

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 3. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und
Wasserwerk
am 30.07.2026
in der Wahlperiode 2026 bis 2032

Beginn:	20:00 Uhr
Ende	21:02 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Elisabeth Eikermann
Monika Glammert-Zwölfer
Anton Hackl
Dr. Gerald Kurz
Alice Vogel

Stellvertreter

Gabriele Oellinger	Vertretung für Frau Andrea Seidl
--------------------	----------------------------------

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Frau Becker-Nickels Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München – zu TOP 4ö & 5ö

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Josef Heldeisen	entschuldigt, nicht vertreten
Maximilian Riepl-Bauer	entschuldigt, nicht vertreten
Andrea Seidl	entschuldigt, vertreten

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht stellt fest, dass die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Amperterrasse West"; Beschlussfassung über die Durchführung der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Beschlussfassung
- TOP 4 Bebauungsplan "Am Pechhölzl/Lerchenstr." (Abschnitt Süd);
a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im erneuten Verfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB
b) Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
- TOP 5 Aufhebung des Bebauungsplanes "Wildenroth I";
a) Zustimmung der Aufhebungsfassung mit Begründung
b) Beschlussfassung zum Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentl. Belange u. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
- TOP 6 Verschiedenes
- TOP 7 Genehmigung der Niederschrift vom 02.07.2026

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

Hierzu erfolgen keine Wortmeldungen.

TOP 3 1. Änderung des Bebauungsplanes "Amperterrasse West"; Beschlussfassung über die Durchführung der Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB; Beschlussfassung

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

In der Gemeinderatssitzung am 22.06.2026 wurde vom Gremium einstimmig die Änderung des Bebauungsplanes „Amperterrasse-West“ beschlossen. Die Änderung soll die Herausnahme des Baurechts für das Parkdeck und der Energiezentrale beinhalten. Das Planungsbüro Wild hat hierzu einen Änderungsvorschlag vorgelegt.

Die geänderte Bebauungsplanfassung (Satzungsteil und Plan) mit textlichen Festsetzungen, die Begründung mit Umweltbericht, die schalltechnische Stellungnahme des Ing.-Büro Greiner und die Ausgleichsermittlung hierzu liegen als Anlage bei.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Amperterrasse-West“ die vorgelegte Planfassung und Begründung mit Umweltbericht i. d. Fassung vom 30.07.2026.

Die Verwaltung wird beauftragt gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Plan wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende informiert einleitend zum Sachverhalt und informiert zu den Hintergründen für die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens und somit nur einer Auslegung.

Zur Anlage „Begründung mit Umweltbericht (Vorentwurf vom 30.07.2026)“

Der Vorsitzende ändert den Text auf Seite 16 folgendermaßen ab:

„Zum anderen ist die bauliche Umsetzung des geplanten zweigeschossigen Parkdecks durch die Gemeinde mittel- bis langfristig ~~ungewiss~~ *nicht realisierbar*, so dass nun an gleicher Stelle ein ebenerdiger Sammel-Stellplatz mit zusätzlichen vier Bäumen realisiert und auch formal umgesetzt werden soll; ...“

Bezugnehmend auf diesen Text („mit zusätzlichen vier Bäumen“) bittet ein Bauausschussmitglied den Vorsitzenden darum, abschließend sicherzustellen, dass auf dem Parkplatz die Pflanzung von insgesamt acht Bäumen (gem. Plandarstellung) festgesetzt werden.

Der Vorsitzende sagt dies zu und das Gremium nimmt von der textlichen Änderung Kenntnis. Der Beschlusstext wird redaktionell korrigiert und entsprechend dem Beratungsergebnis ergänzt.

Zum weiteren Sachverhalt erfolgen aus dem Gremium keine Fragen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk billigt für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Amperterrasse-West“ die vorgelegte Planfassung und Begründung mit Umweltbericht i. d. Fassung vom 30.07.2026 zzgl. einer textlichen Änderung (auf Seite 16, unter 3.1 Städtebauliche Konzeption, 3. Absatz (blau markiert)). Die Verwaltung wird beauftragt gem. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0

-
- TOP 4** **Bebauungsplan "Am Pechhölzl/Lerchenstr." (Abschnitt Süd);**
a) **Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im**
 erneuten Verfahren gem. § 4 a Abs. 3 BauGB
b) **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**
-

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Frau Becker-Nickels vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München per Zoom zugeschaltet.

