



MARKT GRASSAU

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 22.07.2021
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Heftersaal Grassau

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Kattari, Stefan

Ausschussmitglieder

Drost, Winfried, Dr.
Haslinger, Werner
Noichl, Nikolaus
Pletschacher, Franz
Schmuck, Katharina

Stellvertreter

Huber, Manfred

Vertretung für Herrn Thomas Hofmann

Schriftführerin

Hausotter, Andrea

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Gasteiger, Marina
Genghammer, Hans
Hofmann, Thomas

Stellvertreter

Schreiner, Richard

Vertretung für Frau Marina Gasteiger

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 22.06.2021
2. Bauleitplanung; 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Eichelreuth im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1647, 1647/2, 1648 und 1648/2 der Gemarkung Grassa
Vorlage: 01/BAU/041/2021/1
3. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord" für die Grundstücke Fl. Nrn. 946/2 und 946/3, Bahnhofstraße 37; Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 01/BAU/073/2021
4. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Grassau-Mietenkam" für die Grundstücke Fl. Nrn. 1155/1 und 1155/9, an der Ecke Mietenkamer Str. / Steinwinkelstraße;
Vorlage: 01/BAU/074/2021
5. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 259/1 der Gemarkung Rottau an der Saliterstraße; Behandlung von Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses
Vorlage: 01/BAU/075/2021
6. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau (Kirchplatz 3) zum Anbau eines Musikproben- und Veranstaltungsraumes sowie Schaffung eines zusätzlichen Baurechtes;
Vorlage: 01/BAU/078/2021
7. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für die Grundstücke Fl. Nrn. 1606 und 1606/4 an der Bahnhofstraße
Vorlage: 01/BAU/076/2021
8. Bauleitplanung; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für das Grundstück Fl. Nr. 1340/2, Gemarkung Grassau, Im Hausfeld 4; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 01/BAU/081/2021
9. Bauantrag zum Neubau einer Mittelgarage mit einem Lager auf dem Grundstück Fl. Nr. 1648/2 der Gemarkung Grassau, an der Bahnhofstraße 121
Vorlage: 01/BAU/068/2021
10. Tektur-Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Weinbar auf dem Grundstück Fl. Nr. 72 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 3
Vorlage: 01/BAU/069/2021
11. Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/19 der Gemarkung Rottau, Adersbergstraße 6
Vorlage: 01/BAU/070/2021
12. Bauantrag zur Überdachung einer Terasse mit bestehenden Mauern auf dem Grundstück Fl. Nr. 1608 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 79
Vorlage: 01/BAU/071/2021
13. Ideen zur Neugestaltung des Hefterareals bzw. Vorplatz zum Hefter-Kultursaal
14. Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

1. Bürgermeister Stefan Kattari eröffnet um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

**1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom
22.06.2021**

Beschlusnummer **1**

Beschluss:

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 22.06.2021 wird hiermit gem. § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

2 Bauleitplanung; 80. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Eichelreuth im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1647, 1647/2, 1648 und 1648/2 der Gemarkung Grassa

Beschlusnummer **2**

Beschluss:

Die im Planentwurf eingezeichneten Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus der Planzeichnung wieder zu entfernen, die genaue Lage der Leitungen kann erst definiert werden, wenn klar ist, welche Bebauung in den einzelnen Bauparzellen erfolgen soll.

Die Bemessung der Immissionen soll auf die Grenzwerte abgestellt werden.

In den Hinweisen ist mit aufzunehmen, dass bei den auf dem Grundstück Fl. Nr. 1647/2 festgesetzten Bäumen, der Kronenbereich nicht in die Straße hineinragen darf.

Der abgeänderte Planentwurf samt Begründung wird gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) freigegeben.

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0 Anwesend 7 Persönlich beteiligt 1

Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GeschO: Marktgemeinderätin Schmuck

3 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord" für die Grundstücke Fl. Nrn. 946/2 und 946/3, Bahnhofstraße 37; Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses

Beschlusnummer **3**

Beschluss:

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind in der Planzeichnung zu ergänzen.
2. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 946/2 und 946/3 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 37, in der Planfassung vom 22.07.2021 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

4 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Grassau-Mietenkam" für die Grundstücke Fl. Nrn. 1155/1 und 1155/9, an der Ecke Mietenkamer Str. / Steinwinkelstraße;

Beschlusnummer **4**

Beschluss:

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind in der Planzeichnung zu ergänzen
2. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, „Mietenkam“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 1155/1 und 1155/9 der Gemarkung Grassau, an der Ecke Mietenkamer Straße / Steinwinkelstraße, in der Planfassung vom 22.07.2021 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

5 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau" für das Grundstück Fl. Nr. 259/1 der Gemarkung Rottau an der Saliterstraße; Behandlung von Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses

Beschlusnummer **5**

Beschluss:

1. Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe soll nicht die Oberkante Fertigfußboden sondern die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss festgesetzt werden.
2. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 259/1, Gemarkung Rottau, Saliterstraße 3, in der Planfassung vom 22.07.2021 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

6 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau (Kirchplatz 3) zum Anbau eines Musikproben- und Veranstaltungsraumes sowie Schaffung eines zusätzlichen Baurechtes;

Beschlusnummer **6**

Beschluss:

1. Im Planteil ist eine Nutzungsschablone darzustellen.
2. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt.
3. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau“ für das Grundstücke Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau, am Kirchplatz 3, in der Planfassung vom 22.07.2021 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau-Reifing“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 1606 und 1606/4 der Gemarkung Grassau, an der Bahnhofstraße, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung gemäß Planentwurf vom 22.06.2021 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt.

