

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 78. Sitzung des Gemeinderates Grafrath

am 02.06.2025

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:53 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Markus Kennerknecht

Mitglieder des Gemeinderates

Karlheinz Dischl	
Silvia Dörr	anwesend ab 19:04 Uhr (während TOP 3ö)
Monika Glammert-Zwölfer	
Anton Hackl	anwesend ab 19:14 Uhr (während TOP 3ö)
Dr. Hartwig Hagenguth	
Manfred Heilander	
Josef Heldeisen	
Dr. Gerald Kurz	
Gabriele Oellinger	
Dr. Maria Begoña Prieto Peral	
Sybilla Rathmann	
Maximilian Riepl-Bauer	
Karl Ruf	
Martin Söttl	
Alice Vogel	anwesend ab 19:14 19:01 Uhr (ab TOP 3ö) Berichtigung sh. Niederschrift v. 07.07.2025

Schriftführerin

Renate Bucher

Verwaltung

Theresa Reichlmayr	Kämmerin (anwesend bis 21:04 Uhr, einschl. TOP 6ö)
--------------------	--

Gäste

Andre Schwihel, Sebastian Kalhamer	ESB, Energie Südbayern GmbH, München–zu TOP 3ö
------------------------------------	--

Abwesend:

Mitglieder des Gemeinderates

Arthur Mosandl	entschuldigt
----------------	--------------

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht stellt fest, dass die Mitglieder des Gemeinderates unter Übermittlung der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen wurden. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Öffentliche Tagesordnung:

- TOP 1 Bürgeranfragen
- TOP 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse
- TOP 3 H²-Energiepark Grafrath - Beschlussfassung vom 24. März 2025 - Beantwortung des Fragenkatalogs durch einen Vertreter der Energie Südbayern; Beratung und ggfs. Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
- TOP 4 Durchführung eines Bürgerentscheids am 13. Juli 2025 - Billigung des Entscheidtitels: "Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gemeindeteiles Mauern"; Beratung und Beschlussfassung
- TOP 5 Änderung zum Haushaltsplan 2025; Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Hauptverwaltung- und Finanzangelegenheiten vom 26. Mai 2025 - Beratung und Beschlussfassung
- TOP 6 Gebührenerhöhung Kinderhaus Ampernest; Beratung und Beschlussfassung
- TOP 7 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grafrath (Bereich "Märchenwald") - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB - Feststellungsbeschluss
- TOP 8 Wettbewerbsauslobung "Bahnhofs-Areal"; Festlegung der Sachpreisrichter - Billigung der Zeitschiene; Beratung und Beschlussfassung
- TOP 9 Genehmigung der Niederschrift vom 05.05.2025
- TOP 10 Information des Vorsitzenden über grundsätzliche Angelegenheiten der laufenden Verwaltung
- TOP 11 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Es erfolgen keine Bürgeranfragen.

TOP 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass der Gemeinderat

- einer vertraglichen Vereinbarung zur finanziellen Beteiligung an Windenergie-Anlagen zwischen der Gemeinde Grafrath und der Bürger-Wind Jesenwang GmbH & Co. KG zugestimmt hat.
 - einer Nachtragsvereinbarung bzgl. P + R Anlage am Bahnhof Grafrath zugestimmt hat.
 - die Ausschreibung zum Verkauf des sog. „Weinberger“-Grundstückes (Fl.Nr. 561/16, 561/15 u.w.) aufgehoben hat.
 - die Erschließungsträgerschaft für das Baugebiet "Amperterrasse West" an die KFB Baumanagement GmbH vergeben hat.
-

GRin Vogel betritt den Sitzungssaal. 19:01 Uhr

TOP 3 H²-Energiepark Grafrath - Beschlussfassung vom 24. März 2025 - Beantwortung des Fragenkatalogs durch einen Vertreter der Energie Südbayern; Beratung und ggfs. Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Herr Andre Schwihel (Geschäftsführer) und Herr Kalhamer von der ESB Energie Südbayern, München, anwesend. Beide haben bereits am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Im Nachgang zur Beschlussfassung vom 24. März 2025 (Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen) zum Thema „H²-Energiepark Grafrath“ wird der Vertreter des Unternehmens ESB Erneuerbare Energien, Herr Geschäftsführer André Schwihel, in der Sitzung zugegen sein und die Fragen (soweit möglich) beantworten. Wie bereits in der Sitzung im März erläutert, können noch nicht alle Fragen bzw. Punkte abschließend geklärt werden.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass durch das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie für das Projekt „H²-Energiepark“ eine Förderung von 5 Mio. Euro zugesagt worden ist.

Beschlussvorschlag:

Dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme und weiteren Beratung!

[Ende des Sachvortrags]

Während der Behandlung von Tagesordnungspunkt 3 betreten Frau Dörr (19:04 Uhr) und Herr Hackl (19:14 Uhr) den Sitzungssaal.

GR Heldeisen und GR Söttl verlassen während der Präsentation/Diskussion vorübergehend den Sitzungssaal.

Der Vorsitzende begrüßt die beiden Vertreter der ESB Energie Südbayern, München, Herrn Schwihel (Geschäftsführer) und Herrn Kalhamer (Referent für Wasserstoffprojekte der ESB).

Der Vorsitzende informiert einleitend zum Sachverhalt. Er kündigt an, dass die Vertreter der ESB Energie Südbayern, neben der Beantwortung der Fragen, auch zum aktuellen Stand der Genehmigung der Windenergieanlage informieren werden sowie zur Förderung der Wasserstoffproduktion. Der Vorsitzende übergibt das Wort an die Vertreter der ESB.