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

Der Bebauungsplan „Pechhölzl/Lerchenstraße Abschnitt-Süd“ wurde in der Zeit vom 29.05.2026 bis einschließlich 29.06.2026 nochmals erneut nach § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung wurde wegen der wasserwirtschaftlichen Problematik bzgl. der Drosselung und Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich. Hierzu war u.a. auch die Machbarkeitsstudie „Drosselung und Rückhaltung“ von der Ing.-gesellschaft Lindschulte Ammersee mitausgelegt (siehe Anlage).

Der Planungsverband München hat hierzu nun die Stellungnahmen ausgewertet und die Abwägungsvorschläge nach Rücksprache mit dem WWA und dem Landratsamt ausgearbeitet (siehe Anlage).

Der neu angepasste Bebauungsplan mit Satzungsteil „Textliche Festsetzungen“ sowie Begründung in der Planfassung vom 30.07.2026 ist ebenfalls aus der Anlage ersichtlich.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

- a) **Abwägungsbeschlüsse auf Grundlage der Abwägungsvorschläge gem. beiliegender Anlage**
- b) **Satzungsbeschluss:**
 Der Bauausschuss Grafrath beschließt auf Grundlage der unter a) beschlossenen
 Abwägungen und Änderungen den vorliegenden Bebauungsplan
 „Pechhölzl/Lerchenstraße Abschnitt-Süd“ mit Begründung in der Planfassung vom
 30.07.2026 als Satzung.
 Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich
 bekanntzumachen.

[Ende des Sachvortrags]

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

Der Vorsitzende informiert einleitend zum Sachverhalt anhand des Lageplans. Anschließend erläutert Frau Becker-Nickels die Schwierigkeiten der Bauleitplanung und die diesbezüglichen Herausforderungen, insbesondere beim Thema „Wasserrecht“. Hierzu verweist sie u. a. auf den Einwand (Nr. 10) des Landratsamtes FFB, Räumliche Planung und Entwicklung.

Zu den Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

Mit dem Einverständnis des Gremiums fassen der Vorsitzende / Frau Becker-Nickels nachfolgend die jeweiligen Stellungnahmen zusammen und 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 die Mitglieder des Gremiums über den jeweiligen Beschluss abstimmen.

[Der nachfolgende Text wurde der Originalvorlage entnommen. Die jeweiligen Beschlüsse und Abstimmungsergebnisse wurden rot eingefügt.]

C Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

7 Landratsamt FFB, Öffentliche Sicherheit und Ordnung (18.06.2026)

Stellungnahme

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

Die **Hinweise** zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes aus unserem Schreiben vom 19.06.2024 gelten weiterhin.

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

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

Ortsplanerische Beurteilung

Die Hinweise zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes werden in der Planung unter dem Hinweis 12 „Abwehrender Brandschutz und Technischer Hilfsdienst“ bereits beachtet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in seiner Funktion als Brandschutzdienststelle liegt.

Die Empfehlung die Planung des Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle frühzeitig abzustimmen, wird zur Kenntnis genommen.

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: 7

Nein: 0

10 Landratsamt FFB, Räumliche Planung und Entwicklung (22.06.2026)

Stellungnahme

Das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

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 wurden die Zulässigkeit von Nebenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien geregelt, die Ausführungen zum Niederschlagswasser um die in der Zwischenzeit durchgeführte Machbarkeitsstudie und das bereits erarbeitete Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswasser erweitert, Festsetzungen zum Bestand und der Anbindung an die Telekommunikationsanlagen aufgenommen sowie Erklärungen zur Verrohrung des Lerchengrabens, zur Gesamtgrundfläche des Baugebietes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Pechhölzl / Lerchenstraße Abschnitt Nord“ und zur Firsthöhe vorgenommen.

Allgemeines

Die Unterlagen wurden aufgrund der Benachrichtigung des Landratsamtes Fürstenfeldbruck am 28.05.2026 über die fehlerhafte Beteiligung im Nachgang ergänzt und die Beteiligungsfrist entsprechend angepasst. Unklar ist, ob auch die weiteren Träger der öffentlichen Belange hierüber informiert wurden.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme Unterpunkt „Wasserrecht“ hingewiesen, woraus hervor-geht, dass die im Rahmen der Beteiligung vorliegenden Unterlagen zu unkonkret und unvollständig waren.

