



MARKT GRASSAU

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 27.04.2021
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:40 Uhr
Ort:	im Heftersaal Grassau

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Kattari, Stefan

### Ausschussmitglieder

Drost, Winfried, Dr.

Gasteiger, Marina

Göls, Thomas

Vertretung für Herrn Nikolaus Noichl

Haslinger, Werner

Hofmann, Thomas

Pletschacher, Franz

Schmuck, Katharina

### Schriftführerin

Hausotter, Andrea

### Verwaltung

Eisenkolb, Markus

### Presse

Eder, Tamara

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

### Ausschussmitglieder

Genghammer, Hans

Entschuldigt!

Noichl, Nikolaus

Entschuldigt!

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzungen des Bauausschusses vom 09.03.2021 und vom 16.03.2021  
Vorlage: 01/BAU/044/2021
2. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau-Reit" für das Grundstück Fl. Nr. 1675/8 der Gemarkung Grassau, Nußbaumweg 22 b; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/BAU/030/2021
3. Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 529/5 der Gemarkung Grassau, Hinterm Bichl 11a  
Vorlage: 01/BAU/026/2021
4. Bauantrag zum Neubau von drei Doppelhäusern mit zwei Einzelgaragen und zwei Doppelgaragen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 278 und 278/51 der Gemarkung Grassau, Rosengasse 6  
Vorlage: 01/BAU/031/2021
5. Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Milchviehanbindestalls zum teilweise offenen Laufstall auf dem Grundstück Fl. Nr. 100 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 1  
Vorlage: 01/BAU/042/2021
6. Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Minihauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1197/3 der Gemarkung Rottau am Brunnhausweg  
Vorlage: 01/BAU/038/2021
7. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kucheln" für den Bau eines Freisitzes am Anwesen Schwaigerweg 17, Grundstück Fl. Nr. 615/29 der Gemarkung Grassau  
Vorlage: 01/BAU/028/2021
8. Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Reifing" für den Bau eines Freisitzes am Anwesen Bahnhofstr. 79, Grundstück Fl. Nr. 1608 der Gemarkung Grassau  
Vorlage: 01/BAU/043/2021
9. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1637/3, Gemarkung Grassau an der Hafnerstraße  
Vorlage: 01/BAU/037/2021
10. Bauvoranfrage zur Neuordnung der landwirtschaftlichen Hofstelle, Errichtung von Wohnungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 96 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 5  
Vorlage: 01/BAU/027/2021
11. Bauvoranfrage zur Aufstockung der bestehenden LKW-Garage um ein Geschoss zur Schaffung von Büroräumlichkeiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 89, Gemarkung Rottau am Salchtweg 4  
Vorlage: 01/BAU/040/2021
12. Entscheidung über die Fällung oder Ersatzpflanzung der Bäume in der Willy-Reichert-Straße  
Vorlage: 01/BAU/029/2021
13. Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

1. Bürgermeister Stefan Kattari eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Zur ordnungsgemäß zugestellten Tagesordnung ergaben sich keine Wortmeldungen.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

**1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzungen des Bauausschusses vom 09.03.2021 und vom 16.03.2021**

Beschlusnummer **1**

### **Beschluss:**

Die Niederschriften über die Sitzungen des Bauausschusses vom 09.03.2021 und 16.03.2021 werden hiermit gem. § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**2 Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau-Reit" für das Grundstück Fl .Nr. 1675/8 der Gemarkung Grassau, Nußbaumweg 22 b; Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss**

Beschlusnummer **2**

**Beschluss:**

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Grassau-Reit“ für das Grundstück Fl. Nr. 1675/8 Gemarkung Grassau, Anwesen Nußbaumweg 22 b 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:

- Die seitliche Wandhöhe ist objektbezogen mit 6,50 m festzusetzen. Maßgebend ist OK-Rohboden und der Schnittpunkt Außenwand mit OK- Dachhaut.
- Im Änderungsbereich (nicht pro Wohngebäude) sind maximal 3 Wohneinheiten 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 8 Persönlich beteiligt 1**

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

**3 Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 529/5 der Gemarkung Grassau, Hinterm Bichl 11a**

Beschlusnummer **3**

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 529/5, Hinterm Bichl 11 a, Gemarkung Grassau, vom 01.03.2021 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass die zwei fehlenden Stellplätze noch nachgewiesen werden.

Der Erteilung einer Abweichung von den Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung bezüglich des Quergiebels wird zugestimmt.