Herr Schwihel und Herr Kalhamer erläutern nachfolgend im Rahmen einer Power-Point-Präsentation den aktuellen Projektstand und die vorab schriftlich eingereichten Fragen der Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ zu Wind und Wasserstoff. Im Anschluss hieran und im Rahmen der Diskussion beantworten Herr Schwihel und Herr Kalhamer weitere Fragen des Gremiums. [Power-Point-Präsentation der ESB sh. Anhang zur Niederschrift, sowie Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage].

Ein zentraler Punkt der Diskussion ist u. a. die Verwendung von Wasserstoff. Grundsätzlich geht die ESB davon aus, dass Wasserstoff kurzfristig insbesondere von der Industrie nachgefragt wird und auch für die Mobilität (Busse, Züge, Nutzfahrzeuge) genutzt wird. Laut der ESB besteht hieran bereits jetzt großes Interesse. Eine großflächige Versorgung von Haushalte mit Wasserstoff kann man sich bei der ESB kurzfristig eher noch nicht vorstellen.

Als nächster Schritt wird die Gründung einer gemeinsamen Gesellschaft angestrebt. Die Fraktion der „Grünen/Bündnis 90“ kritisiert, dass dies vor der Offenlegung eines belastbaren Businessplans geschehen soll. (Berichtigung sh. Niederschrift vom 07.07.2025)

Herr Schwihel stellt im Rahmen der Diskussion mehrfach klar, dass kurzfristig keine finale Investitions-Entscheidung weder von Seiten der ESB noch seitens der Gemeinde erfolgen müsse. Hierfür sichert er vorab die Vorlage eines aktualisierten und transparenten Business-Cases zu sowie weitere Informationen (u. a. eine Wirtschaftlichkeitsanalyse). Grundsätzlich möchte die ESB hierfür im nächsten Schritt die Genehmigung der Windkraftanlage abwarten.

Das Gremium nimmt die vorgetragenen Informationen zur Kenntnis.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den beiden Vertretern der ESB Energie Südbayern und verabschiedet diese.

Herr Schwihel und Herr Kalhamer verlassen den Sitzungssaal.

TOP 4 Durchführung eines Bürgerentscheids am 13. Juli 2025 - Billigung des Entscheidungstitels: "Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gemeindeteiles Mauern"; Beratung und Beschlussfassung

Aufgrund von persönlicher Beteiligung verlässt GR Riepl-Bauer den Sitzungstisch und nimmt im Zuhörerbereich Platz.

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 5. Mai 2025 hinsichtlich der Durchführung eines Bürgerentscheids ist in Absprache mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck ein Entscheidungstitel/Arbeitstitel zu wählen; dieser soll den Namen „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gemeindeteiles Mauern“ tragen. Der Stimmzettel für den Bürgerentscheid wird nunmehr zu Kenntnisnahme vorgelegt (siehe Anlage).

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt den Entscheidungstitel für den Bürgerentscheid am 13. Juli mit dem Titel: „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gemeindeteiles Mauern“.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt.

Die Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ möchte zum besseren Verständnis den 1. Satz der Fragestellung noch folgendermaßen ergänzen:

„Sind Sie dafür, dass die Gemeinde Grafrath *mit Öffentlichkeitsbeteiligung* ein ergebnisoffenes Verfahren zur Bauleitplanung...“

Der Vorsitzende stellt klar, dass eine Ergänzung nach zuletzt erfolgtem Beschluss der Frage (Beschluss in der Gemeinderatssitzung vom 05.05.2025, TOP 3ö) nicht vorgesehen sei. Er sagt zu, dass im Rahmen der Informationsveranstaltung hierzu explizit eine Erläuterung erfolgen werde.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Entscheidungstitel für den Bürgerentscheid am 13. Juli mit dem Titel: „Freiflächen-Photovoltaikanlage westlich des Gemeindeteiles Mauern“.

Abstimmungsergebnis: Ja: 15 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1 (GR Riepl-Bauer)

GR Riepl-Bauer kehrt an den Sitzungstisch zurück.

TOP 5 Änderung zum Haushaltsplan 2025; Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Hauptverwaltung- und Finanzangelegenheiten vom 26. Mai 2025 - Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag (Verfasserin: Theresa Reichlmayr):

Am 24.03.2025 wurde die Haushaltssatzung inkl. Haushalt für 2025 vom Gemeinderat Grafrath verabschiedet.

Hier wurde noch von einem erfolgreichen Grundstücksverkauf und einer Verkaufserlöse von ca. 2,8 Mio. € ausgegangen.

Aufgrund fehlender Angebote, wurde die Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücks am 05.05.2025 aufgehoben.

Durch die fehlende Verkaufserlöse kommt es zu einer hohen Differenz im Vermögenshaushalt. Deshalb muss ein neuer Haushalt 2025 beschlossen werden.

Im Vorfeld wurde bereits mit der Rechts- und Kommunalaufsicht vom Landratsamt Fürstenfeldbruck Kontakt aufgenommen. Hieraus ging hervor, dass alle nicht begonnenen Maßnahmen im Investiven Bereich verschoben oder gestrichen werden müssen.

Für die Anpassungen zum beschlossenen Haushalt vom 24.03.2025 wurde eine separate Übersicht anhand einer Änderungsliste zusammengestellt.

Über diese Änderungen wurden bereits am 26.05.2025 im Ausschuss für Hauptverwaltungs- und Finanzangelegenheiten beraten und beschlossen.

Der Verwaltungshaushalt schließt aktuell (Stand 27.05.2025) mit einem Überschuss in Höhe von 380.125 € ab. Dieser Betrag wird dem Vermögenshaushalt zugeführt und dient zur Finanzierung der geplanten Investitionen.

Der Vermögenshaushalt kann nur noch eine Kreditaufnahme in Höhe von 1,5 Mio. € ausgeglichen werden.