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht wird – insbesondere aufgrund der bestehenden Geländehöhen- und Niederschlagswasserproblematik (siehe Stellungnahmen des Landratsamtes in den vorangehen-den Verfahrensschritten) – die nun beabsichtigte Zulässigkeit von Nebenanlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien mit einer Größe von bis zu 30 m² Grundfläche und 3,0 m Wandhöhe außerhalb der Baugrenzen kritisch gesehen. Wir weisen darauf hin, dass mit der beabsichtigten Festsetzung auf jedem Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs ein oder sogar mehrere solcher doppelgaragenartigen „Nebenanlagen“ (zusätzlich zu den Gartenhäusern) außerhalb der Baugrenzen möglich wären. Weitere Empfehlungen dazu siehe unten.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Zu A 5.8:

Es ist unklar, für welche Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien außer für die beispielhaft angeführten Hackschnitzelanlagen ein maximal 90m³ großes

Gebäude nötig ist. Sollten keine anderen Nutzungen als eine Hackschnitzelanlage in Frage kommen, sollte dies auch so in der Festsetzung konkretisiert und eingeschränkt werden.

Darüber hinaus sollte für alle zulässigen Nebenanlagen festgesetzt werden, dass die maximalen Grundflächen (10 m² für Gartenhäuser und 30 m² für Hackschnitzanlagen) insgesamt für jedes Grundstück begrenzt sind. Andernfalls könnten – zwar unter Beachtung der Gesamt-GRZ – auf jedem Grundstück mehrere Nebenanlagen mit insgesamt mehr als 10 m² bzw. 30 m² außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Es sollte auch dringend ergänzt werden, dass die genannten Nebengebäude nicht nur in den „privaten Grünflächen“ unzulässig sind, sondern auch in den sich ggf. ergebenden Rückstauflächen (siehe Stellungnahme der Fachstelle „Wasserrecht“).

Begründung

Zu 3.5:

Es wird empfohlen, die in Nr. 5.2.1 ergänzte Erläuterung zu den Gesamt-Grundflächen der Bebauungspläne ebenso hier bei der Verfahrenswahl zu nennen oder zumindest auf die entsprechenden Ausführungen zu verweisen.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Es wird darauf hingewiesen, dass die erneute öffentliche Auslegung in den Verfahrensvermerken fehlt und nach Ziffer 5. aufgenommen werden sollte.

Abfallrecht

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

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

Wir bitten um Aufnahme folgenden Hinweistextes:

Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwi-schenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck Ref. 24-1, Staatl. Abfall- und Bodenschutzrecht 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 besteht Einverständnis mit dem Bebauungsplan „Pechhölzl/Lerchenstraße Abschnitt Süd“ (LRA-Nr. 1376), Gemeinde Grafrath.

Wasserrecht

Ergänzend zu der Konzeption für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vom 22.02.2024 wurde eine Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung vom 15.10.25 beigefügt.

Im Wesentlichen setzen Sie sich darin mit der Thematik auseinander, dass die errechnete Abflussmenge von 245 l/s die genehmigte Abflussmenge von 220 l/s um 34 l/s (15 %) übersteigt.

überschreitet und somit eine Drosselung des Abflusses vorgeschaltet werden muss.

Es werden drei Varianten in der Machbarkeitsstudie vorgestellt. In der Begründung des Bebauungsplanes auf S. 27 wird beschrieben, dass „keine Aussage getroffen werden kann, ob die Leistungsfähigkeit [des K-Sammlers] ausreicht“. Eine instationäre Kanalnetzberechnung wünscht die Gemeinde nicht. Stattdessen soll der Abfluss durch eine Drosselung reduziert werden. Ob die Variante 1 oder 2 nun umgesetzt werden soll, wird offen gehalten. Es wird somit lediglich bestätigt, dass eine Drosselvorrichtung errichtet werden kann. Aussagen für eine gesicherte Erschließung werden nicht getroffen. Das ist nicht konkret genug.

Unabhängig von der Wahl der Variante wäre das Errichten der Drosselanlage das Einbringen von Stoffen in Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und somit wasserrechtlich erlaubnispflichtig (Art. 15 Abs. 1 BayWG) und je nach Ausgestaltung auch ein genehmigungspflichtiger Gewässerausbau nach § 68 Abs. 1 WHG.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt München musste festgestellt werden, dass die beigefügte Machbarkeitsstudie vom 15.10.25 ohne die Planunterlagen gemäß Planverzeichnis (S. 27 des pdf-Dokuments) veröffentlicht wurde. Die Anlage ist daher unvollständig. Aus den uns vom WWA München übermittelten Plänen, u.a. K 201 vom 15.10.2025, geht hervor, dass sich bei Einbau der Drosselvorrichtung eine Rückstaufäche auf den Fl.-Nrn. 456 mit Nebengebäude, 456/3, 455/1, 492/1, 487 und 489 Gemarkung Unteraltling bilden wird. Analog zu Art. 43 Abs. 3 Satz 3 BayWG wären die Eigentümer der Einstauflächen zu entschädigen.

