

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 79. Sitzung des Bauausschusses Grafrath

am 23.04.2026

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:03 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

Vorsitzender

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Frau Becker-Nickels Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München – zu TOP 6ö

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Karlheinz Dischl	unentschuldigt, nicht vertreten
Monika Glammert-Zwölfer	entschuldigt, nicht 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 Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit 2 PKW-Stellplätzen, Krugstraße, Fl.Nr. 14/3, Gem. Unteraltling, BV-Nr. 05/26
- TOP 4 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines 1-Personen-Hauses, Lerchenstraße, Fl.Nr. 448,2, Gem. Wildenroth, BV-Nr. 06/26
- TOP 5 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Carports, Adalmuntstr. 33, Fl.Nr. 68, Gem. Unteraltling, BV.-Nr. 07/26
- TOP 6 Bebauungsplan Pechhölzl/ Lerchenstraße (Abschnitt Süd) – Beratung und Beschlussfassung
 - a) Abwägung der im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 - b) Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB
- TOP 7 Verschiedenes
- TOP 8 Genehmigung der Niederschrift vom 05.02.2026

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es erfolgen keine Bürgeranfragen.

TOP 2 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

Ein Ausschussmitglied

- kritisiert, dass die Sitzungsunterlagen von der Verwaltung erst verspätet (am vergangenen Montagabend) bereitgestellt wurden und hierdurch eine ausreichende Vorbereitung, insbesondere hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 6, erschwert gewesen sei. De Verwaltung wird darum gebeten, dass künftig die Fristen zur rechtzeitigen Vorlage der Unterlagen eingehalten werden.

Der Vorsitzende nimmt dies zur Kenntnis.

- erkundigt sich zum aktuellen Sachstand bei den Mobilitätsstationen, der Vorsitzende berichtet hierzu und sagt abschließend zu, sich zum Fortgang des Projekts erkundigen zu wollen.
- fragt nach den aktuellen Entwicklungen in Sachen „Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nord““ und der Vorsitzende informiert, dass der Grünplaner derzeit noch die Ausgleichsflächen berechne.
- erkundigt sich, ob es Informationen bezüglich einer Sanierung der „maroden Amperbrücke (B 471) in Grafrath“ gebe und der Vorsitzende verneint dies.

TOP 3 Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit 2 PKW-Stellplätzen, Krugstraße, Fl.Nr. 14/3, Gem. Unteraltling, BV-Nr. 05/26

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):
BVNr.: 05/26

Fl. Nr.: 14/3 Gemarkung: Unteraltling Ort: Krugstraße

Planungsrechtliche Beurteilung:

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

Baugebiet nach BauNVO:

Landwirtschaft (L)

Geschossfläche: 226,99 m² GFZ: 0,01	Grundfläche: 3.558,57 m² GRZ: 0,08	Zahl der Vollgeschosse: 2
Dachneigung: 20 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 7,60 m	
Baufuchten eingehalten: ☐ ja ☐ nein	Stellplätze: 2	Garagen: / Stauraum: -
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung		

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Antrag vom 24.03.2026 wird der Vorbescheid für die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit zwei PKW-Stellplätzen beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Außerdem befindet sich das Betriebsleiterwohnhaus gemäß dem Flächennutzungsplan in der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche (L).
Die Beurteilung des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB – Außenbereich.

Der bestehende Feldstadel soll abgebrochen werden.

Folgende Fragen sollen im Zuge des Vorbescheids rechtlich geklärt werden:

1. Ist das Betriebsleiterwohnhaus an dargestellter Stelle, auf den Grundstücken Fl.Nr. 14/3 und 98 der Gemarkung Unteraltling, sowie mit den dargestellten Ausmaßen, auch unter Berücksichtigung des „Bauturbos“, §246e BauGB, genehmigungsfähig?
1. Sollte dies nicht der Fall sein, an welcher Stelle und mit welchen Ausmaßen wäre das Betriebsleiterwohnhaus genehmigungsfähig?

Das Bauvorhaben beeinträchtigt nicht die öffentlichen Belange und die Erschließung ist grundsätzlich gesichert.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit zwei PKW-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 14/3, Gemarkung Unteraltling in der vorliegenden Planfassung vom 24.03.2026 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit zwei PKW-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 14/3, Gemarkung Unteraltling in der vorliegenden Planfassung vom 24.03.2026 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und schlägt dem Ausschuss vor, das Einvernehmen zum Vorbescheid zu erteilen, den „Bauturbo“ in diesem Zusammenhang jedoch nicht auszulösen.

Der Vorsitzende beantwortet die Fragen aus dem Gremium.

Auf Hinweis aus dem Gremium ergänzt der Vorsitzende den Beschluss 1 hinsichtlich der Fl.Nr. 98.

Beschluss:

1. **Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit zwei PKW-Stellplätzen auf den Fl.Nrn. 14/3 und 98, Gemarkung Unteraltling in der vorliegenden Planfassung vom 24.03.2026 wird hergestellt.**

Abstimmungsergebnis: **Ja: 7** **Nein: 0**

2. Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit zwei PKW-Stellplätzen auf der Fl.Nr. 14/3, Gemarkung Unteraltling in der vorliegenden Planfassung vom 24.03.2026 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 7 (damit abgelehnt)

**TOP 4 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines 1-Personen-Hauses,
Lerchenstraße, Fl.Nr. 448,2, Gem. Wildenroth, BV-Nr. 06/26**

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):

BVNr.: 06/26

Fl. Nr.: 448/2 Gemarkung: Wildenroth Ort: Lerchenstraße

Planungsrechtliche Beurteilung:

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

Baugebiet nach BauNVO:

Reines Wohngebiet (WR)

Geschossfläche: 45 m ² GFZ: 0,09	Grundfläche: 45 m ² GRZ: 0,09	Zahl der Vollgeschosse: 1
Dachneigung: 35 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 4,60 m	
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☐ ja ☒ nein siehe Erläuterung	Stellplätze: 1	Garagen: / Stauraum: -

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Vorbescheid vom 06.04.2026 wird die Errichtung eines 1-Personen-Hauses beantragt.

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

Das Wohnhaus liegt nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Ein Geh- und Fahrrecht wurde aber im Grundbuch gesichert. Fraglich ist hierbei, ob für sämtliche zu befahrende Grundstücke (Fl.Nr. 425/4, 425/2 und 425/10) eine Grunddienstbarkeit vorliegt.

Nach Rücksprache mit dem Wassermeister ist die Erschließung-Wasser nicht vollständig gesichert. Über das Grundstück verlaufen zwei Fernwasserleitungen, an die auch bereits Gebäude angeschlossen sind. Ein Anschluss neuer Bauvorhaben wird jedoch vorsorglich nicht empfohlen, da ggf. eine Verlegung in den öffentlichen Bereich & eine Stilllegung der Leitung in Betracht gezogen werden.

Das Bauvorhaben fügt sich grundsätzlich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein. Die Erschließung wird jedoch seitens der Verwaltung als nicht gesichert angesehen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung eines 1-Personen-Hauses auf der Fl.Nr. 448/2, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 02.04.2026 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung eines 1-Personen-Hauses auf der Fl.Nr. 448/2, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 02.04.2026 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Während der nachfolgenden Beratung zu Tagesordnungspunkt 4 verlässt GR Ruf den Sitzungssaal.

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

Auf Nachfrage aus dem Gremium informiert der Vorsitzende zum Verlauf der 2 Fernwasser-Leitungen gemäß den Aussagen des gemeindlichen Wasserwarts.

Auf Wunsch aus dem Gremium ergänzt der Vorsitzende im Beschluss, dass die Erschließung sicherzustellen sei.

Beschluss:

- 1. Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung eines 1-Personen-Hauses auf der Fl.Nr. 448/2, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 02.04.2026 wird vorbehaltlich der Sicherstellung der Erschließung hergestellt.**

Abstimmungsergebnis: **Ja: 6** **Nein: 0** **abwesend: 1**

- 2. Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung eines 1-Personen-Hauses auf der Fl.Nr. 448/2, Gemarkung Wildenroth in der vorliegenden Planfassung vom 02.04.2026 wird mit der o. g. Ergänzung hergestellt.**

Abstimmungsergebnis: **Ja: 5** **Nein: 1** **abwesend: 1**

**TOP 5 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Carports, Adalmuntstr. 33, Fl.Nr. 68,
Gem. Unteralting, BV.-Nr. 07/26**

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D'Annibale):
BVNr.: 07/26

Fl. Nr.: 68 Gemarkung: Unteralting Ort: Adalmuntstr. 33

Planungsrechtliche Beurteilung:

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

Baugebiet nach BauNVO:

Dorfgebiet (MD)

Dachform: Flachdach mit Aufenthaltsbereich	Firsthöhe: 2,75 m (ohne Geländer)	
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Stellplätze: 2	
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung		

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Bauantrag vom 11.04.2026 wird die Erteilung eines Vorbescheids für den Neubau eines Carports beantragt.