Genauere Erläuterungen zu den einzelnen Positionen können dem Vorbericht und den weiteren Anlagen entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Den vorliegenden Entwurf der Haushaltssatzung 2025 mit Haushaltsplan 2025 – nebst allen Anlagen und ggfs. Den in der Sitzung am 02.06.2025 beschlossenen Änderungen.
2. Den Finanzplan 2024 – 2028 inklusive des Investitionsprogramms und ggfs. Der in der Sitzung am 02.06.2025 beschlossenen Änderungen.
3. Den Stellenplan 2025 in der vorliegenden Form.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und informiert in diesem Zusammenhang über eine weitere Ergänzung in der Änderungsliste (Anlage: „Änderungen im Vermögenshaushalt“). Er erklärt, dass die Änderungsliste hinsichtlich der auf das Jahr 2026 verschobenen Maßnahme „Wasserleitungsbau Krugstraße“ erweitert wurde, wodurch vorerst ein zusätzlicher Betrag von ca. 113.000 Euro eingespart werde. Damit werde sich das Kreditvolumen voraussichtlich auf ca. 1,4 Mio. Euro reduzieren; die Zuführung an den Verwaltungshaushalt werde sich um den genannten Betrag von ca. 113.000 Euro erhöhen.

Die Kämmerin informiert zum aktuellem Stand der Gewerbesteuer, gibt aber zu bedenken, dass die weitere Entwicklung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vorhersehbar sei.

Auf Nachfrage aus dem Gremium informiert die Kämmerin hinsichtlich der Abgrenzung von Investitionen, die im Vermögens- bzw. Verwaltungshaushalt verbucht werden müssen. Daraufhin stellt ein Gemeinderatsmitglied fest, dass der anteilige Betrag für die Dachreparatur der Fußgängerbrücke (HHStelle „Sanierung Fußbrücke“) im Verwaltungshaushalt zu verbuchen sei.

Der Vorsitzende und die Kämmerin klären auf, dass die Brücke nicht abgeschrieben werde, so dass dies vorliegend auch nicht relevant sei.

Ein Mitglied der Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ wiederholt die bereits in der Sitzung des Finanzausschusses (am 26.05.2025) vorgebrachte Kritik an der Finanzpolitik der letzten Jahre und fordert hierzu erneut eine Grundsatzdiskussion im Gemeinderat.

GRin Glammert-Zwölfer verlässt vorübergehend den Sitzungssaal.

Ein Mitglied der Fraktion „CSU“ widerspricht dieser Kritik und bewertet seinerseits die Finanzpolitik der letzten Jahre, insbesondere mit Blick auf die Grundstücksbevorratung und dem Projekt „Wasserstoff-Energiepark“, positiv. Aktuell helfe der Verkauf von Grundstücken der Gemeinde in einer schwierigen Finanzlage. Den Fraktionen „Die Grünen/Bündnis 90“ und „Bürger für Grafrath“ wird stattdessen vorgeworfen, „gute Zukunftsprojekte“, die der Gemeinde zusätzliches Geld einbringen hätten können, negiert, in der Öffentlichkeit schlechtgemacht und damit „viel Schaden für die Gemeinde“ verursacht zu haben.

GRin Vogel und GRin Dr. Prieto Peral verlassen den Sitzungssaal.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Den vorliegenden Entwurf der Haushaltssatzung 2025 mit Haushaltsplan 2025 – nebst allen Anlagen und ggfs. den in der Sitzung am 02.06.2025 beschlossenen Änderungen.
2. Den Finanzplan 2024 – 2028 inklusive des Investitionsprogramms und ggfs. Der in der Sitzung am 02.06.2025 beschlossenen Änderungen.
3. Den Stellenplan 2025 in der vorliegenden Form.

Abstimmungsergebnis: Ja: 13 Nein: 1 abwesend: 2

TOP 6 Gebührenerhöhung Kinderhaus Ampernest; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag (Verfasserin: Theresa Reichlmayr):

Gemäß § 7 der Trägerschaftsvereinbarung zum Betrieb des Kinderhauses mit der FortSchritt gGmbH bedarf die Festlegung der Benutzungsgebühren durch den Träger vorab der schriftlichen Zustimmung der Gemeinde.

Neben den allgemeinen Preissteigerungen schlagen die deutliche Erhöhung der Personalkosten (Tarifanpassung) zu Buche. Da die Förderung nach dem BayKiBiG nicht im gleichen Ausmaß steigt, sind die Elternbeiträge zur Finanzierung des Kinderhauses von wesentlicher Bedeutung.

Der Träger beabsichtigt aufgrund dessen ab dem 01.09.2025 die Gebühren wie folgt zu erhöhen:

Buchungskategorien***)

Betreuung	Stunden pro Tag	Stunden pro Woche	Beitrag Krippe pro Monat	Beitrag Kiga pro Monat
bis	- 4*)	- 20	300,00 €	175,00 €
bis	- 5	- 25	330,00 €	190,00 €
bis	- 6	- 30	370,00 €	205,00 €
bis	- 7	- 35	420,00 €	220,00 €
bis	- 8	- 40	450,00 €	235,00 €
bis	- 9	- 45	480,00 €	250,00 €
bis	- 10	- 50	520,00 €	265,00 €

Monatsbeiträge bisher:

Buchungskategorien***)

Betreuung	Stunden pro Tag	Stunden pro Woche	Beitrag Krippe pro Monat	Beitrag Kiga pro Monat
bis	- 4*)	- 20	280,00 €	160,00 €
bis	- 5	- 25	310,00 €	175,00 €
bis	- 6	- 30	350,00 €	190,00 €
bis	- 7	- 35	400,00 €	205,00 €
bis	- 8	- 40	430,00 €	220,00 €
bis	- 9	- 45	460,00 €	235,00 €
bis	- 10	- 50	500,00 €	250,00 €

Diese Tabelle zeigt eine kleine Übersicht, wie die Beiträge in € und in Prozent steigen.

