



---

## Sitzung des Bauausschusses am 09.11.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### 5. Bauleitplanung; Erweiterung des Bebauungsplanes "Grassau - Ortseingang Süd" für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 330 der Gemarkung Grassau; Annahme der Änderungsplanung

#### Sachverhalt:

Verwiesen wurde auf die mit Ladung zugestellten Unterlagen. Die Planteile wurden per Beamerprojektion aufgezeigt.

Auf den Aufstellungsbeschluss im Rahmen einer Bauvoranfrage (Beschluss Nr. 7 des Bauausschusses vom 18.05.2021) wird verwiesen.

Im Rahmen einer Absprache mit der unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Traunstein) wurde erörtert, dass für das geplante Verfahren kein Regelverfahren notwendig wird, sondern ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB erfolgen kann. **§ 13 b BauGB** - befristet bis 31.12.2022 - ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> für reine Wohnnutzungen, soweit sich diese Flächen an bereits bebaute Flächen (Anbindegebot) anschließen.

Anzuwenden ist hierbei das beschleunigte Verfahren nach 13 a BauGB zur Nachverdichtung mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden; auf die Ausgleichsflächenpflicht sowie auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht kann in diesem Verfahren verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden.

Der **Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes** „Grassau – Ortseingang Süd“ endet nördlich von dem geplanten Baufenster auf der Fl. Nr. 330, für die darauf befindlichen Hauptgebäude wurde eine Wandhöhe von max. 6,50 m bei II Vollgeschossen festgesetzt.

Zulässig sind bei sämtlichen Gebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 24° mit allseitigen Dachüberständen von mindestens 1,00 m (Nebengebäude mindestens 0,80 m). Bei Balkonen hat das Vordach die Balkonaußenkante um mindestens 0,50 m zu überragen. Das Seitenverhältnis der Baukörper ist nicht festgesetzt, die Firstverläufe sind über die Gebäudelängsseiten zu legen.

Bei II VG ist Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,40 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,60 festgesetzt.

Die **vorliegende Änderungsplanung** sieht nun die Einbeziehung der Grundstücksteilfläche von Fl. Nr. 330 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Es soll ein Baurecht für ein zweigeschossiges (II VG) Hauptgebäude im Ausmaß von 10,50 m x 12,00 m und einen eingeschossigen (I VG) Gebäudeanbau im Ausmaß von rd. 8,0 m x 8,0 m festgesetzt werden. Die seitliche Wandhöhe ist beim Hauptgebäude mit 6,50 m und beim Anbau mit 5,80 m geplant. Im Änderungsbereich sollen Quergiebel mit einer maximaler Breite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt sein, wobei der First mindestens 0,50 m höher liegen muss als der Ansatz des Quergiebels. Die Dachneigung des Quergiebels darf maximal 5° steiler als das Hauptdach sein. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,45 festgesetzt.

Die Zufahrt ist über die Hofstelle Ortenburger Str. 20 vorgesehen. Ob der Neubau an das öffentliche Versorgungsnetz für Wasser und Abwasser anschließbar ist, wird im Zuge des Verfahrens durch die Beteiligung der entsprechenden Versorgungsträger geklärt.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgte gemäß Beschluss Nr. 7 vom 18.05.2021 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) und zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

### **Beschluss:**

Der Änderungsplanung zum Antrag zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Grassau – Ortseingang Süd" für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 330 der Gemarkung Grassau wird mit den Maßgaben zugestimmt, dass

- Je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind, und dass
- Die Gebietsart als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wird.

Das Bauleitplanverfahren soll im Rahmen eines beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden.

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

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) und zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

Sämtliche Verfahrenskosten haben die Veranlasser zu tragen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst.

Beschlusnummer 5

**Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.  
Markt Grassau, 15.11.2021

*M. Eisenkolb*

Markus Eisenkolb