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

Auf dem Grundstück sind derzeit keine Stellplätze vorhanden. Mit der Errichtung des Carports wird die Einhaltung der Vorgabe von zwei PKW-Stellplätzen ermöglicht.

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung im Sommer 2025 wurde der Eigentümer gebeten, aufgrund der besonderen Geländesituation (Abtragung Gelände und Abbruch der Stützmauer) einen Vorbescheid über das Landratsamt einzuholen.

Im Rahmen des Vorbescheids wurde eine Abweichung gem. Art. 61 Abs. 1 BayBO von Art. 5 Satz 8 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Grafrath beantragt.

Auf Grund der vorhandenen Topographie sowie des eingeeengten Bauraumes besteht nur die Möglichkeit eines Carports auf der geplanten Fläche. Dadurch dass die umliegenden Wohngebäude nicht unterkellert sind muss ein Abstand zu diesen eingehalten werden da diese ansonsten beim Erstellen der Baugrube abrutschen würden. Aus diesem Grunde besteht keine Möglichkeit den geforderten Stauraum zur öffentlichen Straße von 3,00 m einzuhalten. Das Carport ist somit ohne Stauraum geplant.

Anfallende Abstandsflächen aufgrund des geplanten Aufenthaltsbereichs auf dem Carport sowie die technischen Voraussetzungen bezüglich der Geländesituation sind seitens des Landratsamtes zu prüfen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung des Carports auf der Fl.Nr. 68, Gemarkung Unteraltling in der vorliegenden Planfassung vom 07.04.2026 mit folgender Abweichung

- Verzicht auf einen Stauraum vor dem Carport (Art. 5 Satz 8 Garagen- und Stellplatzsatzung – min. 3 Meter Stauraum)

wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung des Carports auf der Fl.Nr. 68, Gemarkung Unteraltling in der vorliegenden Planfassung vom 07.04.2026 mit folgender beantragter Abweichung

- Verzicht auf einen Stauraum vor dem Carport (Art. 5 Satz 8 Garagen- und Stellplatzsatzung – min. 3 Meter Stauraum)

wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Während der Beratung zu Tagesordnungspunkt kehrt GR Ruf in den Sitzungssaal zurück.

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

Der Vorsitzende informiert zum Sachverhalt und erläutert die Situation anhand des Lageplans. Er kündigt an, den Beschluss hinsichtlich eines Hinweises an den Architekten ergänzen zu wollen, wonach dieser die Sichtdreiecke noch einzuzeichnen habe. Zudem müssten auch die Sichtbeziehungen optimiert werden.

- Im Gremium sieht man die Ausfahrt-Situation zur Straße äußerst kritisch. Diesbezüglich werden mehrfach Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit geäußert.

Der Vorsitzende stellt klar, dass die abschließende Bewertung hierzu beim Landratsamt liege.

- Der Vorsitzende verweist darauf, dass eine Abstimmung über den Beschlussvorschlag 2 in diesem Zusammenhang entfällt.

Hierauf erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Vorbescheid zur Errichtung des Carports auf der Fl.Nr. 68, Gemarkung Unteraltling in der vorliegenden Planfassung vom 07.04.2026 mit folgender Abweichung

- Verzicht auf einen Stauraum vor dem Carport (Art. 5 Satz 8 Garagen- und Stellplatzsatzung – min. 3 Meter Stauraum)

wird hergestellt.

Der Planer wird aufgefordert, die Sichtdreiecke an der straßenzugewiesenen Seite zu ergänzen. Die Sichtbeziehungen sind zu optimieren.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 1

-
- TOP 6 Bebauungsplan Pechhölzl/ Lerchenstraße (Abschnitt Süd) – Beratung und Beschlussfassung**
a) Abwägung der im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
b) Beschlussfassung über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB
-

Aufgrund von persönlicher Beteiligung verlässt GR Heldeisen den Sitzungstisch und nimmt im Zuhörerbereich Platz.

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Frau Becker-Nickels vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, anwesend. Frau Becker-Nickels hat bereits am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag (Verfasserin: Katrin Wurm):

Der Bebauungsplan Pechhölzl/Lerchenstraße (Abschnitt Süd) wurde im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auf die eingegangenen Stellungnahmen wird verwiesen; die Planerin des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München, Frau Luisa Becker-Nickels, wird in der Sitzung zugegen sein und die Einwände sowie die Abwägungsvorschläge erläutern. Aufgrund des Anpassungsbedarfes und der Abwägungsvorschlag zum Einwand eines Bürgers sowie der wasserwirtschaftlichen Thematik wird eine nochmalige Auslegung empfohlen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

1. Abwägung gemäß Abwägungsvorschlägen Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Unterlagen in der Fassung vom 23.04.2026 eine nochmalige Öffentlichkeits-Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende begrüßt Frau Becker-Nickels vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.

Der Vorsitzende gibt einen kurzen Rückblick auf den bisherigen Sachverhalt. Anschließend bittet er Frau Becker-Nickels um weitere Erläuterungen zu der Frage, wie mit dem K-Sammler zu verfahren ist, für dessen Unterhalt die Gemeinde zuständig ist.

Frau Becker-Nickels informiert daraufhin zum Sachverhalt. Sie berichtet von zahlreichen Einwendungen zum Thema „Leistungsfähigkeit des K-Sammlers“ und informiert, dass man hierzu technische Lösungsvorschläge erarbeiten habe lassen, die die Leistungsfähigkeit des K-Sammlers sicherstellen, wovon zwei Optionen umsetzbar seien (Drosselung / Bypass-Lösung). Sie informiert hierzu und stellt gemeinsam mit dem Vorsitzenden klar, dass diese Thematik lösbar ist.

Zur Anlage „Satzung“

Frau Becker-Nickels erläutert die gelb markierten Änderungen in der Satzung, die aufgrund der Einwendungen erfolgt sind.

Zu A Festsetzungen, Punkt 5.8:

- Ein Mitglied des Ausschusses kündigt an, der hohen Gesamt-Versiegelungsfläche nicht zustimmen zu wollen und begründet dies.

Frau Becker-Nickels verweist hierzu auf den letzten Satz unter Punkt 5.8 und die grundsätzliche Regelung der Gesamt-GRZ unter Punkt 3.3.

- Auf Anregung aus dem Gremium sagt Frau Becker-Nickels zu, die hier verwendete Formulierung „Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien“ nochmals zu überarbeiten. Hierbei soll u. a. das Wort „Strom“ durch „Wärme“ richtiggestellt werden und deutlich werden, dass die Erzeugung zur Gebäudebewirtschaftung dienen muss.

Zu C Hinweise, Punkt 10.5:

Auf Anregung aus dem Gremium wird in Zeile 6 das Wort „maximal“ ergänzt: „Die auf **maximal** 0,5 l/s gedrosselte Ableitung in den Lerchengraben ...“

Zur Anlage „Abwägungsvorschläge“

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

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

A Eingegangene Stellungnahmen

Nr.	Verfasser	Datum	Art
1	Gemeinde Schöngeising	16.05.2024	Keine Einwendungen
2	Schulverband Grafrath	16.05.2024	Keine Einwendungen
3	Gemeinde Kottgeisering	16.05.2024	Keine Einwendungen
4	Gemeinde Inning	21.05.2024	Keine Einwendungen
5	Erzbischöfliches Ordinariat München, Personalraumanalyse	05.06.2024	Keine Einwendungen
6	Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz	28.05.2024	Keine Einwendungen
7	Eisenbahn-Bundesamt	28.05.2024	Keine Einwendungen
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	03.06.2024	Keine Einwendungen
9	Erzbischöfliches Ordinariat München, Grundsatzfragen und Strategie	05.06.2024	Keine Einwendungen

10	Eisenbahn-Bundesamt	06.06.2024	Keine Einwendungen
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.06.2024	Hinweis
12	Regierung von Oberbayern, Landes- u. Regionalplanung	10.06.2024	Keine Einwendungen
13	IHK für München und Oberbayern	13.06.2024	Keine Einwendungen
14	Landratsamt Fürstenfeldbruck, Öffentliche Sicherheit und Ordnung	19.06.2024	Anregung
15	Wasserwirtschaftsamt München	20.06.2024	Anregung
16	Vodafone	21.06.2024	Keine Einwendungen
17	Staatliches Bauamt Freising	24.06.2024	Keine Einwendungen
18	Landratsamt Fürstenfeldbruck, räumliche Planung und Entwicklung	24.06.2024	Anregung
19	Regionaler Planungsverband München	28.06.2024	Keine Einwendungen
20	Handwerkskammer für München und Oberbayern	28.06.2024	Keine Einwendungen
21	Bund Naturschutz Bayern	28.06.2024	Anregungen
22	B1	09.06.2024	Anregung/Einwendung
23	B2	27.06.2025	Keine Einwendungen

B Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise

Nr.	Verfasser	Datum	Art
1	Gemeinde Schöngeising	16.05.2024	Keine Einwendungen
2	Schulverband Grafrath	16.05.2024	Keine Einwendungen
3	Gemeinde Kottgeisering	16.05.2024	Keine Einwendungen
4	Gemeinde Inning	21.05.2024	Keine Einwendungen
5	Erzbischöfliches Ordinariat München, Personalraumanalyse	05.06.2024	Keine Einwendungen
6	Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz	28.05.2024	Keine Einwendungen
7	Eisenbahn-Bundesamt	28.05.2024	Keine Einwendungen
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	03.06.2024	Keine Einwendungen
9	Erzbischöfliches Ordinariat München, Grundsatzfragen und Strategie	05.06.2024	Keine Einwendungen
10	Eisenbahn-Bundesamt	06.06.2024	Keine Einwendungen
12	Regierung von Oberbayern, Landes- u. Regionalplanung	10.06.2024	Keine Einwendungen
13	IHK für München und Oberbayern	13.06.2024	Keine Einwendungen
16	Vodafone	21.06.2024	Keine Einwendungen
17	Staatliches Bauamt Freising	24.06.2024	Keine Einwendungen
19	Regionaler Planungsverband München	28.06.2024	Keine Einwendungen
20	Handwerkskammer für München und Oberbayern	28.06.2024	Keine Einwendungen

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Grafrath nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat Grafrath nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 PeBe: 1

C Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit ohne Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise

Nr.	Verfasser	Datum	Art
23	B2	27.06.2025	Keine Einwendungen

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Grafrath nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Stellungnahme aus der Öffentlichkeit keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen hat bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Anmerkung aus der Diskussion:

Auf Wunsch aus dem Gremium wird zur Klarstellung im Beschlusstext „(unter B)“ eingefügt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Grafrath nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Stellungnahme (unter B) aus der Öffentlichkeit keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen hat bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 PeBe: 1

D Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

11 Deutsche Telekom Technik GmbH (06.06.2024)

Stellungnahme

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g.

Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen — sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Ortsplanerische Beurteilung

In die Planunterlagen wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Der Bestand und der Betrieb der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien ist weiterhin zu gewährleisten. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine redaktionelle Überarbeitung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 PeBe: 1

14 Landratsamt FFB, Öffentliche Sicherheit und Ordnung (19.06.2024)

Stellungnahme

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt. Durch die Aufgabenübertragung auf die hauptamtliche Brandschutzdienststelle liegen diese Aufgaben bei dieser. (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 1 BayFwG i.V.m. 19.1.2 VollzBekBayFw6G; Art. 8 Abs. 1 Satz 2 BayFwG und) Entsprechende Punkte (z.B. Löschwasserversorgung) sind in der Planung anzupassen.

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

Gemeindliche Feuerwehren

Art. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz:

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

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

Die Feuerwehr ist daher dem örtlichen Risiko entsprechend auszustatten, zu unterhalten und auszubilden.

Wir verweisen hierzu auf die 1.1 der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz zur Erstellung von Feuerwehrbedarfsplänen.

Hilfsfrist: (siehe 1.2 VollzBekBayFwG)

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

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

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

Notwendigkeit eines Hubrettungsfahrzeugs (z.B. Drehleiter):

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

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

Besondere Gefahren:

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

Verkehrsflächen & Zugänglichkeit

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

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

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

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

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

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

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z.B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

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

Löschwasserversorgung

Gemeinden haben gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 die Pflichtaufgabe die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

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

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

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

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

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

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

Als Löschwasserentnahmestellen kommen in Frage:

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

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

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

Es sind mindestens ein Drittel der Löschwasserentnahmestellen als Überflurhydranten auszuführen.

Wir empfehlen bereits in den Bebauungsplan die maximal durch die öffentliche Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellte Löschwassermenge festzuschreiben, und so

Bauwerber frühzeitig zu verpflichten bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser bereitzustellen.

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

Ortsplanerische Beurteilung

Die Richtlinien für den Brandschutz wurden bereits in der Planung beachtet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Überarbeitung der Planunterlagen ist nicht erforderlich

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Überarbeitung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 PeBe: 1

15 Wasserwirtschaftsamt München (20.06.2024)

Stellungnahme

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die in der Satzung und Begründung genannten Belange zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Umgang mit wild abfließendem Wasser sind zu beachten.

Auf Grundstücken mit Neubauten oder Umbau von Bestandsgebäuden ist die Ableitung von Niederschlagswasser über vorgeschaltete Rückhalteanlagen auf maximal 0,5 l/s zu drosseln. Die in der Begründung und Satzung genannten Empfehlung muss demnach zwingend umgesetzt werden und soll nicht nur empfohlen werden. Das „Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers“ vom 22.02.2024 zeigt die Herangehensweise und Ermittlung sowie die Hintergründe zu den Festsetzungen und Hinweisen. Vorausgesetzt wird jedoch eine leistungsfähige Ableitung des

Niederschlagswassers über den K-Sammler in die Amper. Da dies in der Stellungnahme vom 30.04.2024 nicht bestätigt werden kann, sind hier zeitnah Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des K-Sammlers, zur Rückhaltung oder Abkopplung von Einzugsgebieten zu treffen.

Starkregen:

Einzelgebäude sind gegenüber wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen entsprechend zu schützen.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu Niederschlagswasserbeseitigung:

Das „Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers“ vom 22.02.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass für die Flurstücke, bei denen der Bebauungsplan „Am Pechhölzl Süd / Lerchenstraße“ eine zusätzliche bzw. erstmalige Bebauung vorsieht, sind Maßnahmen erforderlich, durch die das aus dem Bereich bebauter oder befestigter Flächen zusätzlich anfallende und gesammelte Niederschlagswasser gefahr- und schadlos abgeführt wird.

Für die Flurstücke mit Neubau- oder Umbaumaßnahmen wird empfohlen, das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in eine Regenrückhalteanlage einzuleiten.

Zur Fassung, Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von den Flurstücken, auf denen eine zusätzliche Bebauung bzw. eine erstmalige Bebauung geplant ist, sind jeweils folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Fassung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers über Anschlüsse der Dachentwässerung sowie ggf. Straßensinkkästen etc.,
- Ableitung des gefassten Wassers über Kanäle in eine Regenrückhalteanlage (z.B. Zisterne mit integriertem Rückhalteraum),
- Gedrosselte Einleitung (0,5 l/s) des in der Rückhalteanlage gefassten Niederschlagswassers in den Lerchengraben (z.B. über eine innerhalb der Zisterne installierte Schlauchdrossel).

In den Hinweisen (Planstand 26.10.2023) wird bereits darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Einleitung aufgrund der sehr hohen Anzahl an Einleitungen in den Vorfluter nicht möglich ist. Die Eigentümer müssen eigenverantwortlich die erforderlichen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis erarbeiten und einreichen.

Im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens wird u.a. die maximale Drosselung von 0,5 l/s der vorgeschalteten Rückhalteanlagen geprüft.

Der Vollständigkeit halber sollen in den Planunterlagen neben den entsprechenden Maßnahmen zur Fassung, Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers die maximale Drosselung von 0,5 l/s ergänzt werden.

Zu Leistungsfähigkeit K-Sammler:

In dem „Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers“ vom 22.02.2024 wurden auch die Abflüsse im Lerchengraben / K-Sammler für das Bemessungsereignis im Ist- und im Planzustand bestimmt. Dabei wurden die angeschlossenen Flächen im oberhalb liegenden Baugebiet aus dem Entwässerungskonzept von 2021 angesetzt sowie für das vorliegende Baugebiet die Flächen, die gemäß Gebührensplittung (2021) an den K-Sammler angeschlossen sind. Die resultierende Gesamtabflussmenge liegt mit 254 l/s im Bestand um 34 l/s höher als die im Jahr 1992 genehmigte Menge von 220 l/s.

Nach Aussagen des Büros Glatz & Kraus Ingenieure, die die hydraulische Leistungsfähigkeit des K-Sammlers überprüft haben, ist die Verrohrung in diesem Bereich auf eine Leistungsfähigkeit von 220 l/s zu bemessen.

Für den zusätzlichen Abfluss kann keine Aussage getroffen werden, ob die Leistungsfähigkeit ausreicht. Eine instationäre Kanalnetzberechnung wäre sehr aufwändig und wird von der Gemeinde nicht gewünscht. Stattdessen sollen Möglichkeiten betrachtet werden, den Abfluss durch eine Drosselung zu reduzieren und im bestehenden Gelände oberhalb des herzustellenden Drosselschachts zurückzuhalten. Hier verläuft der Lerchengraben als offener Graben. Dies wurde in der „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“ vom 15.10.2025, durchgeführt von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee, überprüft.