Kinderkrippe					
Betreuung	Std. pro Tag	Monatsbetr ag (alt)	Monatsbetr ag (neu)	Steigerung in €	Steigerung in %
bis	-4	280,00 €	300,00 €	20,00 €	7,14
bis	-5	310,00 €	330,00 €	20,00 €	6,45
bis	-6	350,00 €	370,00 €	20,00 €	5,71
bis	-7	400,00 €	420,00 €	20,00 €	5,00
bis	-8	430,00 €	450,00 €	20,00 €	4,65
bis	-9	460,00 €	480,00 €	20,00 €	4,35
bis	-10	500,00 €	520,00 €	20,00 €	4,00

Kindergarten					
Betreuung	Std. pro Tag	Monatsbetr ag (alt)	Monatsbetr ag (neu)	Steigerung in €	Steigerung in %
bis	-4	160,00 €	175,00 €	15,00 €	9,38
bis	-5	175,00 €	190,00 €	15,00 €	8,57
bis	-6	190,00 €	205,00 €	15,00 €	7,89
bis	-7	205,00 €	220,00 €	15,00 €	7,32
bis	-8	220,00 €	235,00 €	15,00 €	6,82
bis	-9	235,00 €	250,00 €	15,00 €	6,38
bis	-10	250,00 €	265,00 €	15,00 €	6,00

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die vorgeschlagenen Erhöhung der Gebühren für das Kinderhaus Ampernest ab dem 01.09.2025.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und die Kämmerin Frau Reichlmayr informiert, dass die letzte Gebührenerhöhung im Jahr 2024 erfolgt sei.

Hierzu erfolgen keine Wortmeldungen seitens des Gremiums.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die vorgeschlagene Erhöhung der Gebühren für das Kinderhaus Ampernest ab dem 01.09.2025.

Abstimmungsergebnis: Ja: 14 Nein: 0 abwesend: 2

Die Kämmerin Frau Reichlmayr verabschiedet sich und verlässt die Sitzung. (21:04 Uhr)

GRin Vogel und GRin Dr. Prieto Peral kehren in den Sitzungssaal zurück.

TOP 7 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grafrath (Bereich "Märchenwald") - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB - Feststellungsbeschluss

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

Auf die beiliegende Beschlussvorlage (Anlage) mit den Abwägungsvorschlägen und weiteren Beschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der öffentlichen Träger) wird verwiesen. Die Auslegungs- und Beteiligungsfrist war vom 25.11.2024 bis einschließlich 14.01.2025.

Nach den Einzelbeschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahme wäre der Entwurf zu billigen und der Feststellungsbeschluss zu fassen (Siehe Beschlussvorschläge).

Finanzielle Auswirkungen:

Städtebaulicher Vertrag für die Planungskostenübernahme durch die Evangelisch-Lutherische Gesamtkirchengemeine München besteht

Beschlussvorschläge:

a)

Der Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02.06.2025 wird mit den in dieser Sitzung soeben gefassten Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

b)

Für die unter a) gebilligte 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02.06.2025 wird der Feststellungsbeschluss gefasst. Die Verwaltung wird beauftragt das Genehmigungsverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende informiert zum Sachverhalt. Über den Beamer wird der Plan (Anlage „Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan“) dargestellt.

Zu den Stellungnahmen/Abwägungen:

Der Vorsitzende schlägt vor, ausschließlich die Abwägungen und Beschlussvorschläge vorzutragen und diese ggfs. zu erläutern. Die Gemeinderäte erhalten außerdem die Gelegenheit hierzu Fragen zu stellen. Anschließend lässt der Vorsitzende über den jeweiligen Beschluss abstimmen. Das Gremium zeigt sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

[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.]

Stellungnahmen der Behörden und Träger Öffentlicher Belange

1.Eisenbahn Bundesamt

Stellungnahme

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 12. Änderung des Flächennutzungsplans „Areal Märchenwald“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5520 München Pasing — Buchloe unmittelbar südlich an dem im Planungsumgriff befindlichen

Flurstück vorbeiführt.

Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes vom 23.02.2024, Gz.: 65195-651pt/013-2024#123, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte. Weitere Hinweise werden im Rahmen der erneuten Beteiligung nicht vorgebracht.

Dem beigefügten Beschlussbuchauszug mit der Erwiderung zur Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes ist zu entnehmen, dass die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes ausreichend berücksichtigt werden.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen.

Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Abwägung

Es wird auf die Abwägung mit dem entsprechenden Beschluss vom 06.06.2024 zu der Stellungnahme des Eisenbahnbundesamtes vom 23.02.2024 verwiesen. Die Deutsche Bahn AG wurde am vorliegenden Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

2.Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

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.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden und dass der Bestand sowie der Betrieb der vorhandenen TK-Linien gewährleistet bleiben müssen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

3.Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck

Stellungnahme

Bereich Landwirtschaft:

Keine Einwände

Bereich Forst:

Von der Änderung des FNP ist Wald betroffen. Auf einem Teil der ehemaligen Märchenwaldfläche hat sich im Laufe der Jahrzehnte durch Sukzession Wald mit typischen Waldeigenschaften gebildet.

Im Zuge eines Ortstermins zum B-Plan mit Gemeinde, Planer und Naturschutzbehörde im Februar 2024 wurde eine einvernehmliche Lösung für die Rodung der Waldflächen und die Schaffung von Ersatz gefunden.

