch noch keine Planreife erreicht werde.

Der Vorsitzende verweist auf die Anlage mit dem schalltechnischen Gutachten der Fa. Accon und informiert hierzu.

Der Vorsitzende verweist auf eine Anregung seitens eines Bürgers, die vom Planer nicht behandelt wurde und schlägt vor, diese zu behandeln und abschließend zur Kenntnis zu nehmen. Hiermit zeigt sich das Gremium einverstanden.

**Bebauungsplan LRA-Nr. 1343 Märchenwald, Gemeinde Grafrath,
Beteiligung der Bürger –****1. Bürger 1 (E-Mail vom 29.03.2025)**

Die E-Mail liegt den Ausschussmitgliedern vor.

Der Vorsitzende erläutert die Anregung und erklärt die Interessen des Bürgers an der Grundstücksnutzung anhand des Lageplans.

Abwägungsvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Einwand hat keine Auswirkung auf die Planung. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, eine bilaterale Lösung zwischen dem Einwender und Grundstückseigentümer herbeiführen.

Hierzu erfolgt kein Beschluss.

Der Vorsitzende fasst nachfolgend die Stellungnahmen (Hinweise) der Träger öffentlicher Belange kurz zusammen und erläutert hierzu die jeweilige Abwägung des Planers. Das Ausschuss-Gremium hat Gelegenheit hierzu Fragen zu stellen, die vom Vorsitzenden beantwortet werden. Abschließend lässt der Vorsitzende hierzu abstimmen.

[Die Original-Einwände liegen den Gremiumsmitgliedern vor. Der nachfolgende Text wurde der Originalvorlage (Tabelle) entnommen. Textliche Änderungen im Rahmen der Beratung wurden gelb hinterlegt. Der Text wurde redaktionell (Rechtschreibung und Grammatik) überarbeitet. **Beschlüsse und Abstimmungsergebnisse** wurden rot eingefügt.]

Bebauungsplan LRA-Nr. 1343 Märchenwald, Gemeinde Grafrath,
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange –
Abwägungsvorschläge zum Rücklauf zur 2. Auslegung Stand Okt. 2025

1. Landratsamt FFB, 01.07.25

Hinweise Räumliche Planung und Entwicklung

- "Ableitung aus dem FLNP":
"Vorbehaltlich der Genehmigung der 12. Änderung des FLNP kann der Bebauungsplan als aus dem FLNP abgeleitet angesehen werden."

Abwägungsvorschlag:

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grafrath wurde im Jahr 2025 durch das Landratsamt genehmigt, die Genehmigung bekanntgemacht.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Keine Änderung der Planung notwendig.

Hinweise "Ortsplanung"

- Es sollte erläutert werden warum:
 - Stellung und Ausrichtung einiger Gebäude verändert wurde
 - Grundfläche vergrößert wurde

Abwägungsvorschlag:

Erläuterung folgt in der Begründung

Unnötige Gebäudemodellierungen sollten vermieden werden, wegen des Erhalts des derzeitigen Gebietscharakters.

Abwägungsvorschlag:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deshalb die erneute Empfehlung Höhenbezugspunkte in den Bauräumen zu geben - oder aber Geländeschnitte in der Begründung darstellen.

Abwägungsvorschlag:

Wurde bereits abgewogen; "Es wurde ein Höhenlinienplan eingefügt, der den derzeitigen Geländeverlauf darstellt. Damit sind die Bezugshöhen für die Angaben der Wandhöhen der Gebäude hinreichend geklärt. Die Angabe der Erdgeschossniveaus der Gebäude gibt zudem die Höhenentwicklung der angrenzenden Geländehöhen vor. Damit ist das Ziel des „organischen Einfügens“ in die Topografie ausreichend geregelt.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird beibehalten.

Hinweise „Festsetzung durch Planzeichnung“

- Einige Inhalte sind in den Plänen durch andere Darstellungen teilweise verdeckt:
 - Bemaßung von Bauräumen
 - Darstellung des verrohrten Grabensdas sollte überarbeitet werden.

Abwägungsvorschlag:

Überarbeitung erfolgt

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird angepasst.

- Die kreisförmige Wendefläche soll als "Wendemöglichkeit für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge" gekennzeichnet werden.

Abwägungsvorschlag:
Überarbeitung erfolgt

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird angepasst.