Die Drosselung soll am südlichen Ende des Lerchengrabens erfolgen, bevor er über Schacht K66 in den K-Sammler mündet. Die Drosselung bewirkt einen Einstau in die Flächen seitlich des Lerchengrabens. Diese werden bereits im Ist-Zustand nach Angaben von Anliegern regelmäßig überflutet.

Die „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“ vom 15.10.2025 kam zu dem Ergebnis, dass eine Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse im bestehenden Gelände grundsätzlich möglich sind. Die eingengte Strecke vor Einlauf in den K-Sammler bietet sich für die Anordnung einer Drosseleinrichtung an und das bestehende Gelände mit der Senke ist als natürlicher Rückhalteraum geeignet.

Es wurden drei Varianten betrachtet, welche ausführlich in der „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“ beschrieben werden.

Seitens des Ingenieurbüros wird aufgrund der besseren hydraulischen Leistungsfähigkeit,

dem einfachen Einbau und der guten Wartungs- und Kontrollmöglichkeit die Umsetzung der Variante 1 (Rohrdrossel) empfohlen.

Bei der Variante 1 ist es vorgesehen, in einem Abstand von ca. 3,5 m vor dem Einlauf in den K-Sammler ein 8 m langes Rohr DN400 einzubauen, das aufgrund der Länge und des Gefälles als Drossel wirkt. Die Funktionsfähigkeit kann jederzeit durch Sichtkontrollen überprüft werden. Als Notentlastung für höhere Regenereignisse wird das Rohr nur gering überdeckt und erosionssicher ausgebildet. Das erforderliche Retentionsvolumen ist im Bestand bereits vorhanden. Ohne bauliche Eingriffe in das Gelände wird die maximale Drosselabgabe erst bei einem 20-jährlichen Regenereignis erreicht. Eine Verkleinerung des Rückhalteriums wäre technisch durch einen parallel zum Lerchengraben verlaufenden Erdwall umsetzbar, wird aber aufgrund der Wirkung als Abflussbarriere im Hochwasserfall nicht empfohlen.

Alternativ obliegt es der Gemeinde einen Bypass zu bauen, um die sanierungsbedürftigen Abschnitte des K-Sammlers zu umgehen. Bei der Variante 2 soll daher die Drosselung in einem Bypass zum K-Sammler erfolgen. Geplant ist ebenfalls eine Rohrdrossel DN 400 mit einem Gefälle von 0,3%, die an einem Einlaufbauwerk beginnt. Als Notüberlauf werden zwei oberhalb der Drosselleitung liegende Rohre DN300 vorgesehen. Nach einer Länge von 9,2 m münden beide Rohre und die Rohrdrossel in den neuen Schacht K66c. Ab da verläuft der Bypass als DN500 bis zum bestehenden Schacht K65. Am Einlaufbauwerk muss das bestehende Rohr DN500 des K-Sammlers verdämmt werden. Die bestehenden Hausanschlüsse unterhalb münden weiterhin in den vorhandenen Schacht K65.

Am 6. Oktober 2025 fand ein gemeinsamer Online-Abstimmungstermin mit Frau Schumm vom Wasserwirtschaftsamt München statt, in welchem die drei Varianten vorgestellt wurden. Die vom Ingenieurbüro Lindtschulte priorisierte Variante 1 sowie die Variante 2 fanden Zustimmung.

Eine entsprechende Drosselung bzw. Rückhaltung des Abflusses des Lerchengrabens ist im Zuge der Ausführungsplanung vorzunehmen. Die entsprechenden Informationen werden in der Begründung ergänzt.

Zu Starkregen:

Der bauliche Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregen ist in der Ausführungsplanung zu behandeln. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Satzung aufgenommen (siehe 10.6).

In dem Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers vom 22.02.2024, durchgeführt von Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH wurde eine mögliche Gefährdung durch Starkregenereignisse untersucht und die Ergebnisse im Kapitel 3.5 sowie ausführlich in der Anlage 1 beschrieben. Die bei Starkregenereignissen mit einer 100-jährlichen Wiederkehr ermittelten Überflutungen im Baugebiet führen nicht dazu, dass die bestehende oder geplante Bebauung durch den Einstau geschädigt oder gefährdet werden. Es bilden sich jedoch Abflusskonzentrationen in Senken an einzelnen Gebäuden. Auf diesen Flurstücken müssen geeignete bauliche Vorkehrungen getroffen werden, so dass großräumige Abflüsse bei extremen Niederschlägen keine Schäden an der neuen und auch an der vorhandenen Bebauung verursachen. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass die Ergebnisse der Untersuchung zu berücksichtigen sind sowie entsprechende Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Anmerkung aus der Diskussion:

Frau Becker-Nickels sagt zu, abzuklären, ob die Drosselung von 0,5l/s in den Festsetzungen

vermerkt werden muss und wird dies gegebenenfalls redaktionell anpassen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 PeBe: 1

18 Landratsamt FFB, Räumliche Planung und Entwicklung (24.06.2024) Stellungnahme

Die Gemeinde Grafrath beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pechhölzl/Lerchenstraße, Abschnitt Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung zu schaffen und den Bereich entlang des Lerchengrabens als zentrale Grün- und Freifläche zu sichern.

Das betreffende Gebiet liegt im nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Bereich von Grafrath, zwischen der Lerchenstraße und Am Pechhölzl im Ortsteil Wildenroth.

Im Unterschied zur bisherigen Planung wurde der Geltungsbereich um das Baugrundstück 13 (Fl.-Nrn. 457, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 443/5 (Teilfläche), 443/7) im Norden verkleinert, die max. zulässige Firsthöhe ergänzt, Bauräume und die damit verbundene max. zulässige Grundfläche (Baugrundstück 19, 23, 24, 25, 27) vergrößert, der Bauraum 26 aufgeteilt und die max. zulässige Grundfläche angepasst, die festgesetzten privaten Grünflächen verringert, die Festsetzung der Dachneigung gestrichen, die Hauptfirstrichtung aufgenommen sowie weitere Festsetzungen und Begründung geringfügig angepasst bzw. ergänzt.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht ist weiterhin anzumerken, dass durch die Festsetzung der absoluten Wandhöhen ohne feste Höhenbezugspunkte an den Bauräumen die Vergleichbarkeit der geplanten Wandhöhen zu den Wandhöhen der bestehenden Gebäude (insbesondere an der Hangseite) nicht möglich ist. Wir empfehlen daher weiterhin, den bestehenden Geländeverlauf festzusetzen, auch im Hinblick auf die angegebenen Wassertiefen in der Modellberechnung im Ist-Zustand des „Konzepts zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers“ vom 22.02.2024 (siehe auch Wasserrecht).

Festsetzungen durch Planzeichnung

Gemäß Gemeinderatsbeschluss sollte die Lesbarkeit der bestehenden Geländehöhen, die wegen der absoluten Werte maßgeblich für die tatsächlich sichtbaren Wandhöhen der geplanten Gebäude sind, verbessert werden. Dies ist unseres Erachtens bei der Überarbeitung des Entwurfs nicht umgesetzt worden.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Zu A 3.3:

Zur rechtssicheren Umsetzung sollte mittels Festsetzung (nicht nur in der Begründung) klargestellt werden, dass bei der Berechnung der Gesamt-Grundflächenzahl Flächen unberücksichtigt bleiben, die der festgesetzten privaten Grünfläche zugeordnet werden.

Zu C 3:

Nachdem das Baugrundstück 13 aus dem Geltungsbereich genommen wurde, wird die Anpassung der Bezifferung (als Planzeichen nicht speziell weggefallene Nr. 13 anführen) empfohlen.

Begründung

Zu 3.5:

Aufgrund des zeitlichen Zusammenhangs mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Pechhölzl/Lerchenstraße, Abschnitt Nord“ wird im Zusammenhang mit den Voraussetzungen zur Verfahrenswahl gem. § 813a BauGB (Größe der Grundflächen von Bebauungsplänen im engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind mitzurechnen) weiterhin empfohlen, die Gesamt-Grundflächen der Bebauungspläne näher zu erläutern.

Zu 4.2:

Gemäß den Abbildungen sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 489 und 489/2 noch unbebaut, dies sollte überprüft werden.

Zur Klarstellung sollte in den Ausführungen zu den bestehenden Nutzungen weiterhin ergänzt werden, ob der Lerchengraben als offen oder verrohrt durch das Plangebiet fließt.

Der Bauvollzug bittet, folgende Ergänzungs- bzw. Änderungsvorschläge aufzunehmen:

Zu 4.5:

Neben den nach A 3.4 festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen sollten hier auch die nunmehr nach A 3.5 festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen ergänzt werden.

Empfehlung:

Flächen für Garagen/Carports sollten möglichst nahe an der jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet werden, um unnötig versiegelte Flächen zu vermeiden

Sonstiges

Präambel:

Es wird weiterhin empfohlen, die Rechtsgrundlagen der BauNVO in der Präambel zu ergänzen. Zudem sollte zur besseren Anwendung nach der Aufzählung der Gesetze und Rechtsverordnungen eingefügt werden, dass diese jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung gelten.