Dabei wurde auch der im Westen der Flr 721/5 geplante 15 m breite Waldrand einbezogen. Dieser soll als Waldfläche gelten. Wenn dies umgesetzt wird, sinkt die an anderer Stelle zu ersetzende Waldfläche auf nur noch 2.000 m² Wald.

Wir bitten zur Klarstellung auch im FNP den Waldrandstreifen auf 721/5 als Waldfläche darzustellen. Um spätere Missverständnisse bei der Nutzung auszuschließen, würde uns die Darstellung als Grünfläche nicht genügen.

Die Bepflanzung des Waldrandes kann als Abfolge von Krautsaum, Sträuchern und niedrigen Bäumen (z.B. Wildobst) angelegt werden.

Abwägung

Zu Bereich Forst:

Von der Änderung des FNP ist Wald betroffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans fand ein Ortstermin mit der Gemeinde Grafrath, den Planern sowie der Unteren Naturschutzbehörde statt. Hier wurde eine einvernehmliche Lösung für die Rodung der Waldflächen sowie der Schaffung von Ersatz gefunden.

Demnach soll auch der im Westen der Fl.-Nrn. 721/5 geplante 15 m breite Waldrand als Waldfläche gelten und folglich auch in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Waldfläche dargestellt werden.

Die Empfehlung für die Bepflanzung des Waldrandes als Abfolge von Krautsamen, Sträuchern und niedrigen Bäumen wird zur Kenntnis genommen und soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der auf der Fl.-Nr. 721/5 geplante Waldrand wird zur Klarstellung in der Planzeichnung als Fläche für Wald dargestellt. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der auf der Fl.-Nr. 721/5 geplante Waldrand wird zur Klarstellung in der Planzeichnung als Fläche für Wald dargestellt. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planunterlagen gemäß der Abwägung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

4.Landratsamt Fürstenfeldbruck, Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Stellungnahme

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 nicht vor.

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.

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.

Abwägung

Es wird auf die Abwägung und den zugehörigen Beschluss vom 06.06.2024 zur Stellungnahme des Landratsamts Fürstenfeldbruck – Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 20.03.2024 verwiesen.

Demnach werden Hinweise auf Löschwasserentnahmestellen, Verkehrsflächen und Zugänglichkeit von Flächen für die Feuerwehr zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Besonderen Gefahren, die von der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehen, sind nicht gegeben

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Anmerkung aus der Diskussion:

In Folge der Diskussion werden Abwägung und Beschlusstext jeweils mit den Worten „oder der Hochbauplanung“ ergänzt (Ergänzungen *kursiv*):

„Abwägung

Es wird auf die Abwägung und den zugehörigen Beschluss vom 06.06.2024 zur Stellungnahme des Landratsamts Fürstentfeldbruck – Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 20.03.2024 verwiesen.

Demnach werden Hinweise auf Löschwasserentnahmestellen, Verkehrsflächen und Zugänglichkeit von Flächen für die Feuerwehr zur Kenntnis genommen und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung *oder der Hochbauplanung* behandelt.

Besonderen Gefahren, die von der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben ausgehen, sind nicht gegeben

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung *oder der Hochbauplanung* behandelt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Hochbauplanung behandelt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

5.Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Stellungnahme

1) Durchquerung des Quartiers

In der Begründung bei „Anlass und Ziel der Planung“ heißt es: „Das Quartier im Märchenwald soll für Fußgänger und Bürger durchquerbar und erlebbar werden, wobei auf die teilweise sehr erhaltenswerten Bäume geachtet werden soll.“

In der FNP-Änderung sind einzelne interne Verkehrswege eingezeichnet. Eine Durchquerung als Fuß-Radweg bis zur Moorenweiser Straße war schon mehrmals in der Diskussion und ist auch im entsprechenden Entwurf des Bebauungsplanes Stand März 2021 enthalten, ist aber nicht in der FNP-Änderung übernommen worden.

Wenn schon Verkehrswege dargestellt werden innerhalb des Plangebietes, dann ist die Darstellung eines durchgehenden Fuß-Radweges am sinnvollsten.

Anregung: Die Durchquerung eines Fuß-Radweges von Villenstrasse Nord zur Moorenweiser Straße soll analog der Planung im Bebauungsplan dargestellt werden.

2) Darstellung der Wasserflächen (Bäche)

Im bestehenden FNP sind Bachläufe eingezeichnet, die inzwischen fast vollständig verrohrt

wurden. Diese Tatsache hindert aber die Gemeinde nicht daran, diese wahrscheinlich nie genehmigte Verrohrung wieder rückgängig zu machen und damit auch einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Wir verweisen dazu auf folgende Passagen in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes:

„Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bedeutsam

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(6) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden“

Anregung: In nicht überbauten Bereichen des Plangebietes sollen die Verrohrungen der vorhandenen Bach-Bereiche rückgängig gemacht und im FNP wieder als Wasserflächen dargestellt werden.

Abwägung

Zu Durchquerung des Quartiers

Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der die Art der Bodennutzung „in den Grundzügen“ (§5 BauGB) darstellt. Daher ist eine detaillierte Festsetzung von Fuß- und Radwegverbindungen dem verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) überlassen.

In der Begründung ist das städtebauliche Ziel, einer Querung des Quartiers für Fußgänger bereits beschrieben. Auf eine planerische Darstellung kann verzichtet werden.

Zu Darstellung der Wasserflächen (Bäche)

Wie im Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt, wird das Gelände in West-Ost-Richtung von einem Bach durchflossen, der mit seinem Eintritt in den westlichen Grundstücksbereich verrohrt wurde. Die Offenlegung des verrohrten Grabens wird durch den Grünplaner geprüft. Die Darstellung im FNP ist dafür unerheblich, daher wird darauf verzichtet.

