genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 5. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk

am 24.09.2026

in der Wahlperiode 2026 bis 2032

Beginn:	20:00 Uhr
Ende	20:56 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Grafrath

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Markus Kennerknecht

Ausschussmitglieder

Elisabeth Eikelmann	anwesend ab 20:08 Uhr (während TOP 5ö)
Monika Glammert-Zwölfer	
Anton Hackl	
Josef Heldeisen	
Maximilian Riepl-Bauer	
Andrea Seidl	
Alice Vogel	

Stellvertreter

Sybilla Rathmann	Vertretung für Herrn Dr. Gerald Kurz

Schriftführerin

Renate Bucher

Gäste

Dr. M. B. Prieto Peral	Gemeinderätin & Referentin f. Klimaschutz u. Anpassung - zu TOP 6ö

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Dr. Gerald Kurz	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. Tektur: Vergrößerung und Änderung von Dachgaube und Änderung der Geländerhöhe sowie der Firstrichtung des Carports, Kirchstr. 24, Fl.Nr. 26/7, Gem. Unteralting, BV-Nr. 18/26
TOP 4	1. Tektur: Vergrößerung und Änderung der Dachgaube, Entfall der Treppe vom Garten ins KG und Errichtung eines Verbindungssteges vom Carport zur Terrasse, Kirchstr. 26, Fl.Nr. 26/7, Gem. Unteralting, BV-Nr. 19/26
TOP 5	Anfrage Bebauung Weinberger-Grundstück - Beratung, baurechtliche Einschätzung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen
TOP 6	Vorst. d. Beratungen z.Th. "Grafrath klimafreundlich" - klimaresilientes Grafrath, Maßnahmen und Prioritäten zur Klimafolgenanpassung - Vorschlag der Ref. Fr. Glammert-Zwölfer und Dr. Prieto Peral z. weiteren Vorgehen; Beratung und Beschlussfassung
TOP 7	Verschiedenes
TOP 8	Genehmigung der Niederschrift vom 14.09.2026

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.

Der Vorsitzende kündigt an, die Tagesordnungspunkte 3 uns 4 zusammengefasst behandeln zu wollen.

Hiergegen erfolgen keine Einwände aus dem Gremium.

TOP 3 1. Tektur: Vergrößerung und Änderung von Dachgaube und Änderung der Geländerhöhe sowie der Firstrichtung des Carports, Kirchstr. 24, Fl.Nr. 26/7, Gem. Unteralting, BV-Nr. 18/26

Die Tagesordnungspunkte 3 und 4 werden zusammengefasst behandelt.

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D´Annibale):
BVNr.: 18/26

Fl. Nr.: 26/7 Gemarkung: Unteralting Ort: Kirchstr. 24

Planungsrechtliche Beurteilung:

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

Baugebiet nach BauNVO:

Dorfgebiet (MD)

Geschossfläche: 487,26 m² GFZ: 0,66	Grundfläche: 426,85 m² GRZ: 0,58	Zahl der Vollgeschosse: 2
Dachneigung: 45 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 10,94 m	
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Stellplätze: 3	Garagen: / Stauraum: 1 Carport
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung		

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:
Mit Bauantrag vom 09.09.2026 wurde die 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung von Dachgaube und Änderung der Geländerhöhe sowie der Firstrichtung des Carports beantragt.

Die Gaube auf der Nordseite des Hauses wird von einer Außenbreite von 2,14 m auf 3,56 m vergrößert.

Das Geländer auf der nördlichen Seite (Carport) wird geringfügig verändert.

Im ursprünglichen Bauantrag war die Firstrichtung des Carports mit einer Dachneigung von 5,4 Grad in Nordrichtung vorgesehen, wobei das Dach zur Straße abfallend eingeplant war.
In den nun dargestellten Plänen wird die Fristrichtung des Carports gedreht, sodass das Dach nunmehr in westlicher Richtung, zum Nachbargrundstück abfallend mit einer Dachneigung von 4 Grad ausgeführt wird.

Die erforderlichen Stellplätze werden weiterhin nachgewiesen.

Das Bauvorhaben fügt sich somit nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Eigenart der Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ein.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung der Dachgaube und Änderung der Geländerhöhe sowie der Firstrichtung des Carports auf der Fl.Nr. 26/7, Gemarkung Unteralting in der vorliegenden Planfassung vom 09.09.2026 wird hergestellt.