Abfallrecht

Die im Landkreis Fürstenfeldbruck erfassten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen werden von o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Für die betroffenen Grundstücke der Gemarkung Wildenroth liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden daher von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

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 Fürstenfeldbruck, Staatl. Abfallrecht abzustimmen.

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

Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden keine Einwände oder Anregungen vorgetragen, da immissionsschutzrechtliche Belange von der Planung nicht berührt werden (Nachverdichtung).

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Wasserrecht

Uns wurde eine Konzeption für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vom 22.02.2024 vorgelegt. Hierzu sind einige Änderungen vorzunehmen:

Laut dem Schreiben vom 30.04.21 von GLATZ & KRAUS Ingenieure überschreiten die aktuellen Entwürfe die genehmigte Abflussmenge von 220 l/s um 34 l/s. Dies kann jedoch durch mehrere Maßnahmen toleriert werden und hat im Gesamten bei der Einleitung in die Amper keine Auswirkungen.

Derzeit liegt dem Landratsamt Fürstfeldbruck kein Nachweis vor, dass die notwendigen Kapazitäten des Entwässerungssystems (sog. K-Sammler) vorliegen. Einer Erhöhung der Einleitmenge des K-Sammler kann erst verbeschieden werden, wenn ein entsprechender Antrag von der Gemeinde Grafrath vorgelegt wurde und darin bestätigt wird, dass die erhöhte Einleitmenge keine negativen Auswirkungen hat sowie der K-Sammler die Mengen verträgt.

Es gibt entgegen der Aussage auf S. 5 im Erläuterungsbericht eine wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Niederschlagswasser von der Fl.-Nr. 445/3 Gem. Wildenroth in die Fl.-Nr. 445 (Teich) mit einer Drosselung auf 1,3 l/s (Bescheid vom 09.02.2023; Az.: 24-3-6421.1 2022/0417 St).

Zu S. 9 im Erläuterungsbericht:

Die Abflüsse von allen befestigten Flächen müssen nach Aussagen der Gemeinde, sobald ein Bauantrag für einen Neu- oder Umbau eingereicht wird, auf dem Grundstück zurückgehalten werden und dürfen zukünftig nur noch mit einer Drosselmenge von max. 0,5 l/s eingeleitet werden.

Zudem sollen die bestehenden Grundstücke bei einer folgenden Bebauung Ihren Bestandschutz verlieren und nicht weiter in den Mischwasserkanal der AZV einleiten dürfen.

Auf S. 12 wird dargestellt, dass die Anforderungen der TREN OG nicht erfüllt werden, da der Abschnitt 4.4. nicht eingehalten wird. Es wird in einem Gewässerabschnitt von 500 m bereits Niederschlagswasser von einer Fläche von 6.000 m² statt max. 5.000 m² in einem Abschnitt von 1.000 m² eingeleitet. Folglich brauchen die bestehenden Einleitungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

In der Festsetzung ist Folgendes zu ergänzen:

Zu 10.5:

Hier ist die im Konzept beschriebene Drosselung auf 0,5 l/s je Einleitung mitaufzunehmen.

Zu 10.6:

„Bei Starkregenereignissen mit einer 100-jährlichen Wiederkehr bilden sich Abflusskonzentrationen in Senken an einzelnen Gebäuden. Auf diesen Flurstücken müssen geeignete bauliche Vorkehrungen getroffen werden, so dass großräumige Abflüsse bei extremen Niederschlägen keine Schäden an der neuen und auch an der vorhandenen Bebauung verursachen.“

Laut der Anlage 1 des Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung, S. 10 sind bei Starkregen die bestehenden Häuser Nrn. 10, 11 und 12 betroffen. Bei dem Gebäude mit der Hausnummer 17 wurde eine max. Wassertiefe von 70 cm modelliert (vgl. Bildausschnitt mit Wassertiefen, Abbildung 5.3 auf S. 9).

Es wird empfohlen die Eigentümer über die Feststellungen zu informieren sowie Festsetzungen zur zukünftigen Bauweise bei Neubauten zu beschreiben.

Bei der Begründung unter 4.9.4 Starkregen/ Wildabfließendes Wasser fehlt die Darstellung von Starkregenereignissen des Anhangs 1 des Konzeptes vom 22.02.24.

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Pechhölzl/Lerchenstraße Abschnitt Süd“ in der Gemeinde Grafrath.

Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein dringender Handlungsbedarf gegeben, da der Bereich der geplanten Planaufstellung bereits ausreichend an das MVV-Netz angebunden ist. Es wird auf die Maßnahme zur besseren ÖPNV-Anbindung des Siedlungsgebiets im Nahverkehrsplan 2024 (aktuell im Gremienlauf) verwiesen.

Aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu Ortsplanung:

Die Festsetzung der Wandhöhen verfolgt ein einheitliches Konzept.

Zur Ermittlung der absoluten maximal zulässigen Wandhöhe über Normalhöhennull (NHN) wurde für jedes bebaute Grundstück, basierend auf vorliegenden LOD2-Daten und einem Digitalen Geländemodell (DGM), der tiefste Punkt der Bestandsbebauung bzw. der tiefste Punkt entlang der Baugrenze im westlichen Bereich des Teilbereichs D (rückwärtige Nachverdichtung) ermittelt.

Von diesem Punkt aus wurde eine einheitliche Wandhöhe von 6,40 im Teilbereich C sowie im östlichen Bereich des Teilbereichs D zzgl. eines Puffers von 30 cm addiert.

Im westlichen Bereich des Teilbereichs D sollen auch rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten in Form eines größeren kompakten Baukörpers ermöglicht werden. Hier wird eine einheitliche Wandhöhe von 6,70 m herangezogen, die den entsprechenden Geländeausgleich zum rückwärtigen Bereich ermöglicht.

Gemäß Begründung orientieren sich diese Werte am Bestand und sollen gewährleisten, dass sich ein neues Bauvorhaben passend in die Umgebung einfügt.

Gleichzeitig sollen verträgliche vertikale Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie rückwärtige Nachverdichtungsmöglichkeiten im westlichen Bereich des Teilbereich D geschaffen werden.

Durch dieses Konzept ergibt sich durchaus eine Vergleichbarkeit der geplanten Wandhöhen zu den Wandhöhen der bestehenden Gebäude, da sich der Bezugspunkt direkt im baukörperspezifischen Bauraum bei Grundstücken mit rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten (westlicher Bereich des Teilbereich D) oder am Bestandsgebäude befindet.

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, in den rückwärtigen Bereichen, zum Lerchengraben hin eine unverhältnismäßige hohe Wandhöhe zu vermeiden. Auch das wird durch das Konzept, dass vom tiefsten Punkt des Bestandsgebäudes bzw. der Baugrenze bei Grundstücken mit rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten ein einheitlicher Wandhöhenwert (6,40 m bzw. 6,70 m) ermittelt wurde, gesichert.

Weiterhin wird auf die Festsetzung 8.7 verwiesen, nach welcher Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig sind.

Die Festsetzung 3.4 regelt also für jedes Grundstück die maximal zulässige Oberkante (traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) der Wandhöhe in Metern über Normalnull. Der untere Bezugspunkt ist das natürliche Gelände, welches durch die Festsetzung 8.7 nur geringfügig („Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig“) verändert werden darf. Der entsprechende Höhenbezugspunkt (jeweils tiefster bestehender Punkt) ist in der Planzeichnung bewusst nicht dargestellt, da dieser lediglich zur Ermittlung der absoluten maximal zulässigen Wandhöhe über Normalnull (NN) herangezogen wurde. Aufgrund der herausfordernden Topographie mit hängigem Gelände soll eben nicht der untere Bezugspunkt ausschlaggebend sein. Auf eine konkrete Lage der jeweiligen Bezugspunkte soll daher in der Planzeichnung verzichtet werden. Der Geländeverlauf nach dem DGM wird in der Planzeichnung hinweislich bereits übernommen.

Die Festsetzung der Wandhöhe wird dadurch einheitlich und städtebaulich verträglich gesichert. Auf eine weitere Festsetzung des bestehenden Geländeverlaufs soll verzichtet werden.

Zu Festsetzungen durch Planzeichnung:

Die Darstellung der Geländehöhen wird zur besseren Lesbarkeit erneut angepasst.

Zu Festsetzungen durch Planzeichnung und Text:

Zu A 3.3:

Die Erläuterung der Berechnung der Gesamt-GRZ wird in der Satzung ergänzt.

Zu C 3:

In der Satzung wird die Beispiel-Bezifferung geändert.