- Baugrenzen sollten auch in blau dargestellt werden.

Abwägungsvorschlag:
Überarbeitung erfolgt

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird angepasst.

- Art der Nutzung (WA) sollte auch den Bauräumen zugeordnet werden.

Abwägungsvorschlag:
Überarbeitung erfolgt

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird angepasst.

- Stellplatzdarstellung nordöstlich der Kita (rotgestrichelt) überprüfen wg. sonstiger Darstellung der Stp auf Verkehrsfl. Besonderer Zweckbestimmung).

Abwägungsvorschlag:
Überprüfung erfolgt

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird angepasst.

Hinweise Festsetzung durch Text

- Zu 1.1
Art. 6 BayBo "rechtskonform" zitieren - auch Begründung 2.3

Abwägungsvorschlag:
Überarbeitung erfolgt

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird **entsprechend dem Einwand** angepasst.

- Zu 1.4
Gemäß der gewählten Formulierung dürften die Balkone nicht außerhalb der Baugrenze liegen.

Abwägungsvorschlag:

Die Formulierung wird wie folgt angepasst:

"Balkone dürfen bis zu 1,5m vor die Außenwand treten und gegebenenfalls die Baugrenzen geringfügig überschreiten."

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird angepasst.

- L-Arch.:
Zu 4.1.7
Böschungsverhältnis klarstellen

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung wird ergänzt:

"...als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung Höhe/Länge bis zu 1:3 auszuführen."

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird angepasst.

- L-Arch.:
Zu textl. Hinweis 2.1
Vorlage Freiflächengestaltungsplan - Formulierung "muss vorgelegt werden" an Rechtslage anpassen.
Abwägungsvorschlag:
Anpassung der Festsetzung:
"Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist."
Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird angepasst.
- Zu 3 Stellplätze
Hinweis auf das "Erste Modernisierungsgesetz"
Abwägungsvorschlag:
Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafrath in der jeweils aktuell gültigen Fassung wird verwiesen.
Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird angepasst - die Beschlussfassung zur Reduzierung der Stellplätze für Teilbereiche des Plangebietes wurde im laufenden Verfahren im Übrigen beschlossen.

Begründung

- Es sollte ein Punkt zum Verlauf des Verfahrens aufgenommen werden.
Abwägungsvorschlag:
Redaktioneller Hinweis
Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird entsprechend dem Vorschlag des Landratsamtes angepasst.
- Zu A2
Die Beschreibung des Planungsgebietes sollte um die bestehenden Nutzungen ergänzt werden.
Abwägungsvorschlag:
Redaktioneller Hinweis
Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Beschreibung betrifft das Hans- Leipelt - Haus. Die Planung wird entsprechend angepasst.
- 2.3
Bei den Flurnummern fehlen die Gemarkungen.
Die Flurnummer 717/22 ist offenbar falsch und muss 717/122 heißen.
Abwägungsvorschlag:
"Gemarkung Wildenroth" wird ergänzt
Flurnummer 717/122 wird korrigiert
Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:
Die Planung wird entsprechend angepasst.
- Zu B1.3
"Änderung" des 12. FLNP sollte ergänzt werden.
Abwägungsvorschlag:
Wird ergänzt

- "Darstellungen" des rechtswirksamen FLNP sollten in die Begründung aufgenommen werden.

Abwägungsvorschlag:

Redaktioneller Hinweis

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Hinweis auf den 12. FLNP Änderungsplan.

- Welche Art der baulichen Nutzung im Zuge der 12. Änderung FLNP künftig in diesem dargestellt werden soll, sollte in Begründung genannt werden.

Abwägungsvorschlag:

Redaktioneller Hinweis

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Hinweis auf den 12. FLNP Änderungsplan.

- Es sollte erläutert werden warum:
- Grundfläche vergrößert wurde

Abwägungsvorschlag:

s.o. unter "Ortsplanung"

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Begründung ist insoweit zu ergänzen, als die Vergrößerung der Bauräume im Verfahren zur Erreichung einer verbesserten Wirtschaftlichkeit sowie Ermöglichung der Barrierefreiheit und seniorengerechtem Wohnen dient.

Hinweise Präambel -auf Planfassung

- § 2 BauGB soll ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Wird ergänzt

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird angepasst.