Vor Beginn des Verfahrens ist die Änderungsplanung grundlegend zu überarbeiten und es sind insbesondere folgende Punkte bei den textlichen Festsetzungen aufzunehmen und vom Planer einzuarbeiten:

- Die Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Das Maß der baulichen Nutzung: GFZ = 0,45.
- Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 22° - 30° festzusetzen. Als Dacheindeckung sind ziegelrote, rotbraune und braun Eindeckungen zulässig.
- Die Höhenbezugspunkte (üNN) sollen festgesetzt werden.
- Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen; für Einfamilienhäuser generell mind. 2 Stellplätze.
- Nr. 8 bei Festsetzungen durch Text ist zu entfernen

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) mit einer Bindefrist von 20 Jahren und zur Hauptwohnsitznutzung (einschließlich Vertragsstrafe) zu schließen. Die entsprechende grundbuchrechtliche Sicherung ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

8 Bauleitplanung; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für das Grundstück Fl. Nr. 1340/2, Gemarkung Grassau, Im Hausfeld 4; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss

Beschlusnummer **8**

Beschluss:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Mietenkam“ für das Grundstück Fl. Nr. 1340/2 der Gemarkung Grassau, Im Hausfeld 4 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt. Nachdem durch diese Änderungsplanung die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt bleiben, ist mit diesem Änderungsbeschluss das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Von einer Umweltprüfung etc. wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Vor Start des Verfahrens sind in die Änderungsplanung folgende Punkte aufzunehmen und vom Planer einzuarbeiten:

- Das Maß der baulichen Nutzung soll festgesetzt werden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,45
- Im Änderungsbereich sind Quergiebel (*keine Querbauten*) mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt. Der Hauptfirst muss mind. 30 cm höher liegen als der Ansatz des Quergiebels; Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach; bei nicht aus der Traufe entwickeltem Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- Das Seitenverhältnis der Baukörper muss mind. 5:4 betragen.
- Eine Baugrenzenüberschreitung durch Balkone, Erker, Loggien ist bis maximal 1,50 m Tiefe zulässig.

Vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beendigung des Verfahrens ist vom Grundstückseigentümer eine Dienstbarkeit vorzulegen, wonach alle Wohnungen nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen, diese Dienstbarkeit ist mit einer Vertragsstrafe zu versehen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau einer Mittelgarage mit einem Lager auf den Grundstücken Fl. Nr. 1647 und 1648/2 der Gemarkung Grassau gemäß Eingabeplanung vom 10.06.2021 wird das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB erteilt.

Dem Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich des verringerten Dachüberstandes wird zugestimmt.

Mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1 Anwesend 7

Beschluss:

Dem Antrag zur Tektur zur Erweiterung der bestehenden Weinbar im Anwesen Bahnhofstraße 3, Grundstück Fl. Nr. 72 der Gemarkung Grassau wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, die Immissionen der Außenbestuhlung sollen jedoch im Rahmen eines Immissionsschutzgutachtens geklärt werden.

Die mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.03.2021 geforderten zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück müssen errichtet werden.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und zwei Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 236/19 der Gemarkung Rottau gemäß Eingabeplanung vom 15.03.2021 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass die Dachüberstände an den Doppelgaragen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan auszuführen sind.

Hinsichtlich der geringfügigen Baugrenzenüberschreitung des Hauptgebäudes und der südlichen Doppelgarage sowie des geänderten Firstverlaufes der südlichen Doppelgarage werden Befreiungen zugestimmt.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

12 Bauantrag zur Überdachung einer Terrasse mit bestehenden Mauern auf dem Grundstück Fl. Nr. 1608 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 79

Beschlusnummer **12**

Beschluss:

Dem Bauantrag zur Überdachung einer Terrasse mit bestehenden Mauern auf dem Grundstück Fl. Nr. 1608 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstraße 79, wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB nicht erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Die Ideen, die erörtert wurden, sollen von der Verwaltung in Form einer Planung ausgearbeitet und zusammen mit einer Kostenschätzung dem Bauausschuss nochmals vorgelegt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

Beschluss:

Hierzu wurde kein Beschluss gefasst.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Stefan Kattari um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Kattari
1. Bürgermeister

Andrea Hausotter
Schriftführung