Wir erheben daher Einwände gegen die Bauleitplanung:

Die gesicherte Erschließung durch eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung ist nicht gegeben. Es muss eine Variante festgelegt werden und die Flächen für den Rückstau innerhalb der planerischen Festsetzung sichtbar werden. Schließlich wird durch die Erhöhung der Versiegelung der Baugrundstücke eine höhere Abflussmenge an Niederschlagswasser generiert, die zu Lasten von Grundstückseigentümern geht.

Als milderer Mittel wäre daher die Reduktion der versiegelten Flächen zu betrachten, so dass sich auch die Abflussmenge reduziert. Zudem ist eine gleichmäßigere Verteilung der Rückstaufächen durch einen Gewässerausbau entlang des Lerchengrabens, der gleichmäßig die Anlieger betrifft, anzustreben.

In der Begründung unter dem Punkt 5.7.2. Starkregenereignisse wurde unserer damaliger Kritikpunkt mitaufgenommen. Inhaltlich widersprechen sich nun die zwei Absätze. Es wird nicht deutlich welche Flurstücke genau betroffen sind. Außerdem wurde im Entwurf II der Satzung (Fassung 23.04.2026) des Bebauungsplanes keine Konsequenz aus der Aussage im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept auf S. 10 gezogen. Wir verweisen auf § 37 Abs. 1 WHG.

Straßenverkehrsamt

Zum im Betreff genannten Vorgang bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde keinerlei Einwände.

Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände der Tiefbauverwaltung gegen den Bebauungsplan „Pechhölzl / Lerchenstraße Abschnitt Süd“ der Gemeinde Grafrath, da keine Kreisstraßenbelange betroffen sind.

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 (S. 99f) verwiesen. Aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Ortsplanerische Beurteilung

Zu Allgemeines:

Folgende Unterlagen zum Bebauungsplan Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Süd wurden im gesamten Auslegungszeitraum vom 29.05.2026 bis 29.06.2026 im Rathaus in Papierform ausgelegt und konnten online auf der Website der Gemeinde Grafrath abgerufen werden:

- Satzungstext, i.d.F. vom 23.04.2026
- Begründung, i.d.F. vom 23.04.2026
- Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung vom 15.10.2025, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee mit Anlagen (K201, K202, K203, K401, K402, K403)
- Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers vom 22.02.2024, Dr. Blasy – Dr.Overland Ingenieure GmbH
- Fachplanerische Einschätzung zum erhaltenswerten Baumbestand sowie zum Umgang mit den erhaltenswerten Grünflächen vom 17.10.2023, AGL – Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Eine fehlerhafte Beteiligung kann nicht nachvollzogen werden.

Zu Ortsplanung:

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien (z.B. Hackschnitzelanlage) zur Gebäudebewirtschaftung dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 30 qm und bis zu einer Wandhöhe von 3,0 m auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind dabei nicht in der privaten Grünfläche zulässig.

Zudem ist die Gesamt-Grundflächenzahl von 0,55 gemäß Festsetzung 3.3 in jedem Fall zu berücksichtigen. Eine unverhältnismäßige Versiegelung wird hierdurch vermieden.

Die Festsetzung 5.8 zielt u.a. darauf ab, zukünftig die Nutzung von erneuerbaren Energien im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung flexibler und attraktiver zu gestalten. Aus diesem Grund soll an der Festsetzung festgehalten werden. Eine Änderung der Planunterlagen ergibt sich hieraus nicht.

Zu Festsetzungen durch Planzeichnung und Text:

Zu A 5.8:

Den Grundstückseigentümern soll hinsichtlich der Anlagen, die der Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien zur Gebäudebewirtschaftung dienen, eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden. Die Festsetzung soll daher nicht weiter konkretisiert werden.

Die maximalen Grundflächen (10 qm für Gartenhäuser und 30 qm für Hackschnitzelanlagen) sollen nicht für jedes Grundstück begrenzt werden. Den Grundstückseigentümern soll ermöglicht werden, unter Einhaltung der Gesamt-GRZ, die entsprechenden Nebenanlagen flexibel zu errichten.

Die Festsetzung einer Gesamt-GRZ wird als ausreichend erachtet, um einer unverhältnismäßigen Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht in der festgesetzten privaten Grünfläche zulässig. Eine Änderung der Planunterlagen ergibt sich hieraus nicht.

