

Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses

vom: 09.03.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

Sitzungsprotokoll

Gremium: Bauausschuss

Sitzung am: Dienstag, 9. März 2021

Beginn: 19:30 Uhr - Ende: 22:45 Uhr

Sitzungsort: Grassau, im Heftersaal, Theodor-von-Hötzendorff-Str. 3

Öffentliche Sitzung

Zu Beginn der Sitzung begrüßte der 1. Bürgermeister die Mitglieder des Bauausschusses sowie die Leiterin des Bauamtes Andrea Hausotter und den Mitarbeiter des Bauamtes, Markus Eisenkolb, sowie die Vertreterin der örtlichen Presse und einige Zuhörer. Zur ordnungsgemäß zugestellten Tagesordnung ergaben sich keine Wortmeldungen.

Als entschuldigt festgestellt wurde die Marktgemeinderätin Marina Gasteiger, für sie war als Vertreter Richard Schreiner anwesend.

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2021

- 1 Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2021 wird hiermit gem. § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

TOP 2

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Grassau - Mietenkam“ für die Grundstück Fl. Nr. 1155/1 und 1155/9 der Gemarkung Grassau im Eckbereich südlich Steinwinkelstraße – Mietenkamer Straße;

Behandlung von Stellungnahmen und Erlass des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses

Zu den relevanten Stellungnahmen der Behörden wurden nachfolgende Abwägungsbeschlüsse erlassen:

Landratsamt Traunstein - Untere Bauaufsichtsbehörde (Fr. Schindhelm) – vom 02.02.2021:

Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses

vom: 09.03.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

Beschluss:

- 2 Die Höhenlage der Gebäude ist zu definieren (OK Rohfußboden in m ü.NN) und in die Planzeichnung mit aufzunehmen.
In den Textlichen Festsetzungen ist unter Punkt 3.1 mit aufzunehmen, dass im Geltungsbereich Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt sind.
- Der Ansatz des Quergiebels muss mindestens 30 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
 - Die Dachneigung darf maximal 5° steiler sein als das Hauptdach.
 - Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um maximal 80 cm zulässig.

Da seit 01.02.2021 das neue Abstandsflächenrecht gilt, ist die Benennung der gesetzlichen Grundlage der BayBO, nach der die dort geregelten Abstandsflächen einzuhalten sind, anzupassen → bisher Art. 6 Abs. 9 BayBO, jetzt Art. 6 Abs. 7 BayBO.

Der Bebauungsplanentwurf samt Begründung ist zu überarbeiten und der Bauverwaltung vorzulegen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

Landratsamt Traunstein - Tiefbauverwaltung – vom 04.02.2021:

Beschluss:

- 3 Die o. g. Angaben der Tiefbauverwaltung des Landkreises Traunstein sind in den textlichen Festsetzungen und in die Begründung mit aufzunehmen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 30.11.2020

Beschluss:

- 4 Die sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes sind als textlichen Hinweisen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes sind auch in der Begründung mit aufzunehmen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses

vom: 09.03.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

Freiwillige Feuerwehr Grassau vom 03.02.2021:

Beschluss:

- 5 Mit dem Sachgebiet 50 ist die Lage des Überflurhydranten abzustimmen und in die Planung mit aufzunehmen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

- 6 Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung vom 12.10.2020 und die Begründung vom 12.10.2020 sind gemäß den gefassten Beschlüssen zu überarbeiten. Der überarbeitete Planentwurf samt Begründung wird gebilligt, damit ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit vor Inkrafttreten der Änderungsplanung ist eine grundbuchamtlich abgesicherte Dienstbarkeitsbestellung vorzulegen, wonach Eigentümer bzw. Mieter dort ausschließlich ihren Hauptwohnsitz zu begründen haben.