Beschlussvorschlag

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

Anmerkung aus der Diskussion:

In Folge der Diskussion werden Abwägung und Beschlusstext jeweils ergänzt (Ergänzungen kursiv):

„Abwägung

Zu Durchquerung des Quartiers

Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um einen vorbereitenden Bauleitplan, der die Art der Bodennutzung „in den Grundzügen“ (§5 BauGB) darstellt. Daher ist eine detaillierte Festsetzung von Fuß- und Radwegverbindungen dem verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) oder der Hochbauplanung überlassen.

In der Begründung ist das städtebauliche Ziel, einer Querung des Quartiers für Fußgänger bereits beschrieben. Auf eine planerische Darstellung kann verzichtet werden.

Zu Darstellung der Wasserflächen (Bäche)

Wie im Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt, wird das Gelände in West-Ost-Richtung von einem Bach durchflossen, der mit seinem Eintritt in den westlichen Grundstücksbereich verrohrt wurde. Die Offenlegung des verrohrten Grabens wird durch den Grünplaner geprüft. Die Darstellung im FNP ist dafür unerheblich, daher wird darauf verzichtet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. *Die Hinweise werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Hochbauplanung behandelt.* Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Hochbauplanung behandelt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

6.Landratsamt Fürstenfeldbruck, Räumliche Planung und Entwicklung

Stellungnahme

Die Gemeinde Grafrath beabsichtigt, mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Areal Märchenwald“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum auf dem sog. „Märchenwaldareal“ mit Geschosswohnungsbau, genossenschaftlichen Wohnen für Senioren und die Errichtung einer Kindertagesstätte am nördlichen Ortsrand Grafraths zu schaffen.

Im Vergleich zur bisherigen Planung wurde die Begründung um die spezifischen Flurnummern des Plangebiet, Ausführungen zu Zielen der Raumordnung und der Änderungsplanung erweitert

Allgemeines

In der Abwägung wird erwähnt, dass das Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan „Märchenwald“ inzwischen bereits stattgefunden hat und das Landratsamt beteiligt wurde. Das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, beschleunigtes Verfahren gem. § 13 b BauGB, wurde im Rahmen des Bebauungsplans bereits vor Beginn des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans (ebenfalls gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Der Begriff „inzwischen“ ist daher nicht zutreffend. Seitdem gab es keine weitere Beteiligung des Landratsamtes im nunmehr gewählten Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Sonstiges

Verfahrensvermerke:

Zu 7.: Genehmigendes Landratsamt ist das Landratsamt Fürstenfeldbruck. Wir bitten um

Korrektur.

Es wird empfohlen, beim Genehmigungsvermerk ausreichend Platz für Unterschrift und Siegel vorzusehen.

Zu 9.: Die Hinweise auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes sowie auf die Rechtsfolgen sollten ergänzt werden (vergleiche Muster der Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21).

Es sollte ergänzt werden, dass die in Kraft getretene 4. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10a Abs.2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. auf der Internetseite der Gemeinde Grafrath einsehbar ist.

Weiterhin ist zu ergänzen, dass in der Bekanntmachung darauf hingewiesen wurde, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Abfallrecht

Der Flächennutzungsplan umfasst die Flurstücke 717/22, 717/26, 718/2 Tf., 718/3, 721/5 und 1206 Tf. der Gemarkung Wildenroth.

Für das Flurstück 1206 der Gemarkung Wildenroth liegt ein Gutachten vom 22.09.2020 vor. Darin wurden Auffüllböden festgestellt, die stark erhöhte Gehalte an PAK aufwies. Die Böden mit hohem Organik-Anteil wiesen leicht erhöhte Gehalte des Schwermetalls Zink auf. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden deshalb Hinweise diesbezüglich erfolgen.

Für die übrigen vom Flächennutzungsplan erfassten Flurstücke liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster vor.

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

Es wird davon ausgegangen, dass das Wasserwirtschaftsamt als TÖB beteiligt wurde.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Klärung der Anforderungen zum Lärmschutz vorzulegen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

Wasserrecht

Es werden keine wasserrechtlichen Bedenken gegen die geänderte Planung zur 12. Änderung des FNP in Grafrath erhoben.

Straßenverkehrsamt

Es bestehen keine Einwände gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes "Areal Märchenwald".

Kreisstraßenverwaltung

Nachdem keine Zufahrt zur Kreisstraße FFB 6 entsteht, bestehen keine Einwände gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes "Areal Märchenwald". Unabhängig davon ist die Anbauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße FFB 6 bei der geplanten Bebauung einzuhalten.

Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben

bereits sehr gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Abwägung

Zu Allgemeines:

Gemäß Begründung und Umweltbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 16. Dezember 2019 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet „Märchenwald“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen. Da dieses Verfahren jedoch nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts dem Europäischen Recht widerspricht, wurde in ein Regelverfahren übergeleitet.

Die gegenständliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 3 (2) BauGB sowie die öffentliche Auslegung § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 16.01.2025 findet im Zeitraum von ~~XX bis XX~~ 25.11.2024 bis 14.01.2025 statt.

Zu Sonstiges

Zu Verfahrensvermerke:

Zu 7.:

Der Verfahrensvermerk Nr. 7 wird korrigiert.

Für den Genehmigungsvermerk soll ausreichen Platz für Unterschrift und Siegel vorgesehen werden.

Zu 9.:

Es wird ergänzt, dass die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 6a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. auf der Internetseite der Gemeinde Grafrath einsehbar ist.

Zu Abfallrecht

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Hinweise berücksichtigt. Im Umweltbericht zu der vorliegenden 12. Änderung wird unter dem Punkt „Schutzgut Boden“ auf das entsprechende Gutachten hingewiesen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentum Brühl noch nicht abgeschlossen ist.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde als TÖB am vorliegenden Verfahren beteiligt.