- "In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung" soll am Ende der Aufzählung ergänzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Wird ergänzt

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird angepasst.

Verfahrensvermerke:

- Diverse Ergänzungen werden gewünscht.
Es wird angeregt das Formblatt Bauleitplanung Bebauungspläne aus den "planungshilfen.bayern.de" zu verwenden.

Abwägungsvorschlag:

Formblatt wird verwendet

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird angepasst.

- Es wird kritisiert, dass in der Bekanntmachung und dem Beteiligungsanschreiben der Gemeinde lediglich "Märchenwald" genannt wird und nicht:
"Bebauungsplan "Märchenwald"" wie auf dem Bplan und der Begründung.
Es sollen zukünftig für alle Unterlagen der Titel

"Bebauungsplan "Märchenwald"" verwendet werden.

Abwägungsvorschlag:

"Bebauungsplan "Märchenwald"" wird einheitlich verwendet werden

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird angepasst.

Hinweise Abfallrecht

- Folgender Hinweis soll in den Bplan: "Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen."

Abwägungsvorschlag:

Hinweis wird aufgenommen

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird angepasst.

Hinweise Immissionsschutz

- Eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wird erforderlich wegen:
 - Neuer Richtlinie RLS 19 Verkehrsbelastung durch Bahnstrecke
 - und der geplanten Windkraftanlagen in den Gemarkung Wildenroth Flurnummer 728/1 und Gemarkung Jesenwang, Flurnummer 2042

Abwägungsvorschlag:

Die Überarbeitung des Gutachtens ist erfolgt.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Vorgaben des Gutachtens sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen / erfüllen.

- Der Betrieb des Hans Leipelt Hauses ist durch eine baurechtliche Genehmigung mit entsprechenden immissionsschutzfachlichen Auflagen geregelt. Zudem ist aufgrund der benachbarten Wohn-Bebauung eine entsprechende immissionsschutzfachliche Anforderung in die geltende Hausordnung mit aufgenommen worden. Bei der erforderlichen Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wäre dies entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Überarbeitung des Gutachtens erfolgt.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Vorgaben des Gutachtens sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen / erfüllen.

- Folgende Formulierung soll aus den Hinweisen gestrichen werden:
„Durch die Emissionen aus dem „Hans-Leipelt-Haus“ werden die maßgebenden Richtwerte der 18.BImSchV bei einer normal üblichen Nutzung nicht überschritten. In Ausnahmefällen können höhere, aber auch niedrigere Beurteilungspegel auftreten.“

Abwägungsvorschlag:

Überarbeitung des Gutachtens erfolgt.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst. Die Vorgaben des Gutachtens sind im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen / erfüllen.

Hinweise Naturschutz und Landschaftspflege

L-Arch.:

- "Aus naturschutzfachlicher Sicht werden Bedenken hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Entwicklungsziele und Größe der externen Ausgleichsflächen erhoben.
Zudem sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen so festzusetzen, dass sie umgesetzt werden können."

Abwägungsvorschlag:

Die Eingriffs- Ausgleichsberechnung wird gem. Angaben der Unteren Naturschutzbehörde angepasst.

Die Einteilung der Nutzungstypen "Vorwald W22" wird in "Einzelbäume, Baumgruppe B312" geändert. Dadurch erhöht sich der Ausgleichsbedarf auf 52.257 Wertpunkte.

Die Berechnung der Wertpunkte bei der Ökokontofläche 02 und 07 wird gem. Stellungnahme UNB angepasst. Von der Ökokontofläche 07 wird ein größerer Anteil für den Bebauungsplan in Anspruch genommen.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Hinweise Wasserrecht

- Hinweis auf Entwässerungskonzept soll in die Begründung aufgenommen werden.

Abwägungsvorschlag:

wird aufgenommen

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Das vorgelegte Entwässerungskonzept für das Gebiet des Bebauungsplanes ist von der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis vom 11.07.2000 abgedeckt. Die Aussage, dass ein wasserrechtlicher Antrag beim Wasserwirtschaftsamt München gestellt wurde, ist nicht mehr aktuell.

