



Sitzung des Marktgemeinderates am 15.11.2022

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

3. Vorstellung eines Konzeptes zur künftigen Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 103 der Gemarkung Grassau, Rottauer Str. 6 (ehemaliges Raiffeisen-Gebäude) und Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung

Das auf dem gegenständlichen Grundstück bestehende ehemalige Raiffeisen-Gebäude wurde mit Baugenehmigungsbescheid vom 18.06.1970 (Az. III 2-B-624/70 St/Ö) durch das Landratsamt Traunstein als Baugenehmigungsbehörde genehmigt. Der für das Baugrundstück derzeit rechtskräftige Bebauungsplan vom 05.04.1991 setzt Baugrenzen für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen (II) fest. Die Baugrenzen wurden über das genehmigte Gebäude gelegt und verlaufen weiter nördlich zum benachbarten Grundstück. Auf dem mit der Ladung zugestellten Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde verwiesen. Die maximale seitliche Wandhöhe ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen mit 6,60 m festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,40 und einer Geschosflächenzahl von 0,80 festgesetzt. Die Gebietsart ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Sämtliche Hauptgebäude sind mit Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 26° auszubilden. Die Dacheindeckung ist mit roten oder rotbraunen Eindeckungen vorzunehmen. Die Dachvorsprünge sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, diese müssen gemäß den Regelungen der Gestaltungssatzung des Marktes Grassau ausgeführt werden, d. h. bei Gebäuden ab II VG mindestens 1,20 m allseitig.

Das Konzept des Bauherrn sieht den Abriss des bestehenden Gebäudes vor, der vorhandene Keller soll jedoch erhalten bleiben. An gleicher Stelle ist der Neubau eines Gebäudes im Ausmaß von rund 22,49 m x 11,74 m mit einer seitlichen Wandhöhe von 8,31 m (Bestand 6,50 m) geplant. Die Firsthöhe beträgt ca. 10,74 m (Bestand 8,50 m). Insgesamt sind zwei Vollgeschosse (DG ist kein Vollgeschoss) geplant. Des Weiteren ist am nordwestlichen Gebäudebereich ein abgesetzter Anbau im Ausmaß von 9,20 m x 8,20 m mit einer seitlichen Wandhöhe von ca. 5,50 m (Firsthöhe 7,73 m) geplant.

Im neu geplanten Gebäudekomplex ist im Hauptgebäude im Erdgeschoss eine Apotheke vorgesehen. Im Obergeschoss soll eine Orthopädische Praxis eingerichtet werden. Im Dachgeschoss sollen zwei Wohneinheiten bzw. eine weitere Arztpraxis geschaffen werden. Im Anbau soll ein Sanitätshaus Einzug finden. Hingewiesen wird darauf, dass der Keller vom Bestand erhalten bleibt.

Die Stellplätze sind gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung herzustellen. Pro Wohneinheit sind jedoch mindestens zwei Stellplätze erforderlich. In der Planung sind 21 Stellplätze vorgesehen. Neben dem Hauptgebäude ist noch ein kleines Nebengebäude zur Fahrradabstelle, Mülltonnenstandort etc. geplant.

Aufgrund der Überschreitung der Baugrenzen sowie der Erhöhung der seitlichen Wandhöhe ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Nachdem es sich um eine Nachverdichtung im

bereits überplanten Bereich in geschlossener Ortslage handelt und die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zu veranlassen.

Geplant ist, die Baugrenzen für Hauptgebäude in geringem Umfang zu erweitern (siehe beigefügte Abbildung des bisherigen Bebauungsplanes und der geplanten Baugrenzen), die seitliche Wandhöhe soll mit 8,50 m festgesetzt werden. Als Gebietsart ist weiterhin ein MI vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,80 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 geplant. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldach auszubilden, die Dachneigung ist bei den Hauptgebäuden mit 26° geplant.

Im Änderungsbereich sollen Quergiebel zu den ortsüblichen Festsetzungen zugelassen werden.

In die Planzeichnung ist zwischen Hauptgebäude und Laubengang sowie zwischen Hauptgebäude und Anbau (Sanitätshaus) eine „Perlschnur“ einzufügen, um die unterschiedlichen Nutzungen in Bezug auf Art, Maß, Geschossigkeit, Bauweise und Wandhöhe abzugrenzen.

Nach seinen grundlegenden Ausführungen übergab der 1. Bürgermeister das Wort an Herrn Manfred Mix und Frau Stefanie Goy von der Firma MH Mix & Hornberger Bau GmbH, die dann ausführlich anhand einer Beamerprojektion das geplante Bauvorhaben erläuterten. Fragen an die Planer, u.a. zur Geschossflächenzahl, Entwässerung und Anordnung der Stellplätze, wurden abschließend beantwortet. Vom Planer wurde explizit darauf hingewiesen, dass westseitig Abstandsflächen geringfügig auf öffentlichen Straßengrund (Straße Rossanger) liegen werden. Dem wurde so zugestimmt.

In der sich daraufhin anschließenden Aussprache wurde das Bauvorhaben als gelungen angesehen. Gewünscht wurde lediglich eine Erhöhung des Grünflächenanteils auf dem gegenständlichen Grundstück.

Schließlich erging folgender

Beschluss:

Das vom Bauherrn vorgestellte Konzept vom 16.10.2022 für eine künftige Bebauung des Grundstücks Fl.Nr.103 der Gemarkung Grassau wird angenommen.

Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau Nord" für das Grundstück Fl.Nr. 103 der Gemarkung Grassau, Rottauer Str. 6, wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt.

In die Planzeichnung ist zwischen Hauptgebäude und Laubengang sowie zwischen Hauptgebäude und Anbau (Sanitätshaus) eine „Perlschnur“ einzufügen, um die unterschiedlichen Nutzungen in Bezug auf Art, Maß, Geschossigkeit, Bauweise und Wandhöhe abzugrenzen.

Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens ist dem Bauausschuss ein ausführlicher Bebauungsplanentwurf sowie eine Begründung vorzulegen.

Durch die Planung bleiben die bisherigen Planungsgrundzüge unberührt, nachteilige Auswirkungen sind nicht erkennbar. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nachdem keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar sind, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Kosten des Verfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Beendigung des Verfahrens ist vom Grundstückseigentümer eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit vorzulegen, wonach alle Wohnungen nur mit Hauptwohnsitzen belegt werden dürfen. Zur Sicherung dieser Regelung ist bei Nichtbeachtung eine Vertragsstrafe zu vereinbaren.

Beschlusnummer 3

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 24.11.2022

JH.

Genia Muggenthaler-Haumayer