Zu Begründung

Zu 3.5:

Die Erläuterungen unter dem Punkt 5.2.1 sollen in den Punkt 3.5 Verfahren verschoben werden. Die Begründung wird dahingehend angepasst.

Zu Sonstiges

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden entsprechend angepasst.

Zu Abfallrecht:

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

Der Hinweis 9 Altlasten wird entsprechend der Stellungnahme angepasst. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Planunterlagen.

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

Die Konzeption für die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagwassers vom 22.02.2024 sowie die Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung vom 15.10.25 wurden dem Wasserwirtschaftsamt vorgestellt.

Vom Wasserwirtschaftsamt werden im vorliegenden Verfahren keine Einwände erhoben.

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 eingeeengte 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 Rückhalterums

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.

Durch die Machbarkeitsstudie wird demnach sichergestellt, dass eine Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse im bestehenden Gelände grundsätzlich möglich sind. Die Gemeinde möchte sich innerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht auf eine Variante festlegen.

Wie im Hinweis 10.3. dargestellt, müssen die jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich die erforderlichen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis erarbeiten und einreichen. Diese kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn die Variante 1 oder Variante 2 am Lerchengraben zur Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse im bestehenden Gelände durch die Gemeinde umgesetzt werden. Dies ist die Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Genehmigungsverfahren bis zur Umsetzung der entsprechenden Variante am Lerchengraben nicht möglich ist.

Bei der Umsetzung der entsprechenden Variante zur Drosselung und Rückhaltung der Abflüsse werden die entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen eingehalten.

Am 21.07.2026 fand eine Abstimmung mit Herrn Kennerknecht (Bürgermeister Gemeinde Grafrath), Frau Starr (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee), Frau Streicher (Landratsamt Fürstfeldbruck – Fachabteilung Wasserrecht) und Frau Becker-Nickels (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) statt. Für den Austausch wird gedankt.

Es wurde festgehalten, dass eine hinweisliche Aufnahme der Einstauflächen notwendig ist, um die Betroffenheit der entsprechenden Grundstückseigentümer bereits auf Ebene des Bebauungsplans darzulegen. Auf die Entschädigungspflicht gem. Art. 43 Abs. 3 Satz 3 BayWG wurde nochmals hingewiesen. Zur Sicherung der Flächen wird empfohlen eine Grunddienstbarkeit einzutragen.

Da für die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Einstaufläche keine wasserrechtliche Genehmigung erteilt werden kann, wird bereits auf Bebauungsplanebene darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in der Einstaufläche nicht zulässig sind.

Generell möchte die Gemeinde weiterhin darauf abzielen, das Quartier gemäß dem Ortsentwicklungsplan weiterzuentwickeln und verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen und vor allem durch den vorliegenden Bebauungsplan zu steuern.

Eine gleichmäßigere Verteilung der Rückstauflächen durch den Gewässerbau entlang des Lerchengrabens wird technisch und finanziell sehr aufwendig sein und durch weiteren Eingriff in private Grundstücke als Lösung nicht in Frage kommen.

Folgende Unterlagen zum Bebauungsplan Pechhölzl/Lerchenstraße – Abschnitt Süd wurden im gesamten Auslegungszeitraum vom 29.05.2026 bis 29.06.2026 im Rathaus in Papierform

ausgelegt und konnten online auf der Website der Gemeinde Grafrath abgerufen werden:

- Satzungstext, i.d.F. vom 23.04.2026
- Begründung, i.d.F. vom 23.04.2026
- Machbarkeitsstudie Drosselung und Rückhaltung vom 15.10.2025, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee mit Anlagen (K201, K202, K2023, K401, K402, K403)
- Konzept zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers vom 22.02.2024, Dr. Blasy – Dr.Overland Ingenieure GmbH
- Fachplanerische Einschätzung zum erhaltenswerten Baumbestand sowie zum Umgang mit den erhaltenswerten Grünflächen vom 17.10.2023, AGL – Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Der Punkt 5.7.2. in der Begründung wird angepasst und der Widerspruch zwischen Begründung und dem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ausgeräumt.

