



MARKT GRASSAU

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.11.2021
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Heftersaal Grassau

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Zweite Bürgermeisterin**

Ludwig, Daniela

### **Ausschussmitglieder**

Drost, Winfried, Dr.  
Genghammer, Hans  
Haslinger, Werner  
Hofmann, Thomas  
Noichl, Nikolaus  
Pletschacher, Franz  
Schmuck, Katharina

### **Stellvertreter**

Schreiner, Richard

Vertretung für Frau Marina Gasteiger

### **Schriftführerin**

Hausotter, Andrea

### **Verwaltung**

Eisenkolb, Markus

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### **Erster Bürgermeister**

Kattari, Stefan

### **Ausschussmitglieder**

Gasteiger, Marina

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 21.09.2021
2. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau-Reit" für das Grundstück Fl. Nr. 1675/8, der Gemarkung Grassau, Nußbaumweg 22  
Vorlage: 01/BAU/107/2021
3. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 22/2 der Gemarkung Rottau, am Mühlwinkel; Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 01/BAU/072/2021
4. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord", für das Grundstück Fl. Nr. 221/3 der Gemarkung Grassau, Hochplattenstraße 17; Annahme der Änderungsplanung  
Vorlage: 01/BAU/118/2021
5. Bauleitplanung; Erweiterung des Bebauungsplanes "Grassau - Ortseingang Süd" für eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 330 der Gemarkung Grassau  
Vorlage: 01/BAU/124/2021
6. Bauleitplanung; Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Grassau-Reifing" für das Grundstück Fl. Nr. 1637/3 der Gemarkung Grassau, an der Hafnerstraße; Annahme der Änderungsplanung  
Vorlage: 01/BAU/126/2021
7. Bauantrag zur Errichtung einer Garage an das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1155/1 der Gemarkung Grassau, Steinwinkelstraße 1a  
Vorlage: 01/BAU/115/2021
8. Bauantrag zur Errichtung eines Carports mit Dachterasse über der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 261/1 der Gemarkung Rottau, Saliterstraße 4  
Vorlage: 01/BAU/114/2021
9. Tektur-Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 749/2 der Gemarkung Rottau, Holzweg 21  
Vorlage: 01/BAU/116/2021
10. Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 88/1 der Gemarkung Rottau, Fleierlstraße 10  
Vorlage: 01/BAU/110/2021
11. Grundsatzentscheidung zur Festsetzung in Bebauungsplänen bezüglich Quergiebel  
Vorlage: 01/BAU/120/2021
12. Liegenschaft Bahnhofstr. 108, Aufzugsanlage Nachrüstung der fehlenden Sicherheitskomponenten; Auftragsvergabe  
Vorlage: 01/BAU/123/2021
13. Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen
  - 13.1 Bekanntgabe von Bauanträgen, für die eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO erteilt wurde  
Vorlage: 01/BAU/111/2021
  - 13.2 Bekanntgabe von Bescheiden zur Erteilung einer isolierten Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen gem. Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO  
Vorlage: 01/BAU/112/2021
  - 13.3 Bauleitplanung; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietenkam" für das Grundstück Fl. Nr. 1340/2, Gemarkung Grassau, Im Hausfeld 4; Einstellung des Verfahrens  
Vorlage: 01/BAU/119/2021

2. Bürgermeisterin Daniela Ludwig 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  
21.09.2021**

Beschlusnummer **1**

### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 21.09.2021 wird hiermit gem. § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

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

**Beschluss:**

1. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ für das Grundstück Fl. Nr. 1675/8 der Gemarkung Grassau in der Planfassung vom 09.11.2021 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

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

**3 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 22/2 der Gemarkung Rottau, am Mühlwinkel; Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses**

Beschlusnummer **3**

**Beschluss:**

1. Es sind Schallschutzmaßnahmen gemäß dem immissionsschutztechnischen Gutachten vom 02.11.2021 der Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB festzusetzen.
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 Grundstück Fl. Nr. 22/2 der Gemarkung Rottau in der Planfassung vom 02.11.2021 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**  
Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderätin Schmuck

**4 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord", für das Grundstück Fl. Nr. 221/3 der Gemarkung Grassau, Hochplattenstraße 17; Annahme der Änderungsplanung**

Beschlusnummer **4**

**Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung zurückgestellt. Vor Beratung in der nächsten Sitzung ist durch den Bauausschuss ein Ortstermin durchzuführen.