Zu Begründung

Zu 3.5:

Die Erläuterung der Gesamt-Grundfläche wird zur besseren Klarheit ergänzt. Unter Berücksichtigung beider Pläne liegt die Gesamt-Grundfläche also mit 4.375 m² deutlich unter 20.000 m², die gemäß §13a dem beschleunigten Verfahren vorausgesetzt sind.

Zu 4.2:

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 489 und 489/2 wurden zwischenzeitlich mit einer Doppelhausbebauung bebaut. Die Flurkarte wird in der Planzeichnung für den nächsten Verfahrensschritt aktualisiert.

Der offene bzw. verrohrte Verlauf des Lerchengrabens ist der Planzeichnung hinweislich zu

entnehmen. Die Begründung wird unter 4.9.3 Oberflächengewässer wie folgt ergänzt: „Der innerhalb des Baugebiets von Nord nach Süd verlaufende Lerchengraben ist am nördlichen und südlichen Rand des Baugebiets verrohrt (Betonrohr, DN300) ausgebildet. Zwischen dem auf dem Flurstück 462 gelegenen Auslauf des K-Sammlers und dem innerhalb des Flurstücks 455/6 gelegenen Einlauf in den K-Sammler verläuft der Lerchengraben auf einer Länge von ca. 85 m als offener Graben.“

Zu 4.5:

In der Begründung wird der folgende Absatz zur Erläuterung der maximal zulässigen Firsthöhen ergänzt:

„Zusätzlich erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe in selber Manier wie die Wandhöhe. Hierdurch wird eine unruhige Dachlandschaft mit großen Höhenunterschieden vermieden. Folglich wird auch diese vom tiefsten Punkt der Bestandsbebauung bzw. dem tiefsten Punkt der Baugrenze bei Grundstücken mit rückwärtigen Nachverdichtungsmöglichkeiten ermittelt. Zur Berechnung wird eine maximale Firsthöhe von 12 m herangezogen, was der derzeitigen Höhenentwicklung im Plangebiet gerecht wird. Der resultierende Wert stellt den absoluten Wert in Metern für die maximal zulässige Firsthöhe dar.“

Zu Empfehlung (Flächen für Garagen/Carports):

Die Flächen für Garagen und Carports weisen einen 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie auf um den Eigentümer*innen bei der Gestaltung des Grundstücks eine gewisse Flexibilität einzuräumen. Um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden und eine attraktive Vorgartenzone auszubilden, müssen Garagen mit ihrer Einfahrtsseite 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Carports können folglich in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie positioniert werden.

Es ist daher keine Änderung erforderlich.

Zu Präambel:

Die BauNVO ist nicht unmittelbare gesetzliche Rechtsgrundlage/Ermächtigung für die Gemeinde, einen Bebauungsplan zu erlassen, sondern das BauGB für Bauleitpläne sowie die GO für kommunale Satzungen und die BayBO für bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81. Die BauNVO wiederum wurde vom Ministerium (Exekutive) auf Basis der Ermächtigung im BauGB (derzeit § 9a Nr. 1-3) erlassen und konkretisiert die Festsetzungen zu Art, Maß und Bauweise. In der Präambel sollen nur die unmittelbaren gesetzlichen Grundlagen für die Erlassung der Satzung aufgeführt werden.

Zu Abfallrecht:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Landkreis Fürstfeldbruck erfassten Altlasten und Altlastenverdachtsflächen von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt werden. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird unter dem Hinweis 9 der Satzung hingewiesen. Eine Änderung der Planunterlagen ergibt sich hieraus nicht.

Zu Immissionsschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände oder Anregungen vorgetragen werden und dass immissionsschutzrechtliche Belange von der Planung nicht berührt werden.

Naturschutz und Landschaftspflege:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen.

Zu Wasserrecht

Zu K-Sammler

In dem „Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers“ vom 22.02.2024 wurden auch die Abflüsse im Lerchengraben / K-Sammler für das Bemessungsereignis im Ist- und im Planzustand bestimmt. Dabei wurden die angeschlossenen Flächen im oberhalb liegenden Baugebiet aus dem Entwässerungskonzept von 2021 angesetzt sowie für das vorliegende Baugebiet die Flächen, die gemäß Gebührensplitting (2021) an den K-Sammler angeschlossen sind. Die resultierende Gesamtabflussmenge liegt mit 254 l/s im Bestand um 34 l/s höher als die im Jahr 1992 genehmigte Menge von 220 l/s.

Nach Aussagen des Büros Glatz & Kraus Ingenieure, die die hydraulische Leistungsfähigkeit des K-Sammlers überprüft haben, ist die Verrohrung in diesem Bereich auf eine Leistungsfähigkeit von 220 l/s zu bemessen.

Für den zusätzlichen Abfluss kann keine Aussage getroffen werden, ob die Leistungsfähigkeit ausreicht. Eine instationäre Kanalnetzberechnung wäre sehr aufwändig und wird von der Gemeinde nicht gewünscht. Stattdessen sollen Möglichkeiten betrachtet werden, den Abfluss durch eine Drosselung zu reduzieren und im bestehenden Gelände oberhalb des herzustellenden Drosselschachts zurückzuhalten. Hier verläuft der Lerchengraben als offener Graben. Dies wurde in der „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“ vom 15.10.2025, durchgeführt von Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee, überprüft.

Die Drosselung soll am südlichen Ende des Lerchengrabens erfolgen, bevor er über Schacht K66 in den K-Sammler mündet. Die Drosselung bewirkt einen Einstau in die Flächen seitlich des Lerchengrabens. Diese werden bereits im Ist-Zustand nach Angaben von Anliegern regelmäßig überflutet.

Die „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“ vom 15.10.2025 kam zu dem Ergebnis, dass eine Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse im bestehenden Gelände grundsätzlich möglich sind. Die eingengte Strecke vor Einlauf in den K-Sammler bietet sich für die Anordnung einer Drosseleinrichtung an und das bestehende Gelände mit der Senke ist als natürlicher Rückhalteraum geeignet.

Es wurden drei Varianten betrachtet, welche ausführlich in der „Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung“ beschrieben werden.

Seitens des Ingenieurbüros wird aufgrund der besseren hydraulischen Leistungsfähigkeit, dem einfachen Einbau und der guten Wartungs- und Kontrollmöglichkeit die Umsetzung der Variante 1 (Rohrdrossel) empfohlen.

Bei der Variante 1 ist es vorgesehen, in einem Abstand von ca. 3,5 m vor dem Einlauf in den K-Sammler ein 8 m langes Rohr DN400 einzubauen, das aufgrund der Länge und des Gefälles als Drossel wirkt. Die Funktionsfähigkeit kann jederzeit durch Sichtkontrollen überprüft werden.

Als Notentlastung für höhere Regenereignisse wird das Rohr nur gering überdeckt und erosionssicher ausgebildet. Das erforderliche Retentionsvolumen ist im Bestand bereits vorhanden. Ohne bauliche Eingriffe in das Gelände wird die maximale Drosselabgabe erst bei einem 20-jährlichen Regenereignis erreicht. Eine Verkleinerung des Rückhalterausms wäre technisch durch einen parallel zum Lerchengraben verlaufenden Erdwall umsetzbar, wird aber aufgrund der Wirkung als Abflussbarriere im Hochwasserfall nicht empfohlen.

Alternativ obliegt es der Gemeinde einen Bypass zu bauen, um die sanierungsbedürftigen Abschnitte des K-Sammlers zu umgehen. Bei der Variante 2 soll daher die Drosselung in einem Bypass zum K-Sammler erfolgen. Geplant ist ebenfalls eine Rohrdrossel DN 400 mit einem Gefälle von 0,3%, die an einem Einlaufbauwerk beginnt. Als Notüberlauf werden zwei

oberhalb der Drosselleitung liegende Rohre DN300 vorgesehen. Nach einer Länge von 9,2 m münden beide Rohre und die Rohrdrossel in den neuen Schacht K66c. Ab da verläuft der Bypass als DN500 bis zum bestehenden Schacht K65. Am Einlaufbauwerk muss das bestehende Rohr DN500 des K-Sammlers verdämmt werden. Die bestehenden Hausanschlüsse unterhalb münden weiterhin in den vorhandenen Schacht K65.

Am 6. Oktober 2025 fand ein gemeinsamer Online-Abstimmungstermin mit Frau Schumm vom Wasserwirtschaftsamt München statt, in welchem die drei Varianten vorgestellt wurden. Die vom Ingenieurbüro Lindschulte priorisierte Variante 1 sowie die Variante 2 fanden Zustimmung.

Eine entsprechende Drosselung bzw. Rückhaltung des Abflusses des Lerchengrabens ist im Zuge der Ausführungsplanung vorzunehmen. **Die entsprechenden Informationen werden in der Begründung ergänzt.**

Zu Erläuterungsbericht

Seite 5

Die Seite 5 des Erläuterungsberichts wird gemäß der Stellungnahme berichtigt.