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 aus Sicht des ÖPNV kein dringender Handlungsbedarf gegeben ist, da der Bereich der geplanten Planaufstellung bereits ausreichend an das MVV-Netz angebunden ist. Desweiteren wird der Hinweis auf die Maßnahme zur besseren ÖPNV-Anbindung des Siedlungsgebiets im Nahverkehrsplan 2024 zu Kenntnis genommen. Eine Überarbeitung der Planunterlagen erfolgt hieraus nicht.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0

**13 Bund Naturschutz in Bayern e.V. (26.06.2026)
Stellungnahme**

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

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 und die Vermauerungen soweit möglich beseitigt werden können. Dazu sollte auch geprüft werden, ob die im zitierten Text in der linken Bildhälfte erkennbaren Mauern und Betonsockel und ggfs. damit verbundene Geländeauffüllungen im Einklang mit dem gültigen Wasserrechtsbescheid errichtet wurden. Hierzu ein Zitat aus dem „Grünflächenkonzept“ vom 17.10.2023, Seite, 2. Festsetzung:

„Besonders in diesen Abschnitten weist der Lerchengraben kaum naturnahe Abschnitte auf. Ab der Nordwestecke der Fl.-Nr. 492/1 bis zum Beginn der Verrohrung im Süden sind die Ufer verbaut, Ufervegetation fehlt vollständig.

Nördlich davon weist der Graben eine Ruderalvegetation auf, teils wird auch rasenartig bis zum Uferbereich gemäht. Verbauungen mit Beton und Steinsetzungen sowie weit herabgezogene Zäune verhindern auf Teilstücken eine Wanderung von Tieren vom Graben aus in angrenzende Grundstücke.

Gut wäre es auch, Festsetzungen aufzunehmen, die einen Betonsockel unter dem Zaun zumindest in diesem Bereich ausschließen, damit sich Kleintiere (z.B. Igel) bei höherem Wasserstand an das Ufer retten und in die angrenzenden Gärten gelangen können.“

Anregung: Zu „Dem Lerchengraben wird noch mehr...“

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 wertvollem Baumbestand in diesem Bereich mittels Bebauungsplan nicht ausschließen. Durch die Herausnahme bleibt von den hehren Zielen und Vorsätzen bzgl. der Naturerhaltung („Durchgängigkeit“ und „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

Die neuen Vorschläge zu Regenrückhaltung werden nur unter den Hinweisen Punkt 10.6.

aufgeführt:

„Die Ergebnisse des Konzepts zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers vom 22.02.2024, durchgeführt von Dr. Blasy- Dr. Overland Ingenieure GmbH, zum Thema Gefährdung durch Starkregenereignisse sind zu beachten.“

Es ist unklar, wer sie zu beachten hat und was bei Missachtung droht.

Anregung:

Die Ausführungen und Vorschläge zu Grünflächenkonzept und Niederschlagswasser-Konzept werden verbindlich unter den Festsetzungen aufgeführt.

Wir bitten unsere Hinweise und Anregungen zu berücksichtigen

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.

In der entlang des Lerchengrabens festgesetzten privaten Grünfläche sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig. Hierdurch dem Ziel nachgekommen werden, den Bereich entlang des Lerchengrabens langfristig als Grünfläche zu sichern.

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 oder weiterer zu erhaltender Baumbestände verzichtet.

Generell ist eine Freilegung des Grabens aus Gründen des Klimaschutzes zu begrü-ßen, gestaltet sich allerdings als herausfordernd. Im Süden ist der Graben sehr tief in das Gelände eingeschnitten (1 m bis 2,2 m). Wenn man bei einer Offenlegung auf seitliche Mauern verzichten möchte, würde sich ein großer Flächenverlust für die Anliegergrundstücke ergeben (je Grabenseite ca. 2,2 bis 4,6 m, Gesamtbreite ca. 4,4 bis 9,2 m).

Im nördlichen Bereich liegt die Grabensohle ca. 1,8 m unter Gelände. Analog zum Süden ergeben sich Grabenbreiten an der Oberkante von bis zu 7,7 m. Das Flurstück Nr. 458 wäre durch einen Graben in zwei Teile zerschnitten. Dies müsste mit den Eigentümern abgestimmt werden.

Die Gemeinde möchte daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans auf eine Freilegung des Grabens verzichten.

Um Vermauerungen und Betonsockel zukünftig zu vermeiden wird bereits folgende Festsetzung 8.5 getroffen:

„Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur sockellose Zäune mit Holzlatten oder Heckenpflanzungen der empfohlenen Gehölzarten zulässig. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch rostgeschützte hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Die Hinterpflanzungen von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem Mindestabstand von 15 cm über dem anstehenden Gelände zu situieren.“

Die Überprüfung, ob Mauern und Betonsockel und ggf. damit verbundene Geländeauffüllungen im Einklang mit dem gültigen Wasserrechtsbescheid errichtet wurden, ist kein Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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 für diesen Bereich gegenwärtig kein Planungsbedarf besteht, der eine Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan begründen würde. Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB ist nicht gegenwärtig nicht absehbar, da aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte und der Eigentumsverhältnisse keine Entwicklung zu erwarten ist. Sollten sich zukünftig Entwicklungsabsichten abzeichnen, die die Sicherung des wertvollen Baumbestands gefährden würden, so wird die Gemeinde die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans in Betracht ziehen.