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur vorliegenden 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung der Dachgaube und Änderung der Geländerhöhe sowie der Firstrichtung des Carports auf der Fl.Nr. 26/7, Gemarkung Unteralting in der vorliegenden Planfassung vom 09.09.2026 wird hergestellt.

[*Ende des Sachvortrags*]

TOP 4 1. Tektur: Vergrößerung und Änderung der Dachgaube, Entfall der Treppe vom Garten ins KG und Errichtung eines Verbindungssteges vom Carport zur Terrasse, Kirchstr. 26, Fl.Nr. 26/7, Gem. Unteralting, BV-Nr. 19/26

Die Tagesordnungspunkte 3 und 4 werden zusammengefasst behandelt.

Sachvortrag (Verfasserin: Daniele D´Annibale):
BVNr.: 19/26

Fl. Nr.: 26/7 Gemarkung: Unteralting Ort: Kirchstr. 26

Planungsrechtliche Beurteilung:

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

Baugebiet nach BauNVO:

Dorfgebiet (MD)

Geschossfläche: 487,26 m² GFZ: 0,66	Grundfläche: 426,85 m² GRZ: 0,58	Zahl der Vollgeschosse: 2
Dachneigung: 45 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 10,94 m	
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Stellplätze: 3	Garagen: / Stauraum: 1 Carport
Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung		

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:
Mit Bauantrag vom 09.09.2026 wurde die 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung der Dachgaube, Entfall der Treppe vom Garten ins Kellergeschoss und die Errichtung eines Verbindungssteges vom Carport zur Terrasse beantragt.

Die Gaube auf der Nordseite des Hauses wird von einer Außenbreite von 2,14 m auf 3,56 m vergrößert.

Die geplante Kellertreppe auf der Ostseite des Doppelhauses soll nun entfallen.

An dieser Stelle wird die Errichtung eines Verbindungssteges vom Carport zur Terrasse beantragt.

Die erforderlichen Stellplätze werden weiterhin nachgewiesen.

Das Bauvorhaben fügt sich weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Eigenart der Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ein.

Beschlussvorschlag:
Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung der Dachgaube, Entfall der Treppe vom Garten ins KG und Errichtung eines Verbindungssteges vom Carport zur Terrasse auf der Fl.Nr. 26/7, Gemarkung Unteralting in der vorliegenden Planfassung vom 09.09.2026 wird hergestellt.

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur vorliegenden 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung der Dachgaube, Entfall der Treppe vom Garten ins KG und Errichtung eines Verbindungssteges vom Carport zur Terrasse auf der Fl.Nr. 26/7, Gemarkung Unteralting in der vorliegenden Planfassung vom 09.09.2026 wird hergestellt.

[*Ende des Sachvortrags*]

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und bewertet die vorliegende Planung als unkritisch.
Es wird festgestellt, dass derzeit keine Berechnung der Vollgeschosse vorliegt.
Der Beschlusstext wird daraufhin insoweit ergänzt, dass ein drittes Vollgeschoss nicht zulässig ist.

Der Vorsitzende lässt über die beiden Beschlussvorschläge (ergänzt) jeweils zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 zusammengefasst abstimmen.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung der Dachgaube und Änderung der Geländerhöhe sowie der Firstrichtung des Carports auf der Fl.Nr. 26/7, Gemarkung Unteralting in der vorliegenden Planfassung vom 09.09.2026 wird hergestellt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung der Dachgaube, Entfall der Treppe vom Garten ins KG und Errichtung eines Verbindungssteges vom Carport zur Terrasse auf der Fl.Nr. 26/7, Gemarkung Unteralting in der vorliegenden Planfassung vom 09.09.2026 wird hergestellt.

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur vorliegenden 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung der Dachgaube und Änderung der Geländerhöhe sowie der Firstrichtung des Carports auf der Fl.Nr. 26/7, Gemarkung Unteralting in der vorliegenden Planfassung vom 09.09.2026 wird hergestellt.

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zur vorliegenden 1. Tektur zur Vergrößerung und Änderung der Dachgaube, Entfall der Treppe vom Garten ins KG und Errichtung eines Verbindungssteges vom Carport zur Terrasse auf der Fl.Nr. 26/7, Gemarkung Unteralting in der vorliegenden Planfassung vom 09.09.2026 wird hergestellt.