Abwägungsvorschlag:

Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird entsprechend angepasst. und ggfs. der Satzungstext sind anzupassen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt die o. g. Ergebnisse zur Kenntnis, diese werden entsprechend umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

2. BUND (Naturschutz), 01.07.25

Hinweise Flächenschonende Erschließung

- Der große Wendehammer Richtung Freizeitheim verbraucht eine größere Grünfläche von über 300 qm. Diese Wendeschleife wird auch jetzt für Müllfahrzeuge und im Notfall für Feuerwehr benutzt. Der neue Wendehammer kann deshalb entfallen. Der vorhandene Weg Richtung Freizeitheim (im Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bezeichnet) kann bis zum Grundstück

„Seniorenwohnen“ mit einer Breite von ca. 3 m ausgeführt werden. Eine Verbreiterung ist nicht notwendig.

Abwägungsvorschlag:

Die genannte Wendeschleife wird nicht öffentlich genutzt, deshalb ist der neue Wendehammer erforderlich.

Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Die Straßenprofile werden im Bplan nicht festgelegt.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

~~Die Planung wird entsprechend angepasst.~~ Die Planung wird beibehalten. Die konkrete Ausführung der Wendeschleife ist in der Erschließungsplanung festzuhalten.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten. Die konkrete Ausführung der Wendeschleife ist in der Erschließungsplanung festzuhalten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 1

3. Landesamt für Denkmalpflege, 05.06.25

Hinweise:

- In unmittelbarer Nähe (FlrN. 1205 Gem. Wildenroth) aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bplanes liegt das Denkmal:

"D-1-79-125-21 - Einzeldenkmal - Landhaus, zweigeschossiger

Flachsatteldachbau mit Loggien, nach Planung von Maurermeister Johann Pittrich im sog. Schweizer Stil, 1902"

Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Abwägungsvorschlag:

ist im Umweltbericht unter 1.3.9 Kultur und Sachgüter bereits enthalten. Es sind keine Änderungen erforderlich.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird beibehalten.

- Der Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht für Bodendenkmäler (Textliche Hinweise 1.1.) ist nicht geeignet dem Schutz der im Plangebiet vermuteten Bodendenkmäler Rechnung zu tragen. Der Hinweis ist zur Vermeidung von Missverständnissen zu streichen und durch einen Hinweis auf die im Bereich vermuteter Bodendenkmäler geltende Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG in den Festsetzungen zu ersetzen.

Abwägungsvorschlag:

wird eingearbeitet

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Anregung wird in die Hinweise übernommen, nicht in die Festsetzungen.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten. Die Anregung wird in die Hinweise übernommen, nicht in die Festsetzungen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

4. Vodafone, 27.06.25

Hinweise:

Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind in der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Hinweise zur Kenntnis genommen.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird beibehalten.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

6. Landratsamt FFB, 25.06.25

Hinweise Öffentliche Sicherheit und Ordnung

- 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) 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.

Abwägungsvorschlag:

Hinweise zur Kenntnis genommen.

Betrifft allerdings Hochbaumaßnahmen, nicht die Regelungen im Bplan.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird beibehalten.

- Es werden allgemeine Hinweise zur zum Feuerwehrgesetz, der Zugänglichkeit und der Löschwasserbereitstellung ausgeführt, die bereits in der zweiten Auslegung -Pkte. 6.2 folgende - abgewogen wurden.

Abwägungsvorschlag:

S. a. Zweite Auslegung - Pkte. 6.2 folgende - bereits abgewogen.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

7. Eisenbahn-Bundesamt, 10.06.25

Hinweise:

- Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 25.05.2021, Gz.: 65135-651pt/009-2021#307, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte.

Abwägungsvorschlag:

Wurde bereits in der Abwägung zur 1. Auslegung behandelt.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird beibehalten.

- Zudem wird im Rahmen der erneuten Beteiligung darauf hingewiesen, dass darauf zu achten ist, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z. B. durch Blendwirkung auf den südlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien, ausgehen.

Abwägungsvorschlag:

Hinweise zur Kenntnis genommen.

Betrifft allerdings Hochbaumaßnahmen, nicht die Regelungen im Bplan.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird beibehalten.

Beschluss:

Die Planung wird beibehalten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

8. Wasserwirtschaftsamt München, 27.05.25

Hinweise:

Zusätzlich zu den Ausführungen zum Starkregen wird angeregt auch alle anderen wasserwirtschaftlichen Belange in Satzung und Begründung - diese sind bisher im Umweltbericht behandelt.

