

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 79. Sitzung des Gemeinderates Grafrath

am 07.07.2025

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn: 19:33 Uhr
Ende 20:53 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Markus Kennerknecht

Mitglieder des Gemeinderates

Karlheinz Dischl
Silvia Dörr
Monika Glammert-Zwölfer
Anton Hackl
Josef Heldeisen
Dr. Gerald Kurz
Arthur Mosandl
Gabriele Oellinger
Maximilian Riepl-Bauer
Karl Ruf
Martin Söttl

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Frau Praxenthaler Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München – zu TOP 3ö

Abwesend:

Mitglieder des Gemeinderates

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Dr. Hartwig Hagenguth | entschuldigt |
| Manfred Heilander | entschuldigt |
| Dr. Maria Begoña Prieto Peral | entschuldigt |
| Sybilla Rathmann | entschuldigt |
| Alice Vogel | 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 Wettbewerbsauslobung "Bahnhofs-Areal"; Sachstandsbericht zur Preisgerichts-Vorbesprechung vom 23. Juni 2025 und Billigung des Auslobungstextes - Beratung und Beschlussfassung
- TOP 4 Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aufgrund der Änderungsnovelle der Bayerischen Bauordnung; Vorberatung des Ausschusses für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung vom 5. Juni 2025; Beratung und Beschlussfassung/Satzungsbeschluss
- TOP 5 Beschluss zur Anordnung einer Umlegung für das Baugebiet "Amperterrasse-West" und Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf das Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Dachau
- TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 02.06.2025
- TOP 7 Information des Vorsitzenden über grundsätzliche Angelegenheiten der laufenden Verwaltung
- TOP 8 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Bürgeranfragen

Ein Bürger nimmt Bezug auf den Flyer der „CSU“-Fraktion, den diese anlässlich des Bürgerentscheids am 13. Juli 2025 bezüglich der Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in Mauern herausgegeben hatte, zitiert hieraus und stellt hierzu eine inhaltliche Frage an den Fraktionsvorsitzenden und Sprecher der „CSU“.

Der Vorsitzende verweist den Fragesteller darauf, dass Bürgeranfragen im Rahmen dieses Tagesordnungspunktes an den 1. Bürgermeister bzw. an die Verwaltung zu richten seien. Der Vorsitzende nimmt an dieser Stelle vorweg, dass er zum Inhalt des Flyers einer Partei jedoch keine Aussage machen werde und bittet darum, dies bilateral zu klären.

Weitere Bürgeranfragen erfolgen nicht.

TOP 2 Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse

Es erfolgen keine Bekanntgaben.

TOP 3 Wettbewerbsauslobung "Bahnhofs-Areal"; Sachstandsbericht zur Preisgerichts-Vorbesprechung vom 23. Juni 2025 und Billigung des Auslobungstextes - Beratung und Beschlussfassung

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

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 2. Juni 2025 bereits ausführlich mit der Frage „Wettbewerb Bahnhofsareal“ beschäftigt.

Zwischenzeitlich fand am 23. Juni 2025 die 1. Preisgerichtssitzung (Vorbesprechung des Preisgerichts) statt; hierbei wurden insbesondere formale Fragen das Verfahren betreffend mit den Sach- und Fachpreisrichtern geklärt. Insbesondere wurde auch nochmals eine Klarstellung zum Umfang des Areals getroffen. Hierzu wird in der Sitzung mündlich berichtet werden.

Aufbauend auf der Vorbesprechung des Preisgerichts vom 23. Juni 2025 wurde der Auslobungstext durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ausgearbeitet und ist nunmehr vom Gemeinderat zu billigen. Die Veröffentlichung des Auslobungstextes ist für den 9. Juli 2025 vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt den Auslobungstext in der vorgelegten Entwurfsfassung und beschließt diesen als Grundlage für das weitere Verfahren.

[Ende des Sachvortrags]

Ein Lageplan vom Bahnhofs-Areal wird über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende begrüßt Frau Praxenthaler vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München und bittet diese, die wesentlichen Ergebnisse aus der 1. Preisgerichtssitzung (am 23. Juni 2025) vorzutragen.