Ein drittes Vollgeschoss ist nicht zulässig.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0

TOP 5 Anfrage Bebauung Weinberger-Grundstück - Beratung, baurechtliche Einschätzung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen

Sachvortrag (Verfasserin: Daniela D´Annibale):
Durch Kaufvertrag vom 23.04.2026 wurde das sogenannte Weinberger-Grundstück an die Firma Erl Bau, Deggendorf, veräußert. Nunmehr wurde auf Basis der Präsentation vom Oktober, die das Unternehmen im Gemeinderat abgegeben hatte, eine Bauvoranfrage eingereicht. In der Bauausschusssitzung soll dabei ausschließlich zur baulichen Konzeption und Gestaltung der Bebauung Stellung genommen werden beziehungsweise Grundlage der Diskussion sein. Konzeptionelle Fragen sollen ausdrücklich nicht Gegenstand der Beratungen im Ausschuss sein.

Darauf hinzuweisen ist, dass die Gemeinde für dieses Grundstück eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 BauGB erlassen hat. Kernpunkt ist hierbei die Abweichung bei der Frage der Geschossigkeit des Gebäudes. Das geplante Staffelgeschoss stellt ein viertes Vollgeschoss dar, bei dem keine Übereinstimmung mit den Vorgaben der Ortsabrundungssatzung besteht.

Deshalb könnte entweder A die Ortsabrundungssatzung angepasst werden oder B eine Lösung mittels des sogenannten „Bauturbos“ gefunden werden. Eine nähere Erläuterung hierzu erfolgt mündlich in der Sitzung.

Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk stimmt im Rahmen der Regelungen des sogenannten „Bauturbos“ einer viergeschossigen Bebauung zu und befürwortet die Anwendung der sogenannten „Bauturboregelung“. Über einen Bauantrag ist im Übrigen separat zu beraten und zu entscheiden.

[*Ende des Sachvortrags*]

Während der Beratung zu Tagesordnungspunkt 4 betritt GRin Eikelmann den Sitzungssaal. 20:08 Uhr

Die Planunterlagen sind im Sitzungssaal ausgehängt / über den Beamer dargestellt.

Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und die vorliegende Konzeption. Er informiert in diesem Zusammenhang, dass auf dem südlich angrenzenden Grundstück nun doch keine Bebauung vorgesehen sei. Der Vorsitzende berichtet weiter von konstruktiven Gesprächen hinsichtlich einer gemeinsamen, verbreiterten Zufahrt, deren Unterhaltslast künftig bei der Gemeinde liegen soll.

Anschließend stellt der Vorsitzende die vorliegenden Baukubatur mit Staffelgeschoss zur Diskussion. Die angefragte viergeschossige, gestaffelte Bauweise wird aufgrund der Lage am bestehenden Supermarktgebäude und an der Bundesstraße (B 471) als städtebaulich vertretbar und ortsbildverträglich erachtet. Aufgrund dessen, dass hierdurch die Grundzüge der Planung berührt seien, weist der Vorsitzende auf eine erforderliche Befreiung von der Ortsabrundungssatzung hin sowie eine notwendige Ausnahmeregelung im Rahmen des Bauturbos (seitens des Landratsamtes).

Das Gremium steht der vorliegenden Bauvoranfrage positiv gegenüber.

Es erfolgt der interne Hinweis, hinsichtlich der Viergeschossigkeit die Thematik der Flucht- und Rettungswege zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk stimmt im Rahmen der Regelungen des sogenannten „Bauturbos“ einer viergeschossigen Bebauung zu und befürwortet die Anwendung der sogenannten „Bauturboregelung“. Über einen Bauantrag ist im Übrigen separat zu beraten und zu entscheiden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0

TOP 6 Vorst. d. Beratungen z.Th. "Grafrath klimafreundlich" - klimaresilientes Grafrath, Maßnahmen und Prioritäten zur Klimafolgenanpassung - Vorschlag der Ref. Fr. Glammert-Zwölfer und Dr. Prieto Peral z. weiteren Vorgehen; Beratung und Beschlussfassung

Zu diesem Tagesordnungspunkt treten die beiden Referentinnen für Klimaschutz und Anpassung GRin Glammert-Zwölfer und GR Dr. Prieto Peral vor das Gremium.