Seite 9

In den Hinweisen (Planstand 26.10.2023) wird bereits darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Einleitung aufgrund der sehr hohen Anzahl an Einleitungen in den Vorfluter nicht möglich ist. Die Eigentümer müssen eigenverantwortlich die erforderlichen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis erarbeiten und einreichen.

Im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens wird u.a. die maximale Drosselung von 0,5 l/s der vorgeschalteten Rückhalteanlagen geprüft.

Der Vollständigkeit halber sollen in den Planunterlagen neben den entsprechenden Maßnahmen zur Fassung, Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers die maximale Drosselung von 0,5 l/s ergänzt werden.

Auf eine Festsetzung der Maßnahmen sowie der maximalen Drosselung soll verzichtet werden, da in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Zu 10.6:

Der bauliche Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregen ist in der Ausführungsplanung zu behandeln. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Satzung aufgenommen (siehe 10.6). Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine entsprechende Information der Eigentümer zielführend ist.

Zu Begründung 4.9.4 Starkregen/ Wildabfließendes Wasser

Die Abbildung wird zur besseren Verständlichkeit redaktionell ergänzt.

Straßenverkehrsamt:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände der Straßenverkehrsbehörde gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Kreisstraßenverwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände der Kreisstraßenverwaltung gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

Öffentliche Mobilität:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände aus dem Bereich öffentliche Mobilität und Radverkehr gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen, da das Plangebiet bereits ausreichend an das ÖPNV-Netz angebunden ist. Des Weiteren wird der Hinweis auf die Maßnahme zur besseren ÖPNV-Anbindung des Siedlungsgebiets im Nahverkehrsplan 2024 (aktuell im Gremienlauf) zu Kenntnis genommen. Eine Überarbeitung der Planunterlagen erfolgt hieraus nicht.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teils beachtet und teils zurückgewiesen. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß ortsplanerischer Beurteilung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teils beachtet und teils zurückgewiesen. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß ortsplanerischer Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 6 Nein: 0

PeBe: 1

21 Bund Naturschutz in Bayern e.V. (28.06.2024)

Stellungnahme

Grundsätzlich:

Das gesamte Baugebiet (Abschnitt Nord und Süd, A bis D) ist wesentlich bestimmt durch den durchgängigen Lerchengraben und der damit verbundenen Vegetation. Im Bericht wird eine zunehmende Verbauung des Grabens festgestellt. Deshalb sollte es auch Aufgabe sein, einen möglichst naturnahen Zustand wiederherzustellen. Hierzu sollte ein Konzept erstellt werden, was insbesondere auch die Pflege und Verbesserung dieses Bereichs umfasst. Für die private Grünfläche entlang des Lerchengrabens sollten deshalb neben der vorhandenen Buche auch die vorhandenen Laubgehölze als zu erhalten festgesetzt werden. Nach wie vor sind wir der Meinung, dass der Lerchengraben im Planungsgebiet auf der gesamten Länge schon aus Gründen des Klimaschutzes als offenes Gewässer hergestellt und festgesetzt werden sollte.

Wir erkennen keinen städtebaulichen und ortsplanerischen Grund warum die Grünfläche nordwestlich (sog. Krautgärten und Flst 475) aus dem Planumfang herausgenommen wurde. Der Hinweis auf ungeklärte Eigentumsverhältnisse ist unzureichend und darf eine erforderliche Sicherung von wertvollen Baumbestand

in diesem Bereich mittels Bebauungsplan nicht ausschließen. Durch die Herausnahme bleibt von den hehren Zielen und Vorsätzen bzgl. der Naturerhaltung („Durchgängigkeit“, „grünes Band“) fast nichts mehr übrig. Es ist damit zu rechnen und aus Sicht des BN zu befürchten, dass später hier Baurecht nach §34 durchgesetzt wird. Die Begründung, die Herausnahme beruhe auf einem Antrag der Eigentümer, ist absurd, wenn zugleich die Eigentumsverhältnisse ungeklärt sind.

Anregung: Die Herausnahme der Flurstücke aus dem Umgriff des Bebauungsplans wird rückgängig gemacht.

Im Einzelnen:

A) Zu den Festsetzungen

Zu 8) Grünordnung

Im Plangebiet ist nur ein Baum als zu erhalten festgelegt.

Anregung: Unter Punkt 8.1. bzw. 8.2 sollte festgelegt werden, dass auch vorhandene Laubbäume und Gehölze in der Privaten Grünfläche erhalten bleiben sollen.

Anregung: Der Umgriff des Bebauungsplanes soll wieder die Fl.-Nr. 460 bis 465 und 475 enthalten und es soll wie vorher als private Grünfläche festgesetzt werden. Der vorhandene Baumbestand soll gemäß fachplanerischer Untersuchung vom 17.10.23 als zu erhalten festgesetzt werden.

C) Zu den Hinweisen

Zu 10) Niederschlagswasserbeseitigung.

Unter Punkt 10.5 wird der Text aus dem Konzept Niederschlagswasser (Dr. Blasy) komplett übernommen. Das Fachbüro empfiehlt darin Regenrückhalteanlagen etc. Die Gemeinde sollte diese Empfehlung übernehmen und im Sinne des vorbeugenden Schutzes bei Starkregenereignissen diese Maßnahmen als Festlegung aufführen.

*Aussage unter anderem im städtebaulichen Konzept für Teilbereich C im Vorentwurf vom 30.07.20

Ortsplanerische Beurteilung

Zu Grundsätzlich:

Die Gemeinde zielt neben der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten darauf ab, den von Nord nach Süd verlaufenden Lerchengraben als zentrale Grün- und Frei-fläche zu sichern. Um diese zentrale Grün- und Freifläche zu sichern, hat die Gemeinde ein Gutachten zur Erfassung des zu erhaltenden Baumbestands in Auftrag gegeben, welches in die Planunterlagen eingearbeitet wurde. Die „Fachplanerische Einschätzung zum erhaltenswerten Baumbestand sowie zum Umgang mit den erhaltenswerten Grünflächen“ vom 17.10.2023, durchgeführt von der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) kommt zu dem Ergebnis durchschnittlich einen 7 m breiten Uferstreifen entlang des Grabens als Grünfläche vorzuhalten. Dies ist darin begründet eine grüne Achse in dem Gebiet entlang des Lerchengrabens, auch aus Gründen des Hochwasserschutzes (Starkregenereignisse), zu sichern.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang des Lerchengrabens mit einer durchschnittlichen Breite von 7 m wird eine Unterbringung baulichen Anlagen wie Gartenhäuser zukünftig vermieden.

Die bestehenden Nebenanlagen genießen Bestandsschutz. Weiterhin fungiert die „grüne Achse“ auch als Pufferzone bei Starkregenereignissen.

Wie in der Begründung dargestellt, hat sich die Gemeinde darauf verständigt, die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 457, 460, 461, 462, 463, 464 und 465 (jeweils Teilbereich C) aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans herauszunehmen. Dies ist darin begründet, dass seitens der Eigentümer keine Bereitschaft zur Umsetzung des Bebauungsplans besteht bzw. ungeklärte Eigentumsverhältnisse vorliegen. Die Herausnahme der Grundstücke hat zur Folge, dass in diesem Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Wildenroth I gilt, der die Flurstücke als unbebaubar einstuft. Der einfache Bebauungsplan trifft Aussagen zur überbaubaren Grundstücksfläche und sieht im Bereich der gegenständlichen Flurstücke keine Bauräume vor. Die ursprüngliche Konzeption des vorliegenden BPs mit einem durchgängigen grünen Band wird hierdurch unterbrochen. Eine Bebauung nach §34 ist jedoch nicht zu erwarten, da das Baurecht hier gegenwärtig nach §30 zu bewerten ist. Auch aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte und der Eigentumsverhältnisse ist keine Entwicklung zu erwarten.

An der Herausnahme der entsprechenden Grundstücke soll festgehalten werden.

Zu 8) Grünordnung:

Entlang des Lerchengrabens wird die Buche am östlichen Rand der Fl.-Nr. 456 als zu

erhaltender Baumbestand festgesetzt. Gemäß dem Gutachten der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) verteilen sich auf den verschiedenen Grundstücken noch ein Walnußbaum, zwei Tannen sowie kleinere Nadelgehölze (Eibe, Zypresse). Auf der gegenüberliegenden Ostseite wird der Gehölzbestand vorrangig aus Fichten (Serbische Fichte, Gemeine Fichte), Thujen und Zypressen aufgebaut. Vorgelagert befindet sich ein größerer Haselnussstrauch. Der überwiegende Teil der Nadelgehölze auf der Ostseite weist Sturmschäden im Kronenbereich auf. Zudem sind deutliche Dürreschäden erkennbar. Es ist mittel- bis langfristig von einem Ausfall mehrerer Bäume auszugehen. Aus diesem Grund wurde auf die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verzichtet.