An der Herausnahme der entsprechenden Grundstücke soll festgehalten werden.

Zu 8) Grünordnung:

Zu den erhaltenswerten Baumbeständen wird auf den entsprechenden Textabschnitt unter „Zu Grundsätzlich“ verwiesen.

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 unter „Zu Grundsätzlich“ verwiesen.

C) Zu den Hinweisen

Zu 10) Niederschlagswasserbeseitigung

Bzgl. dem Thema Gefährdung durch Starkregen sind die Ergebnisse des Konzepts zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers vom 22.02.2024, durchgeführt von Dr. Blasy- Dr. Overland Ingenieure GmbH zu beachten. Wie im Hinweis 10.6 abgebildet, müssen auf den entsprechenden Flurstücken geeignete bauliche Vorkehrungen getroffen werden, so dass großräumige Abflüsse bei extremen Niederschlägen keine Schäden an der neuen und auch an der vorhandenen Bebauung verursachen. Damit obliegt die Sicherung der privaten Flurstücke den jeweiligen Bauherren.

Bzgl. der Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den K-Sammler/Lerchengraben müssen die Eigentümer eigenverantwortlich die erforderlichen Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis erarbeiten und einreichen.

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

Das Grünflächenkonzept mit privater Grünfläche und zu erhaltendem Baumbestand wird bereits festgesetzt. Weiterhin werden die Ausbildung der Einfriedungen und der Verzicht auf die Nutzung von Dünger und Pflanzenschutzmittel in einem Abstand von 5 m zum Ufer des Lerchengrabens festgesetzt.

Am 21.07.2026 fand eine Abstimmung mit Herrn Kennerknecht (Bürgermeister Gemeinde Grafrath), Frau Starr (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee), Frau Streicher (Landratsamt Fürstenfeldbruck – Fachabteilung Wasserrecht) und Frau Becker-Nickels (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München) statt. Für den Austausch wird gedankt.

Es wurde festgehalten, dass eine hinweisliche Aufnahme der Einstauflächen notwendig ist, um die Betroffenheit der entsprechenden Grundstückseigentümer bereits auf Ebene des Bebauungsplans darzulegen. Auf die Entschädigungspflicht gem. Art. 43 Abs. 3 Satz 3 BayWG wurde nochmals hingewiesen. Zur Sicherung der Flächen wird empfohlen eine Grunddienstbarkeit einzutragen.

Da für die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der Einstaufläche keine wasserrechtliche Genehmigung erteilt werden kann, wird bereits auf Bebauungsplanebene darauf hingewiesen, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in der Einstaufläche nicht zulässig sind.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0

14 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (17.06.2026)

Stellungnahme

vielen Dank für die Beteiligung an den oben genannten Verfahren. Wie gewünscht möchten wir hierzu folgendermaßen Stellung nehmen:

Im Bereich des Bebauungsplans „Pechhölzl / Lerchenstraße - Abschnitt Süd“ befindet sich jeweils eine Gasortsnetzleitung der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG in jeder der beiden enthaltenen Straßen.

Des Weiteren gibt es im Bereich mehrere Gashausesanschlüsse.

Einen Planausschnitt zur Orientierung haben wir beigelegt.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Ortsplanerische Beurteilung

Unter dem Hinweis 13 wird bereits darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG befinden. Diese sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben

müssen die Regeln der Technik eingehalten werden.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0

Beschluss:

- a) Abwägungsbeschlüsse auf Grundlage der Abwägungsvorschläge gem. beiliegender Anlage
- b) Satzungsbeschluss:
Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk beschließt auf Grundlage der unter a) beschlossenen Abwägungen und Änderungen den vorliegenden Bebauungsplan „Pechhölzl/Lerchenstraße Abschnitt-Süd“ mit Begründung in der Planfassung vom 30.07.2026 als Satzung.
Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0

-
- TOP 5 Aufhebung des Bebauungsplanes "Wildenroth I";**
a) Zustimmung der Aufhebungsfassung mit Begründung
b) Beschlussfassung zum Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentl. Belange u. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
-

Zu diesem Tagesordnungspunkt verbleibt Frau Becker-Nickels vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München per Zoom zugeschaltet.