Ebenfalls hat vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses der Grundstückseigentümer von Fl. Nr. 1155/9 der Gemarkung Grassau eine Grunddienstbarkeit für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleistungen zu Gunsten des Grundstücks Fl. Nr. 1155/1 der Gemarkung Grassau eintragen zu lassen. Die Eintragung erfolgt ohne Entschädigungsleistung seitens des Marktes Grassau.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

TOP 3

Änderung des Bebauungsplanes „Grassau-Reifing – Änderungsbereich westlich des Gänsbaches“ für das Grundstück Fl. Nr. 1619/13 der Gemarkung Grassau, Fragnerstr. 8; Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses

Ohne weitere Beratung wurde beschlossen:

- 7 Zur Änderung des Bebauungsplanes „Grassau-Reifing – Änderungsbereich westlich des Gänsbaches“ für das Grundstück Fl. Nr. 1619/13 der Gemarkung Grassau, Fragnerstraße 8 wird die Planfassung vom 20.08.2020/18.12.2020 samt Begründung vom 20.08.2020/18.12.2020 gemäß § 10 BauGB als

S a t z u n g

beschlossen. Diese Änderungsplanung mit Begründung wurde durch das Planungsbüro Bergblau aus Grassau ausgearbeitet.

Vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit vor Inkrafttreten der Änderungsplanung ist eine grundbuchamtlich abgesicherte Dienstbarkeitsbestellung vorzulegen, wonach Eigentümer bzw. Mieter dort ausschließlich ihren Hauptwohnsitz zu begründen haben.

Ebenfalls ist die Erschließung über die Privatzufahrt ist vor Satzungsbeschluss durch Dienstbarkeitsbestellungen grundbuchrechtlich abzusichern.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 8 Gegen 0
Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderätin Schmuck

TOP 4

**Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für das Grundstück Fl. Nr. 223/15 der Gemarkung Grassau, an der Friedenrathstraße;
Annahme der Änderungsplanung und Erlass des Aufstellungsbeschlusses**

Nach ausführlicher Beratung **erging folgender Beschluss:**

- 8 Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für das Grundstück Fl. Nr. 221/15 der Gemarkung Grassau, an der Friedenrathstraße, gemäß der Änderungsplanung vom 18.02.2021 wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich unter nachfolgenden Maßgaben zugestimmt:
- Die seitliche Wandhöhe ist mit maximal 6,00 m festzusetzen.
 - Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
 - In den zeichnerischen Festsetzungen sind die Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu streichen.
 - Abschnitt III. Nr. 1: Als Gebietsart soll WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.
 - Abschnitt III. Nr. 14: Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - Bei den textlichen Festsetzungen (Abschnitt III.) ist mit aufzunehmen, dass Doppelhäuser in gleicher Bauweise sowie mit gleichem Dach- bzw. Firstverlauf auszuführen sind.

Um sicherzustellen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) für eine Wohneinheit und zur Hauptwohnsitznutzung für alle Wohneinheiten zu schließen. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Niederschrift über die Sitzung des **B a u a u s s c h u s s e s**

vom: **09.03.2021**

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

Durch diese Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

TOP 5

**Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstücke Fl. Nr. 22/2 der Gemarkung Rottau, am Mühlwinkel;
Annahme der Änderungsplanung**

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 9 Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstücke Fl. Nr. 22/2 der Gemarkung Rottau, am Mühlwinkel, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung wird vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich unter folgenden Maßgaben zugestimmt:
- Die seitliche Wandhöhe ist mit maximal 6,00 m festzusetzen.
 - Es sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze erforderlich.
 - Je Hauptgebäude ist nur 1 Wohneinheit zulässig.

Des Weiteren sind von der Planerin die Höhenbezugspunkte zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten.

Vor Verfahrensbeginn ist von der Planerin eine Begründung nachzureichen.

Vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit vor Inkrafttreten der Änderungsplanung sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland (Eigenentwicklung) mit Bindefrist 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit der Wohngebäude und zur Hauptwohnsitznutzung, um sicherzustellen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, vorzulegen.