Weiterhin ist gemäß der Festsetzung 8.3 je angefangene 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein stadtklimaverträglicher Laubbaum, entsprechend der Pflanzlisten oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm und ein Strauch entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

Auf ein weiteres Pflanzgebot entlang des Lerchengrabens soll im Bereich der privaten Gärten daher verzichtet werden.

Bzgl. der Herausnahme der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 460, 461, 462, 463, 464 und 457 wird auf den Textabschnitt „Zu Grundsätzlich“ verwiesen.

C) Zu den Hinweisen

Zu 10) Niederschlagswasserbeseitigung

In den Hinweisen (Planstand 26.10.2023) wird bereits darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Einleitung aufgrund der sehr hohen Anzahl an Einleitungen in den Vorfluter nicht möglich ist. Die Eigentümer müssen eigenverantwortlich die erforderlichen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis erarbeiten und einreichen.

Im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens wird u.a. die maximale Drosselung von 0,5 l/s der vorgeschalteten Rückhalteanlagen geprüft.

Der Vollständigkeit halber sollen in den Planunterlagen neben den entsprechenden Maßnahmen zur Fassung, Sammlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers die maximale Drosselung von 0,5 l/s ergänzt werden.

Auf eine Festsetzung der Maßnahmen sowie der maximalen Drosselung soll verzichtet werden, da in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teils beachtet und teils zurückgewiesen. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß ortsplanerischer Beurteilung.

Anmerkung aus der Diskussion:

Ein Ausschussmitglied kritisiert, dass hier für das eigentliche Ziel des Naturschutzes nichts mehr verbleibe.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teils beachtet und teils zurückgewiesen. Es erfolgt eine Überarbeitung der Planunterlagen gemäß ortsplanerischer Beurteilung.

Abstimmungsergebnis:

Ja: 5 Nein: 1

PeBe: 1

22 B1 (09.06.2024)

Stellungnahme

wie bei unserem Termin am 07/06/2024 bereits mündlich mitgeteilt, bin ich nach kritischer Prüfung mit dem Entwurf des Bebauungsplans Lerchenstr./ Pechhölzl nicht einverstanden.

Stellt man die maximale Grundfläche in Relation zur Grundstücksgröße gem. Bebauungsplan erhält man das prozentuale Bebauungsrecht. Dies schwankt im Gebiet des Bebauungsplans extrem stark. Die Spanne liegt zwischen 16,8% und 33,2% pro Grundstück, was in etwa dem doppelten entspricht. Ich bin Besitzer [REDACTED] Grundstücks [REDACTED], welches mit dem niedrigsten Baurecht ausgestattet ist. Zum einen ein großes Grundstück und zum anderen so gut wie kein Baurecht, daß paßt nicht zusammen. Deshalb bin ich der Ansicht, daß die Bebauung von der Grundstücksgröße abhängig sein soll und nicht so stark schwanken darf.

Folgende zwei Einwände möchte ich vorbringen:

- In der unmittelbaren Umgebung der Fl-Nr. 458 wurde auf vergleichbaren Grundstücken zwei Mal in der zweiten Reihe gebaut, bzw. ist in weiteren Fällen im nördlichen Bereich vorgesehen. Im Zuge der Gleichbehandlung aller Anlieger, steht es m.E. auch uns zu in zweiter Reihe bauen zu dürfen.
- Weiterhin verlangt das 2023 verabschiedete Gebäude Energie Gesetz (GEG) eine Umrüstung der Heizung auf erneuerbare Energien. Hauseigentümer mit fossil betriebenen Heizungen stellt das vor große Herausforderungen. Mit einem einfachen Austausch der Heizung ist es nicht getan. Die Umrüstung auf eine andere Heizungsart ist unter Umständen mit größeren Eingriffen an der Immobilie verbunden. Eventuell entspricht die vorhandene Infrastruktur nicht mehr den Voraussetzungen der neuen Heizung. Außerdem muß die Vorschrift Trinkwasserhygiene geht vor Energieeinsparung eingehalten werden. D.h. die Temperatur des Warmwassers muß auch zukünftig mindestens 60°C betragen und in ausreichender Menge verfügbar sein. Das schaffen die propagierten Niedrigtemperaturheizungen in der Regel nicht, bzw. nicht zu vertretbaren Kosten. Die Größe des Hauses spielt in diesem Zusammenhang selbstverständlich auch noch eine Rolle. Wie Sie sehen, befaße ich mich bereits intensiv mit dem Thema. Neben den eigentlichen Investitionskosten muß man auch die zukünftigen laufenden Kosten mitberücksichtigen. Bei der Komplexität ist es jedoch keine leichte Aufgabe eine gute Lösung zu finden die gesetzlichen Vorgaben zu akzeptablen Kosten zu realisieren. Darum bedarf es beim Bestandsgebäude einen pragmatischen Ansatz und ausreichend Spielraum um dieser Herkulesaufgabe auf einfache Weise gerecht zu werden.

Darum begrüße ich Ihren Vorschlag uns gemeinsam vor Ort mit Herrn Schwander zu treffen um hier eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Die Flur-Nr. 458 sollte nochmal genauer inspiziert werden, welche Möglichkeiten es gibt.

Ortsplanerische Beurteilung

Der Bebauungsplan folgt einer einheitlichen Konzeption mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen und zugleich den Lerchengraben mit einem 7 m breiten Abstand beidseitig als grünes Band zu sichern. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist im Plangebiet vor allem aufgrund der bewegten Topografie nicht vorgesehen. Zudem müsste bei einer rückwärtigen Bebauung der Lerchengraben überbaut und die Versiegelung unverhältnismäßig erhöht werden.

Wie in der Begründung erläutert, basiert die Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche

für den Teilbereich C und den östlichen Bereich des Teilbereichs D auf einer einheitlichen Grundflächenzahl von 0,22. Zur Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche wird das Bauland herangezogen. Dieses ergibt sich aus der Grundstücksgröße abzüglich der festgesetzten privaten Grünfläche.

Die Baugrenze sichert den baulichen Bestand und hält noch einen 2,6 m breiten Puffer in südlicher, 0,6 m in westlicher und 1,2 bzw. 3,7 m in östlicher Richtung bereit. Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 458 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 220 m² festgesetzt, was ebenfalls einen Puffer von 60 m² gegenüber dem Bestandsgebäude entspricht. Der Bebauungsplan lässt somit noch Flexibilität für eine verträgliche Nachverdichtung auf dem genannten Flurstück.

Das Konzept zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche wird in der Begründung unter dem Punkt 5.2.1 ausführlich erläutert. Es handelt sich dabei um eine einheitliche Herangehensweise, die auch die topographischen Gegebenheiten berücksichtigt.

Eine Einschränkung für die energetische Sanierung, Trinkwasserhygiene oder Heizungswahl für das Baugrundstück geht generell aus dem Plan nicht hervor.

Um zukünftig die Nutzung von erneuerbaren Energien im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung flexibler und attraktiver zu gestalten sollen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, wenn diese der Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (z.B. Hackschnitzelanlage) dienen bis zu einer Grundfläche von 30 qm und bis zu einer Wandhöhe von 3 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Diese Anlagen sind nicht in privaten Grünflächen zulässig.

Die Festsetzung 5.8. wird dementsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Anmerkung aus der Diskussion:

Analog der vorangegangenen o. g. Anregung zur „Satzung“ (unter A Festsetzung, Punkt 5.8) sagt Frau Becker-Nickels zu, die auch hier verwendete Formulierung „Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien“ nochmals zu überarbeiten. Hierbei soll u. a. das Wort „Strom“ durch „Wärme“ richtiggestellt werden und deutlich werden, dass die Erzeugung zur Gebäudebewirtschaftung dienen muss.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Änderung der Planunterlagen gemäß der ortsplanerischen Beurteilung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 4 Nein: 2 PeBe: 1

Aus dem Gremium wird abschließend noch auf folgenden redaktionellen Fehler in der Anlage „Satzung Text Plan i. d. F. vom 23.04.26“, auf Seite 3 (Lage-Plan Ausschnitt), verwiesen:

Seite 3 Plan, Bezeichnung der Fl.-Nr. 455 muss anstatt „Lerchenstr. 4“ korrekt „Pechhölzl 4“ heißen. Der Vorsitzende sagt die Korrektur zu.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Becker-Nickels vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und verabschiedet diese.

Frau Becker-Nickels verlässt den Sitzungssaal.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Unterlagen in der Fassung vom 23.04.2026 eine nochmalige Öffentlichkeits-Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 PeBe: 1

GR Heldeisen kehrt an den Sitzungstisch zurück.

TOP 7 Verschiedenes

Hierzu erfolgen keine Informationen.

TOP 8 Genehmigung der Niederschrift vom 05.02.2026

Die Niederschrift vom 05.02.2026 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 05.02.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 21:03 Uhr die öffentliche 79. Sitzung des Bauausschusses Grafrath.
Grafrath, 27.04.2026

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in