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

**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.

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

**Beschluss:**

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Grassau-Reifing“ für das Grundstück Fl. Nr. 1637/3 der Gemarkung Grassau, an der Hafnerstraße 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.

Vor Verfahrensbeginn ist durch die Planerin eine Begründung vorzulegen.

Ebenfalls ist vor Beginn des Verfahrens in die Änderungsplanung einzuarbeiten, dass für Gebäude, die mit zwei oder mehr Wohneinheiten genutzt werden, pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Für Einfamilienhäuser sind ebenfalls mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Die Zustimmung für diese Änderungsplanung erfolgt unter der Maßgabe, dass keine Nebenwohnsitze entstehen. Dafür ist ein entsprechender grundbuchrechtlicher Vertrag zur Hauptwohnsitznutzung (einschließlich Vertragsstrafe) vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses vorzulegen.

Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1**

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

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zum Neubau einer Garage an das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 1155/11 der Gemarkung Grassau, Steinwinkelstraße 1a gemäß Eingabeplanung vom 16.08.2021 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

Der beantragten Befreiung bezüglich der abweichenden Dachüberstände wird zugestimmt.

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

**8 Bauantrag zur Errichtung eines Carports mit Dachterasse über der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 261/1 der Gemarkung Rottau, Saliterstraße 4**

Beschlusnummer **8**

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zur Errichtung eines Kfz.-Unterstellplatzes (Carports) mit Dachterasse über der bestehenden Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 261/1 der Gemarkung Rottau, am Anwesen Saliterstr. 4 in Rottau wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Wegen der Überschreitung der Baugrenzen, der abweichenden Dachform sowie wegen der Unzulässigkeit von Dachterrassen wird der Erteilung von Befreiungen von den Bebauungsplanfestsetzungen zugestimmt.

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

**9 Tektur-Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 749/2 der Gemarkung Rottau, Holzweg 21**

Beschlusnummer **9**

**Beschluss:**

Dem Tektur-Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 749/2 der Gemarkung Rottau, Holzweg 21, wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt.

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

**Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird bis zur nächsten Bauausschusssitzung zurückgestellt. Vor Beratung in der nächsten Sitzung ist durch den Bauausschuss ein Ortstermin durchzuführen.

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

**Beschluss:**

Die Festsetzung bezüglich Quergiebel in den Bebauungsplänen soll unverändert bleiben und sich weiterhin an der seitlichen Wandhöhe (und nicht an der Traufe) orientieren.

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

**Beschluss:**

Die Nachrüstung der fehlenden Sicherheitskomponenten wird gemäß dem Angebot vom 27.09.2021 an die Firma TK Aufzüge GmbH vergeben.

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

**Zur Kenntnis genommen**

**13.1 Bekanntgabe von Bauanträgen, für die eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO erteilt wurde**

Beschlusnummer

**Zur Kenntnis genommen**

**13.2 Bekanntgabe von Bescheiden zur Erteilung einer isolierten Befreiung von den  
Bebauungsplanfestsetzungen gem. Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO**

Beschlusnummer

**Zur Kenntnis genommen**

**13.3 Bauleitplanung; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mietkam" für das Grundstück Fl. Nr. 1340/2, Gemarkung Grassau, Im Hausfeld 4; Einstellung des Verfahrens**

Beschlusnummer

**Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 2. Bürgermeisterin Daniela Ludwig um Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Daniela Ludwig  
2. Bürgermeisterin

Andrea Hausotter  
Schriftführung