Zu Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma Accon GmbH mit der Berichts-Nr. ACB-0221-9240/08 erarbeitet. Die Ergebnisse werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Im Umweltbericht zu der vorliegenden 12. Änderung wird unter dem Punkt „Schutzgut Mensch“ auf die entsprechende Untersuchung hingewiesen.

Zu Naturschutz und Landschaftspflege

-

Zu Wasserrecht

-

Zu Straßenverkehrsamt

-

Zu Kreisstraßenverwaltung

Die Anbauverbotszone von 15 m entlang der Kreisstraße FFB 6 wird im Rahmen der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingehalten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Verfahrensvermerke werden gemäß der Abwägung angepasst.

Anmerkung aus der Diskussion:

Auf Nachfrage aus dem Gremium sichert der Vorsitzende zu, in der Abwägung den Auslegungs-Zeitraum im Nachgang zur Sitzung nachtragen zu lassen.

[Nachtrag zur Sitzung: Der Auslegungszeitraum war vom 25.11.2024 bis 14.01.2025. Dies wurde in der Abwägung *kursiv* ergänzt.]

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Verfahrensvermerke werden gemäß der Abwägung angepasst.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

Feststellungsbeschluss

Beschluss:

a) Der Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02.06.2025 wird mit den in dieser Sitzung soeben gefassten Änderungen und Ergänzungen gebilligt.

b) Für die unter a) gebilligte 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02.06.2025 wird der Feststellungsbeschluss gefasst. Die Verwaltung wird beauftragt das Genehmigungsverfahren einzuleiten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

TOP 8 Wettbewerbsauslobung "Bahnhofs-Areal"; Festlegung der Sachpreisrichter - Billigung der Zeitschiene; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Im Rahmen eines Arbeitstreffens/Workshops am Samstag, 29. März 2025, wurde zusammen mit den Vertretern des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München eine Konzeption für das Wettbewerbsverfahren „Bahnhofs-Areal“ erarbeitet.

Nunmehr soll auf Basis der Auslobungsunterlagen das Verfahren gestartet werden. Hierbei ist von Seiten der Gemeinde insbesondere noch die Frage der Sachpreisrichter zu klären. Nach Absprache von Seiten der Verwaltung mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München sollten hierbei 3 Personen von Seiten des Gemeinderats in das Gremium der Sachpreisrichter eintreten. Hintergrund ist, dass für jeden Sachpreisrichter ein Fachpreisrichter (externer Architekt/Städteplaner) benannt werden muss.

Für die 3 Sachpreisrichter sollten von Seiten der 3 größten Vertreter der Fraktionen (CSU/BV, Bündnis 90/Die Grünen, Grafrather Einigkeit) jeweils eine Person benannt werden; von den weiteren 3 Fraktionen könnte jeweils ein Stellvertreter berufen werden, der ständig anwesend sein kann. Der Erste Bürgermeister würde auf einen Platz als Sachpreisrichter verzichten und ebenfalls als ständiger Vertreter (4. Vertreter) anwesend sein.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt im Grundsatz den Auslobungstext für den offenen 2-phasigen Realisierungswettbewerb zum Thema „Neubau eines multifunktionalen Gebäudes und Aktivierung des Bahnhofs-Areals“ und beauftragt die Verwaltung, die weitere Schritte mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München abzustimmen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende informiert zum Sachverhalt, erinnert in diesem Zusammenhang an den Wettbewerb für das „Märchenwald-Grundstück“ und klärt über die einzuhaltenden Formalien auf. Der Vorsitzende berichtet, dass die Verwaltung und der Planungsverband eine „schlanke“ Preisgerichtskommission vorschlagen und erläutert die Zusammensetzung gemäß Sachvortrag. Der Vorsitzende selbst kündigt an, auf die Teilnahme am Preisgericht zu verzichten. Ziel des offenen Wettbewerbs sei es, im November 2025 ein Ergebnis für ein Bebauungskonzept für das Bahnhofs-Areal vorliegen zu haben. Auf Nachfrage informiert der Vorsitzende zur Höhe der an die Fachpreisrichter zu zahlende Aufwandsentschädigung und die Gesamtkosten des Verfahrens, welche er mit ca. 25.000 Euro beziffert.

Aus dem Gremium gibt man zu bedenken, dass die Fachpreisrichter die Mehrheit in der Jury haben werden, diese bei der Auswahl des besten Entwurfs jedoch nicht die Baukosten berücksichtigen werden.

Zum Auslobungstext:

Seitens der Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ erfolgen folgende Änderungsvorschläge zur Anlage des Auslobungstextes (Änderungen *kursiv*):

Seite 5, unter „Gegenstand und Aufgabe“, letzter Satz

Die Verwendung sekundärer Baustoffe und Bauteile sowie Holz und nachwachsender Rohstoffe wird ~~ausdrücklich gewünscht~~ *grundsätzlich vorausgesetzt*.

Seite 20, unter „Freiflächen“, 2. Blockabsatz

„Der Baumbestand darf entfernt werden, wenn dies zur Realisierung eines Entwurfs mit klarem Mehrwert erforderlich ist und dieser ohne die Entfernung nicht umsetzbar wäre. *Der Erhalt der zwei zentralen Bäume westlich des bestehenden Bahnhofsgebäudes wäre wünschenswert. Eine naturbelassene moderne und zukunftsfähige Gestaltung der Grünflächen ist wünschenswert.*“

Im Gremium erfolgen keine Einwände hinsichtlich der Änderungsvorschläge. Der Vorsitzende sagt die Änderungen zu.