Ebenso ist die Erschließung über die Privatzufahrt vor Satzungsbeschluss durch Dienstbarkeitsbestellung grundbuchrechtlich abzusichern.

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

Die Verfahrenskosten hat der Veranlasser zu tragen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 8

Gegen 0

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

TOP 6

**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;
Behandlung von Stellungnahmen und Erlass des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses**

Über die anderen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, wurden folgende Abwägungsbeschlüsse gefasst:

Landratsamt Traunstein, SG 4.40 stv. Kreisbaumeisterin, vom 12.01.2021:

Beschluss:

- 10 Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß den o. g. Angaben des Landratsamtes Traunstein, SG 4.40 Frau Schindhelm vom Planer zu überarbeiten und bis spätestens 09.04.2021 dem Markt Grassau vorzulegen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

Wasserbeschaffungsverband Rottau vom 29.12.2020:

Beschluss:

- 11 Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 715/4 der Gemarkung Rottau über die Bestellung einer Grunddienstbarkeit für vorgenannte Leitungsrechte zu verhandeln und ggf. die notarielle Beurkundung vorzunehmen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

Schreiben Konrad Huber vom 21.12.2020:

Beschluss:

- 12 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist ebenfalls die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Des Weiteren enthält das vorgenannte Schreiben keine Einwendungen, sondern Bedenken und Anregungen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Niederschrift über die Sitzung des **B a u a u s s c h u s s e s**

vom: **09.03.2021**

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

- 13 Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung vom 17.03.2020 und die Begründung vom 17.03.2020 sind gemäß den vorgefassten Beschlüssen zu überarbeiten. Der überarbeitete Planentwurf samt Begründung wird **gebilligt**, damit ist die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

TOP 7

Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 259/1 der Gemarkung Rottau, Saliterstraße 3;

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 14 Auf die Mietpreisbindung ist zu verzichten, es ist jedoch eine grundbuchrechtlich gesicherte Vereinbarung zur Sicherung des örtlichen Bedarfs an Bauland mit einer Bindefrist von 20 Jahren zu schließen.

Des Weiteren ist vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beendigung des Verfahrens von der Grundstückeigentümerin eine Dienstbarkeit vorzulegen, wonach alle Wohnungen nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

TOP 8

Bauantrag zum Einbau von zwei Dachgauben am Anwesen Kirchplatz 13, auf dem Grundstück Fl. Nr. 58/8 der Gemarkung Grassau

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 15 Dem Bauantrag zum Anbau von zwei Quergiebeln am Kirchplatz 13 auf dem Grundstück Fl.Nr. 58/8 gemäß der Eingabeplanung vom 08.01.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Hinsichtlich des Einbaus der zwei Dachgauben mit verringerten Dachüberständen und der geringfügig überschrittenen Dachneigung werden Befreiungen von der örtlichen Gestaltungssatzung erteilt.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für: 8

Gegen: 0

Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderat Haslinger

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

TOP 9

Bauantrag zum Ausbau des bestehenden Speichers über der bestehenden Garage und Anbau einer Außentreppe auf dem Grundstück Fl. Nr. 485/1, Fünfeichenweg 5;

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 16 Dem Bauantrag zum Ausbau des Speichers über der bestehenden Garage zur Wohnraumerweiterung sowie dem Anbau einer Außentreppe am Fünfeichenweg 5 auf dem Grundstück Fl. Nr. 485/1 der Gemarkung Grassau gemäß der Eingabeplanung vom 01.02.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für: 9

Gegen: 0

TOP 10

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1564/12, Gemarkung Grassau, Kaiserblickstraße 1

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 17 Dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen- und Nebengebäude an der Kaiserblickstraße auf dem Grundstück Fl. Nr. 1564/12 gemäß der Eingabeplanung vom 12.01.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung, der geänderten Geschoßflächenzahl und der Dachneigung werden der Erteilung von Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen zugestimmt.