Frau Praxenthaler berichtet daraufhin von der Vorbesprechung des Preisgerichts und informiert, dass auf Wunsch der Fachpreisrichter der Umgriff erweitert wurde. Hierzu informiert sie anhand des Lageplans. Sie macht hierbei deutlich, dass in der erweiterten Aufgabenstellung das Umfeld (inklusive der Bahngelände-Flächen) zusammenhängend betrachtet werden soll. Frau Praxenthaler erklärt, dass sich durch die Erweiterung der Aufgabenstellung die Wettbewerbssumme von 10.000 Euro auf 21.000 Euro erhöht habe. Sie informiert weiter zum Ausschreibungsverfahren und beantwortet hierzu die Fragen aus dem Gremium.

Zu den Fl.-Nrn. 717/138 und 717/137 (Eigentum der Deutschen Bahn (DB)):

Im Gremium wird das Einbeziehen der bahneigenen Flächen kritisch bewertet. Man befürchtet, dass hierbei Konzepte entstehen, die anschließend nicht umsetzbar sind. Ein Gemeinderatsmitglied meint, man sollte sich auf die Gestaltungs-Faktoren und Flächen konzentrieren, die künftig Einnahmen bringen werden.

Frau Praxenthaler betrachtet es als unkritisch, wenn Teilbereiche des Konzepts nicht umsetzbar wären. Sie rät dazu, diese Flächen mit zu überplanen, da es sich hierbei um ein der „Eingangstor zur Gemeinde“ handle. Sie gibt zu bedenken, dass eine Umgestaltung eventuell langfristig möglich sein werde.

Den Vorschlag einen extra Ideenteil für die beiden Flächen durchzuführen, lehnt Frau Praxenthaler u. a. aus Kostengründen ab.

Im Gremium wird klargestellt, dass die Konzepte in jedem Fall auch ohne die Flächen der DB „funktionieren“ müssen.

Abschließend einigt man sich darauf, im Auslobungstext explizit darauf hinzuweisen, dass die Flächen 717/138 und 717/137

- bahnrechtlich gewidmet sind und die Gemeinde über diese nicht verfügen kann.
- nicht für eine Erschließung der Fl.-Nrn. 96 und 98 zur Verfügung stehen.

Weitere Änderungen im Auslobungstext:

Auf Anregung aus dem Gremium wird auf Seite 22, nach der Überschrift im 2. Absatz, 2./3. Zeile das Wort „abzuschätzen“ in „abzuwägen“ geändert.

Das Gremium zeigt sich hiermit einverstanden. Frau Praxenthaler nimmt dies auf.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Auslobungstext in der vorgelegten Entwurfsfassung und beschließt diesen als Grundlage für das weitere Verfahren.

Der Auslobungstext ist mit dem Hinweis zu ergänzen, dass die Flächen 717/138 und 717/137

- bahnrechtlich gewidmet sind und die Gemeinde über diese nicht verfügen kann.
- nicht für eine Erschließung der Fl.-Nrn. 96 und 98 zur Verfügung stehen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

Frau Praxenthaler informiert abschließend, dass der Auslobungstext am Mittwoch, den 09. Juli 2025 veröffentlicht wird.

Der Vorsitzende kündigt die 2. Preisgerichtssitzung für September 2025 an.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Praxenthaler und verabschiedet diese.

Frau Praxenthaler verlässt den Sitzungssaal.

TOP 4 Erlass einer neuen Stellplatzsatzung aufgrund der Änderungsnovelle der Bayerischen Bauordnung; Vorberatung des Ausschusses für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung vom 5. Juni 2025; Beratung und Beschlussfassung/Satzungsbeschluss

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Der gemeindliche Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung hat sich in seiner Sitzung vom 5. Juni 2025 bereits ausführlich mit der Notwendigkeit des Erlasses einer Stellplatzsatzung beschäftigt.

Hintergrund ist, dass die Bayerische Bauordnung durch den Freistaat Bayern entsprechend geändert worden ist und ohne Neuerlass einer Stellplatzsatzung ab dem 1. Oktober 2025 keinerlei Regelungen zu Stellplatzfragen innerhalb der Gemeinde mehr möglich wären. Die Frage der Stellplätze wäre somit künftig nicht mehr regelbar.

Der Ausschuss für Umwelt, Bau, Planung und Wasserversorgung hat sich darauf verständigt, grundsätzlich in jedem Fall eine neue Stellplatzsatzung zu erlassen.

Der Entwurf wurde mit den Vorschlägen versehen, die aus der Diskussion im Ausschuss heraus entstanden sind. Eine weitere Erläuterung zu den einzelnen Punkten bzw. Hintergründen folgt mündlich in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt den beigefügten Entwurf der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 7. Juli 2025 als Satzung.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt, verweist auf den im Bauausschuss vorberatenen Satzungsentwurf und erläutert die hierin bereits eingearbeiteten Änderungen. Anschließend stellt er diese Änderungen im Gremium zur Diskussion und bittet ggfs. um weitere Verbesserungsvorschläge.