Der Vorsitzende bittet abschließend die jeweiligen Fraktionen, in der nächsten Gemeinderatssitzung (am 07.07.2025) die Preisrichter namentlich zu benennen.

Die Fraktionen nehmen dies zur Kenntnis. Die Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ benennt an dieser Stelle GRin Glammert-Zwölfer als Preisrichterin.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt im Grundsatz den Auslobungstext für den offenen 2-phasigen Realisierungswettbewerb zum Thema „Neubau eines multifunktionalen Gebäudes und Aktivierung des Bahnhofs-Areals“ und beauftragt die Verwaltung, die weiteren Schritte mit dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 16 Nein: 0

TOP 9 Genehmigung der Niederschrift vom 05.05.2025

Die Niederschrift vom 05.05.2025 liegt vor.

Einwände zur Niederschrift:

Seite 5, TOP 3, 3. Blockabsatz, Ergänzung nach dem Satz „Der Termin im Juli sei dann ein Vorschlag von ihm gegenüber den Antragstellern gewesen.“

Auf Bitte aus dem Gremium wird hier der folgende Satz ergänzt:

„Auf Nachfrage aus dem Gremium bestätigt der Ortsvorsitzende der CSU Grafrath, dass die Gespräche mit dem Landrat von ihm geführt wurden.“

Seite 5, TOP 3, Ergänzung im Anschluss an den vorletzten Blockabsatz nach „...für die Verwaltung.“

Auf Bitte aus dem Gremium wird hier der folgende Satz ergänzt:

„Aus dem Gremium wird die Aussage des Vorsitzenden hinsichtlich der Kosten bezweifelt und stattdessen geht man, mit Verweis auf die Kosten für den letzten Bürgerentscheid, von einem mittleren vierstelligen Betrag aus.“

Weitere Einwände erfolgen nicht.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 05.05.2025 wird mit den o.g. Änderungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 15 Nein: 0 Enthaltungen: 1

TOP 10 Information des Vorsitzenden über grundsätzliche Angelegenheiten der laufenden Verwaltung

Der Vorsitzende informiert, dass

- der zuletzt in der Bauausschusssitzung (am 15.05.2025) angekündigte Bürgerbrief („Flyer“) zur Thematik „Freiflächen-PV-Anlage Mauern“ inzwischen fertiggestellt sei und den Mitgliedern des Gemeinderates in Kürze zur Kenntnisnahme zugehen werde, bevor dieser am kommenden Wochenende an die Grafrather Haushalte verteilt bzw. veröffentlicht werde. Der Vorsitzende erklärt, dass der Briefinhalt insgesamt „formal gehalten“ wurde.
- Die Informationsveranstaltung zur „Freiflächen-PV-Anlage Mauern“ am 23.06.2025 um 19 Uhr im großen Saal des Bürgerstadts stattfinden werde.
Auf Nachfrage zum Ablauf der Veranstaltung ist man sich im Gremium einig, dass die jeweiligen Fraktionssprecher hierbei eine Redezeit von ca. 5 Minuten erhalten sollen, um die Gesamtdauer in einem zeitlich vernünftigen Rahmen zu halten. Der Vorsitzende kündigt an, noch einen einheitlichen Rahmen für die „Vorträge“ bei der Veranstaltung vorgeben zu wollen und wird diesbezüglich auf die Gemeinderäte zukommen.

Auf Nachfrage aus dem Gremium informiert der Vorsitzende zur Zusammensetzung des obersten Entscheidungsgremiums beim Bürgerentscheid am 13.07.2025.

TOP 11 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates

- Ein Mitglied der Fraktion „Bürger für Grafrath“ nimmt Bezug auf den Beschluss aus der Gemeinderatssitzung vom 05.05.2025 (TOP 3ö) zur Durchführung eines Ratsbegehrens. Es wird darauf verwiesen, dass im damaligen Beschluss ein „Termin für die Durchführung des Ratsbegehrens...“ beschlossen wurde, anstatt eines Termins für des „Bürgerentscheid“. Der Vorsitzende wird aufgefordert, mit der Kommunalaufsicht abzuklären, ob dieser Beschluss aufgrund dessen anfechtbar sein könnte.

Der Vorsitzende betrachtet dies als „redaktionell“ und damit unkritisch. Zudem gibt er zu bedenken, dass ein Ratsbegehren zwangsläufig einen Bürgerentscheid nach sich ziehe. Der Vorsitzende verweist zudem darauf, dass man die gesamte Thematik bereits umfassend mit der Kommunalaufsicht abgeklärt habe.

- Ein Mitglied der Fraktion „Bürger für Grafrath“ nimmt Bezug auf einen festgestellten Mangel bei der Jahresrechnung 2023. In Verbindung damit wurde die Verwaltung beauftragt, sich mit dem zuständigen Fachbüro nochmals in Verbindung zu setzen und dieses nacharbeiten zu lassen. Es wird daher die Frage gestellt, ob dies erfolgt sei und ob das Fachbüro dies erledigt habe.

Der Vorsitzende bestätigt, dass der entsprechende Plan von dem zuständigen Ingenieurbüro ohne Kostenbelastung der Gemeinde angepasst wurde.

- Auf Nachfrage aus der Fraktion „Bürger für Grafrath“ sichert der Vorsitzende zu, dass er sich bei dem anstehenden Bürgerentscheid zur „Freiflächen-PV-Anlage Mauern“ neutral verhalten werde und keinerlei Einflussnahme ausüben werde. Er stellt klar, dass er dies auch bei dem früheren Bürgerentscheid zum „Wahlfeld“ so gehandhabt habe.

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 21:53 Uhr die öffentliche 78. Sitzung des Gemeinderates Grafrath.

Grafrath, 05.06.2025

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in