Der Ostseitige Quergiebel ist auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zu reduzieren, einer Befreiung wird hier nicht zugestimmt.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für: 9

Gegen: 0

TOP 11

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1564/13, Gemarkung Grassau, Kaiserblickstraße 3

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 18 Dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen- und Nebengebäude an der Kaiserblickstraße auf dem Grundstück Fl. Nr. 1564/13 gemäß der Eingabeplanung vom 12.01.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses

vom: 09.03.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung, der geänderten Geschoßflächenzahl und der Dachneigung werden der Erteilung von Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen zugestimmt.

Der Ostseitige Quergiebel ist auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zu reduzieren, einer Befreiung wird hier nicht zugestimmt.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für: 9 Gegen: 0

TOP 12

Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1564/14, Gemarkung Grassau, Kaiserblickstraße 5

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 19 Dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen- und Nebengebäuden an der Kaiserblickstraße auf dem Grundstück Fl. Nr. 1564/14 gemäß der Eingabeplanung vom 12.01.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung, der geänderten Geschoßflächenzahl und der Dachneigung werden der Erteilung von Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen zugestimmt.

Der ostseitige Quergiebel ist auf maximal 1/3 der Gebäudelänge zu reduzieren, einer Befreiung wird hier nicht zugestimmt.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für: 9 Gegen: 0

TOP 13

Antrag auf Nutzungsänderung für das Anwesen Bahnhofstraße 3 im Bereich der bestehenden Ladenfläche, Grundstück Fl. Nr. 72 der Gemarkung Grassau

Beschluss:

- 20 Zum Antrag auf Nutzungsänderung für das Anwesen Bahnhofstraße 3 im Bereich der bestehenden Ladenfläche, Grundstück Fl. Nr. 72 der Gemarkung Grassau in eine Weinbar wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB unter folgenden Voraussetzungen erteilt, dass die fehlenden Stellplätze im Rahmen einer Stellplatzabläse (Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO) für einen Betrag von 5.000,00 € je Stellplatz nachzuweisen sind.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für: 9 Gegen: 0

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

TOP 14

Tektur zum Bauantrag Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 261/5 der Gemarkung Rottau, Bachstr. 15

Nach ausführlicher Beratung wurde folgender Beschluss gefasst:

- 21 Dem Bauantrag zur Tektur zum Bauantrag Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 261/5 der Gemarkung Rottau, Bachstr. 15 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für: 9

Gegen: 0

TOP 15

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 39/4 der Gemarkung Grassau, Kirchenweg 18

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 22 Der Bauvoranfrage vom 25.02.2021 samt Planentwurf zur Errichtung eines Einfamilienhauses in zweigeschossiger Bauweise (II VG) im Ausmaß von 13,5 m x 10,4 m mit erdgeschossigem Anbau eines Nebengebäudes mit Doppelgarage (incl. integrierter Hebebühne) und Büro im Ausmaß von 12,1 m x 7,5 m mit einer seitlichen Wandhöhe von 4 m wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass die seitliche Wandhöhe auf 6,30 m zu reduzieren ist.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung sind die Vorgaben der örtlichen Gestaltungssatzung (DN 16°-26°, DÜ mind. 1,20 m, Ga+N mind. 0,80 m) einzuhalten.

Die wasser- und abwasserrechtliche Erschließung ist mit dem Sachgebiet Wasser/Abwasser des Marktes Grassau abzustimmen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für: 9

Gegen: 0

TOP 16

Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden Blockhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 218 der Gemarkung Grassau, Niederfeldstr. 25

Nach Beratung wurde beschlossen:

- 23 Der Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden Blockhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 218 der Gemarkung Grassau, Niederfeldstr. 25 wird nicht zugestimmt.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 8

Gegen 1

Niederschrift über die Sitzung des **B a u a u s s c h u s s e s**

vom: 09.03.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

TOP 17

Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

Hierzu wurde kein Beschluss gefasst.