Abwägungsvorschlag:

Diese sind nur im Umweltbericht erläutert, um Doppelungen mit der Begründung zu vermeiden. Dies erscheint auch sinnvoll.

S.a. 10.3 der Abwägung zur 1. Auslegung

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Der vorgeschlagene Text wird **vorgeschlagene in Satzung und Begründung entsprechend übernommen.**

Anmerkung aus dem Gremium:

Ein Gemeinderat merkt an, dass die Planung der Oberflächenentwässerung Teil der Erschließung ist.“ (nachträgliche Berichtigung, sh. Niederschrift vom 05.02.2026)

Beschluss:

Der vorgeschlagene Text wird in Satzung und Begründung entsprechend übernommen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

9. Regierung von OBB, 16.06.25

Hinweise:

Aufgrund der regionalplanerischen Zielsetzung zur Schaffung sozial ausgewogener, identitätsstiftender Strukturen regen wir allerdings an, den Einsatz kommunaler Instrumente zur Steuerung preisgedämpften, geförderten Wohnungsbaus zu prüfen (RP 14 A | Z 2.2).

Abwägungsvorschlag:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Realisierung geprüft.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

10. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, 03.06.25

Hinweise:

...Dies wird aktuell bezüglich des Ersatzwaldes im Umweltbericht unter Ziffer 2.3 wie folgt umgesetzt: „Der Forstrechtliche Ausgleich wird auf der Ausgleichsfläche Grundstücken Fl.-Nr. 640 nachgewiesen“. Damit besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn beachtet wird, dass bereits mit Bäumen bewachsene Teile der Flurnummer schon Wald sind und nicht angerechnet als Ersatzwald werden können. Der angestrebte BNT L242 (Buchenwald) ist auf der Freifläche eher schwierig zu begründen (Gefahr Frostscha den), was aber aufgrund der nahen Waldränder kein Ausschlussgrund sein muss. Wir schlagen dennoch vor, seltenere und ökologisch wertvollere Baumarten zu verwenden, um so das gesamte Waldgebiet aufzuwerten.

Abwägungsvorschlag:

Dem Vorschlag wird gefolgt.

Im Umweltbericht wird ergänzt: "Es wird darauf hingewiesen, dass der bereits mit Bäumen bewachsene Teil der Flurnummer nicht als Ersatzwald angerechnet werden kann.

Für die Erstellung des Pflanzplanes steht das Fortrevier Türkenfeld unterstützend zur Verfügung.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

11. Deutsche Bahn AG DB Immobilien, 12.06.25

Hinweise:

Die gegebenen allgemeinen Hinweise sind in der Hochbauplanung zu berücksichtigen.

Abwägungsvorschlag:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Beschluss:

Die Planung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

11. Deutsche Telekom Technik, 23.06.25

Hinweise:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2021394 vom 10.06.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Abwägungsvorschlag:

Wurde bereits in der Abwägung zur 1. Auslegung behandelt.

Ergebnisse und Angaben L-Arch eingearbeitet:

Die Planung bleibt unverändert.

Beschluss:

Die Planung bleibt unverändert.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

[Ende der Vorlage]

Beschluss:

Der Ausschuss stellt fest, dass vorliegend aufgrund fehlender Sicherstellung der Erschließung und nicht vorliegender vertraglicher Grundlagen keine Planreife gemäß § 33 BauGB eintreten kann. Das Planungsbüro Hirner/Riehl wird beauftragt, die Planung entsprechend der beigefügten Abwägung zu überarbeiten und nach Abschluss der städtebaulichen Verträge eine Planurkunde zur Ausfertigung zu erarbeiten. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB und hat gesondert durch den Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung zu fassen!

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 6 Verschiedenes

Ein Gemeinderatsmitglied berichtet, dass die neuen Anzeigetafeln an der Bushaltstelle „Schule“ nicht korrekt funktionieren. Demnach stimme die akustische Ansage nicht mit der optischen Anzeige überein.

Der Vorsitzende hat hiervon keine Kenntnis und erklärt, dass die Gemeinde an den Anzeigetafeln nicht beteiligt sei.

TOP 7 Genehmigung der Niederschrift vom 18.12.2025

Die Niederschrift vom 18.12.2025 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 18.12.2025 wird genehmigt.

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:27 Uhr die öffentliche 77. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.

Grafrath, 28.01.2026

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in