Im Rahmen der nachfolgenden Beratung ergeben sich schließlich folgende Änderungen des vorliegenden Satzungsentwurfs (Reinschrift):

§ 3 (1) : Änderung der Tabelle

- in Spalte 2 unter „Zahl der KFZ-Stellplätze (StP)“ (Änderungen sind unterstrichen):
„1 StP je Wohnung bis 60 qm/70 qm (Schöngeising) (Wohnfl.)“ und
„2 StP je Wohnung über 60 qm/70 qm (Schöngeising) (Wohnfl.)“
- in Spalte 3 unter „Zahl der Fahrradabstellplätze (FSt)“ (Änderungen sind unterstrichen):
„1 FSt je Wohnung bis 60 qm/70 qm (Wohnfl.)“ und
„2 FSt je Wohnung über 60 qm/70 qm (Wohnfl.)“

§ 5 (5) : Der Absatz wird folgendermaßen konkretisiert (Änderungen sind unterstrichen):

„Zur Vermeidung von Flächen mit erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem sowie wohnklimatischem Wert sind Stellplatzanlagen durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils 5 offenen Stellplätzen ein mindestens 1,5 Meter breiter Bepflanzungsstreifen mit Baumbepflanzung anzulegen. Der Bepflanzungsstreifen ist entbehrlich, sofern ausreichender Baumbestand in unmittelbarer Nähe zur Anordnung der Stellplätze vorhanden ist.“

§ 5 (8) : Der Absatz wird folgendermaßen ergänzt (Änderungen sind unterstrichen):

„Zwischen Garagengebäuden oder Carports und der Grenze zum öffentlichen Raum ist grundsätzlich ein offener Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Der Stauraum als Ausnahme kann als Stellplatz angerechnet werden, wenn er derselben Wohneinheit wie die Garage oder Carport vor der liegt, zugeordnet ist und dies dinglich gesichert ist.“

§ 6 : Der Absatz wird folgendermaßen geändert (Änderungen sind unterstrichen):
„Abstellplätze für Fahrräder müssen bei ebenerdiger Aufstellung mindestens 1,90 m lang und 0,7 m breit sein. Im Übrigen sind die Abstellplätze so anzuordnen, dass diese über Treppen oder Rampen gut erreichbar und zugänglich sind.“

Auf Nachfrage aus dem Gremium erklärt der Vorsitzende, dass die neue Stellplatzsatzung für den „Bestand“ keine Auswirkungen haben werde, außer der „Bestand“ werde grundlegend verändert (Änderung entscheidender Parameter wie z. B. Anzahl der Wohneinheiten).

Der Vorsitzende ergänzt den Beschlusstext entsprechend der Beratung.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt den beigefügten Entwurf der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder mit den o. g. Änderungen in der Fassung vom 7. Juli 2025 als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

TOP 5 Beschluss zur Anordnung einer Umlegung für das Baugebiet "Amperterrasse-West" und Übertragung der Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf das Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung Dachau

Sachvortrag (Verfasser: Erwin Fraunhofer):

Das Baugebiet „Amperterrasse-West“ ist derzeit im 1. Verfahrensschritt. Für dieses Gebiet ist die Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen aber auch die Grundstücksordnung bzw. Umlegung der einzelnen Bauparzellen erforderlich.

Mitte September hat ein erstes Informationsgespräch mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau in der VG-Grafrath über die mögliche Umlegung stattgefunden. Hierzu sind verfahrenseinleitende Beschlüsse erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß ihren Flächenanteilen.

Beschlussvorschlag:

1.

Der Gemeinderat Grafrath beschließt zur Verwirklichung des Bebauungsplans „Amperterrasse-West“ hinsichtlich der Neugestaltung der einzelnen Grundstücke nach Lage, Form und Größe gemäß § 46 Abs. 1 BauGB die Anordnung einer Umlegung nach §45 ff BauGB.

Abstimmungsergebnis:

2.

Die Befugnis zur Durchführung der Umlegung wird gemäß §46 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau übertragen.

Abstimmungsergebnis:

3.

Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, die Vereinbarung mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau über die Einzelheiten der Befugnis zur Durchführung der Umlegung zu unterzeichnen und alle zum Vollzug des Beschlusses erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende korrigiert vorab den Sachvortrag redaktionell im ersten Absatz, Zeile 2: Anstatt im 1. Verfahrensschritt befinde sich das Vorhaben aktuell am Ende. Der Satzungsbeschluss sei am 03. Juli 2025 gefasst worden.

Das Gremium nimmt die Korrektur zur Kenntnis.

Der Vorsitzende informiert zum aktuellen Sachstand.

Hierzu erfolgen keine Fragen aus dem Gremium.

Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat Grafrath beschließt zur Verwirklichung des Bebauungsplans „Amperterrasse-West“ hinsichtlich der Neugestaltung der einzelnen Grundstücke nach Lage, Form und Größe gemäß § 46 Abs. 1 BauGB die Anordnung einer Umlegung nach §45 ff BauGB.**
- 2. Die Befugnis zur Durchführung der Umlegung wird gemäß §46 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau übertragen.**
- 3. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, die Vereinbarung mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau über die Einzelheiten der Befugnis zur Durchführung der Umlegung zu unterzeichnen und alle zum Vollzug des Beschlusses erforderlichen Erklärungen abzugeben und entgegen zu nehmen.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 12 Nein: 0

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 02.06.2025

Die Niederschrift vom 02.06.2025 liegt vor.

Einwände zur Niederschrift:

- Deckblatt (Seite 1), unter „Mitglieder des Gemeinderates“
Redaktionelle Korrektur der Anwesenheit von GRin Vogel auf „anwesend ab 19:01 Uhr“
- TOP 3, Seite 4, nach dem 4. Absatz
Von Seiten der Fraktion „Die Grünen/Bündnis 90“ bittet man um folgende Text-Ergänzung: „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.“

Weitere Einwände erfolgen nicht.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 02.06.2025 wird mit den o. g. Änderungen genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 11 Nein: 0 Enthaltungen: 1

TOP 7 Information des Vorsitzenden über grundsätzliche Angelegenheiten der laufenden Verwaltung

Der Vorsitzende informiert, dass die Gemeinde Grafrath Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht (VGH) gegen das Landesamt für Statistik eingereicht habe, wegen einer „erheblichen Abweichung bei

der Einwohnerzahl“. Der Vorsitzende berichtet, dass der Zensus in Grafrath ca. 200 Einwohner weniger ergeben habe, als im Einwohnermeldeamt verzeichnet seien und klärt auf, welche negative Auswirkungen dies auf die Gemeinde hinsichtlich Schlüsselzuweisungen u. a. habe.

TOP 8 Wünsche und Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates

- Ein Mitglied des Gemeinderats erklärt, dass aus der Bürgerschaft darauf aufmerksam gemacht wurde, dass der Haushaltsplan der Jahre 2024 und 2025 auf der Homepage der Gemeinde Grafrath nicht zu finden seien.
Ein weiteres Gemeinderatsmitglied meint, auch die Präsentation der ESB aus der Gemeinderatssitzung vom 02. Juni 2025 nicht auf der Homepage finden zu können.
Der Vorsitzende sagt zu, dies abzuklären und hierzu Rückmeldung zu geben. In diesem Zusammenhang informiert er, dass die neue Homepage in Kürze online sein werde.
 - Der Vorsitzende kündigt an, zur Novellierung der Straßenverkehrsordnung (StVO) in der Gemeinderatssitzung im September 2025 informieren zu wollen.
 - Aus dem Gremium erkundigt man sich zur Höhe der Briefwahlbeteiligung beim anstehenden Bürgerentscheid am 13. Juli 2025 und der Vorsitzende berichtet, dass Stand 07. Juli 2025 etwa 550 Bürger Briefwahlunterlagen beantragt hatten.
 - Ein Gemeinderatsmitglied berichtet, entlang der „Bahnhofstraße“ mehrfach beobachtet zu haben, dass Autofahrer aufgrund des Fahrradbegleitstreifens sehr weit mittig fahren, auch weil auf der Fahrbahn kein Mittelstreifen mehr markiert werde. Hierdurch wird eine erhöhte Unfallgefahr gesehen.
Dem Vorsitzende ist dies bereits bekannt. Er sagt zu, bei nächster Gelegenheit hierzu im Mitteilungsblatt informieren zu wollen.
-

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:53 Uhr die öffentliche 79. Sitzung des Gemeinderates Grafrath.

Grafrath, 09.07.2025

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in