Sachvortrag (Verfasser: Markus Kennerknecht):

Inhalt:
Im Jahr 2021 hat der Gemeinderat Grafrath beschlossen, den Prozess „Grafrath klimafreundlich“ zu starten. Dazu wurden verschiedenste Bereiche beleuchtet, Arbeitsgruppen gebildet und insbesondere in punkto Öffentlichkeitssensibilisierung entsprechende Veranstaltungen durchgeführt. Der Prozess, der in der vergangenen Legislaturperiode des Gemeinderates intensiv durchgeführt und begleitet wurde und unter entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden hat, hatte Auswirkungen auf verschiedene Entscheidungen im Gemeinderat und Bewusstseinsbildung in der Öffentlichkeit. Nun soll in Sachen Klimaschutz ein aktueller Schwerpunkt zum Thema Klimafolgeanpassung und -Resilienz gesetzt werden; Hierzu sind kurzfristige, mittelfristige und langfristige Strukturmaßnahmen zu erarbeiten und anzugehen unter Beteiligung interessierter Mitglieder des Gemeinderates beziehungsweise der vom Gemeinderat bestellten Referentinnen. Eine entsprechende Erläuterung wird seitens der zuständigen Referentinnen in der Sitzung vorgenommen werden; der zuständige Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk soll dieses Thema entsprechend vorberaten.

Beschlussvorschlag:
Dem Ausschuss zur Kenntnisnahme, Beratung und grundsätzlicher Entscheidung über die Erstellung eines Maßnahmenkatalogs für ein klimaresilientes Grafrath.

[*Ende des Sachvortrags*]

Der Vorsitzende informiert einleitend zum Thema und übergibt das Wort anschließend an die beiden Referentinnen für Klimaschutz und Anpassung. Diese stellen im Rahmen der Präsentation „Klimaanpassung und Resilienz“ (Präsentation siehe Anhang zur Niederschrift)
Ihre Vorschläge für einen Maßnahmenkatalog zur Klimaanpassung und Resilienz in der Gemeinde Grafrath vor. Dabei wird zwischen kurzfristig und mit geringem Aufwand umsetzbaren sowie aufwändigeren und kostenintensiveren Maßnahmen unterschieden.

Die Referentinnen betonen, dass Klimaanpassung eine ämter- und fachübergreifende Aufgabe darstelle, bei der man zusammenarbeiten sollte. Vorgeschlagen wird die Einrichtung einer Lenkungsgruppe, die bei der Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs und eines entsprechenden Konzepts durch die landkreisübergreifende Energieagentur („Klima^{3}“) unterstützt wird. Die Umsetzung der Maßnahmen soll anschließend durch den Gemeinderat beschlossen und beauftragt werden.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Referentinnen für deren Vortrag und befürwortet die weitere Begleitung des Prozesses durch die Energieagentur. Er weist darauf hin, dass es sich hierbei um einen mehrjährigen Prozess handeln werde, bei dem ein ganzheitlicher Ansatz erforderlich ist.

Im Gremium lobt man den Anstoß, den die beiden Referentinnen hiermit gegeben haben. Klimaschutz und Anpassung erachtet man als wichtige Themen, mit denen dringend begonnen werden sollte.

Abschließend wird seitens der beiden Referentinnen darum gebeten, die vorgestellte Thematik zunächst in den Fraktionen zu beraten, die Informationen an die gemeindlichen Referenten weiterzugeben und zu klären, wer Interesse an einer Mitarbeit in der Lenkungsgruppe hat.

Das Gremium nimmt die vorgetragenen Informationen zur Kenntnis.

TOP 7 Verschiedenes

Der Vorsitzende informiert,

- dass das Schwimmbad aufgrund eines technischen Defekts vorerst bis Sonntag, 27.09.2026 geschlossen werden musste. Die Reparaturarbeiten sind bereits beauftragt.
- dass im Bürgerstadl ein Legionellenbefall festgestellt wurde. Entsprechende Maßnahmen wurden bereits eingeleitet.

TOP 8 Genehmigung der Niederschrift vom 14.09.2026

Die Niederschrift vom 14.09.2026 liegt vor.

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 14.09.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltungen: 1

Erster Bürgermeister Markus Kennerknecht schließt um 20:56 Uhr die öffentliche 5. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Klimaschutz und Wasserwerk.

Grafrath, 01.10.2026

Markus Kennerknecht
Erster Bürgermeister

Renate Bucher
Schriftführer/in