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

Der Gemeinderat Grafrath hat in seiner Sitzung am 27.04.2026 und die Aufhebung des alten einfachen Bebauungsplanes „Wildenroth I“ beschlossen.

Auszug aus dem Sachvortrag zur GRS am 27.04.26:

„Der einfache Bebauungsplan „Wildenroth I“ aus dem Jahre 1954 (Anlage) ist ein rechtskräftiger Bauleitplan und damit ist er nach wie vor für die Beurteilung von Bauanträgen anzuwenden. Zuerst beurteilt sich die Einfügbarekeit von baulichen Anlagen nach den Regelungen dieses einfachen Bebauungsplanes und dann im Übrigen nach den Regeln der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (siehe § 30 Abs. 3 BauGB), d. h. in diesem Gebiet dann nach § 34 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung in diesem Gebiet nach § 34 Abs. 1 BauGB mit den vielen erteilten Befreiungen und Präzedenzfällen in diesem Gebiet, wurde dieser einfache Bebauungsplan in vielen Bereichen durchbrochen und er erfüllt damit in weiten Teilen keine städtebauliche Zwecke mehr. Am 29.04.2026 findet bereits zum wiederholten Male ein Verwaltungsgerichtsverfahren statt, indem gegen die erhobenen Befreiungsgebühren durch das Landratsamt FFB geklagt wird. Das

Landratsamt ist jedoch gezwungen, die Erhebung dieser Befreiungsgebühren vom Antragsteller bei einem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan im Baugenehmigungsverfahren einzufordern. Zu dieser gesamten Thematik wird auch auf das beiliegende Schreiben des LRA-FFB vom 20.01.2025 verwiesen (Anlage).

In diesem Schreiben empfiehlt das Landratsamt FFB der Gemeinde Grafrath die Aufhebung des alten einfachen Bebauungsplanes. Die Entscheidung obliegt jedoch aufgrund der Planungshoheit bei der Gemeinde Grafrath. Sollte die Aufhebung beschlossen werden ist hierzu ein öffentliches Aufhebungsverfahren einzuleiten. Dieses Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des BauGB und beinhaltet die Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange sowie auch die Beteiligung der gesamten Öffentlichkeit. Hierzu sind auch Planungsunterlagen mit Darstellung des Aufhebungsbereiches und auch eine Begründung zu verfassen, ähnlich wie bei einer Aufstellung eines Bebauungsplanes.“

Eine Übertragungszweckvereinbarung für die Planungsarbeiten mit dem PV Äußerer Wirtschaftsraum München wurde hierzu am 22.06.2026 beschlossen. Der PV hat nun die Aufhebungsfassung mit Begründung ausgearbeitet. Diese liegt nun zur Beschlussfassung vor.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss billigt die Aufhebungsfassung mit Begründung in der Fassung vom 30.07.2026 und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

[Ende des Sachvortrags]

Auf Bitte des Vorsitzenden erläutert Frau Becker-Nickels die Hintergründe der Bebauungsplan-Aufhebung und verweist auf die hieraus folgenden rechtlichen Konsequenzen. Es wird klargestellt, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans kein Anlieger benachteiligt werde, wodurch ein beschleunigtes Verfahren möglich werde, und eine einmalige Auslegung ausreiche.

Frau Becker-Nickels erläutert den Gesamtumgriff und zeigt den Geltungsbereich anhand einer Übersichtskarte.

Der Vorsitzende erinnert kritisch an das bisherige Vorgehen, mittels Befreiungen mehr Baurecht zu schaffen.

Hierzu erfolgen keine Fragen aus dem Gremium.

Der Beschlussvorschlag wird hinsichtlich des beschleunigten Verfahrens ergänzt.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk billigt die Aufhebungsfassung mit Begründung in der Fassung vom 30.07.2026 und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren (einmalige Auslegung).

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 0

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Becker-Nickels und verabschiedet diese.

Die Online-Schaltung mit Frau Becker-Nickels wird beendet.

TOP 6 Verschiedenes

Hierzu erfolgen keine Wortmeldungen.

TOP 7 Genehmigung der Niederschrift vom 02.07.2026

Die Niederschrift vom 02.07.2026 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 02.07.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 0 Enthaltungen: 1

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 21:02 Uhr die öffentliche 3. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk.

Grafrath, 06.08.2026

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in