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

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**4 Bauantrag zum Neubau von drei Doppelhäusern mit zwei Einzelgaragen und zwei Doppelgaragen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 278 und 278/51 der Gemarkung Grassau, Rosengasse 6**

Beschlusnummer **4**

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zur Errichtung von drei Doppelhäusern auf den Grundstücken Fl. Nrn. 278 und 278/51, Rosengasse 6 a bis e, Gemarkung Grassau, wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

Der Erteilung von Befreiungen von der örtlichen Gestaltungssatzung bezüglich des verringerten Dachüberstandes an den Garagengebäuden und der verringerten Aufstellfläche vor den Garagen bei Haus 1 wird nicht zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**5 Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Milchviehanbindestalls zum teilweise offenen Laufstall auf dem Grundstück Fl. Nr. 100 der Gemarkung Rottau, Hackenstraße 1**

Beschlusnummer **5**

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des bestehenden Milchviehanbindestalls zum teilweise offenen Laufstall auf dem Grundstück Fl. Nr. 100 der Gemarkung Rottau, Hackenstr. 1, gemäß der Eingabeplanung vom 08.03.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Wegen der abweichenden Dachform (Pultdach) und der verringerten Dachüberstände wird der Erteilung von Abweichungen von den Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**6 Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Minihauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1197/3 der Gemarkung Rottau am Brunnhausweg**

Beschlusnummer **6**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Minihauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1197/3 der Gemarkung Rottau am Brunnhausweg gemäß der Eingabeplanung vom 17.03.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**7 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kucheln" für den Bau eines Freisitzes am Anwesen  
Schwaigerweg 17, Grundstück Fl. Nr. 615/29 der Gemarkung Grassau**

Beschlusnummer 7

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen zur Errichtung des Freisitzes/der Terrassenüberdachung wird wegen der abweichenden Dachform (Flachdach) nicht zugestimmt. Vorgeschlagen wird die Errichtung eines flachgeneigten Satteldaches (etwa 10°).

Der Erteilung einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung bezüglich der Dacheindeckung wird nicht zugestimmt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**8 Antrag auf Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Reifing" für den Bau eines Freisitzes am Anwesen Bahnhofstr. 79, Grundstück Fl. Nr. 1608 der Gemarkung Grassau**

Beschlusnummer **8**

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Erteilung einer isolierten Abweichung von den Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung baulicher Anlagen zur Errichtung der Terrassenüberdachung wird wegen der abweichenden Dachform (Pultdach) nicht zugestimmt. Vorgeschlagen wird die Errichtung eines flachgeneigten Satteldaches (etwa 10°). Die Dacheindeckung hat gemäß den Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung zu erfolgen.

Die Tiefe der Terrassenüberdachung ist auf 3,00 m zu reduzieren. Soll es bei einer Tiefe von mehr als 3,00 m bleiben ist für das Vorhaben ein Bauantrag einzureichen, da es sich dann nicht mehr um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. g BayBO handelt.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1637/3 der Gemarkung Grassau an der Hafnerstraße unter den Maßgaben zugestimmt, dass

- die Dachneigung mit maximal 26° ausgeführt wird,
- die Dachüberstände traufseitig mit mindestens 1,0 m und giebelseitig mit mindestens 1,2 m ausgeführt werden,
- anstatt der Dachgaube ein Quergiebel errichtet wird (die Art der Gestaltung, ob aus der Traufe oder nicht aus der Traufe entwickelt, ist mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen) und
- die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Bäume zu erhalten bzw. neu zu pflanzen sind.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage zur Neuordnung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 96 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 5, kann aufgrund der rechtsgültigen Bebauungsplanfestsetzung nicht zugestimmt werden.

Es ist ein Entwurf zur Bebauungsplanänderung mit Abbruch von Teilbereichen sowie Erhalt und Sanierung des Bestandsgebäudes oder mit Abbruch der Bestandsgebäude und Neuerrichtung wie Bestand mit maximal 4 Wohneinheiten vorzulegen. Es sind die von der Verwaltung vorgeschlagenen Festsetzungen mit aufzunehmen, auf Festsetzungen bezüglich Quergiebel ist jedoch zu verzichten.

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.

Um sicherzustellen, dass die neu zu schaffenden Wohneinheiten eigengenutzt werden und auch keine Nebenwohnsitze entstehen, sind entsprechende grundbuchrechtlich gesicherte Verträge zur Hauptwohnsitznutzung zu schließen. Der entsprechende Notarvertrag ist vor Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses und damit Inkrafttreten der Änderungsplanung vorzulegen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**11 Bauvoranfrage zur Aufstockung der bestehenden LKW-Garage um ein Geschoss zur Schaffung von Büroräumlichkeiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 89, Gemarkung Rottau am Salchtweg 4**

Beschlusnummer 11

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage zur Aufstockung der bestehenden LKW-Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 89 der Gemarkung Rottau, Salchtweg 4, wird zugestimmt. Mit dem Landratsamt ist abzustimmen, ob die Aufstockung im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen kann. Ist auf Grund der Baurechtsüberschreitung eine Bebauungsplanänderung notwendig, ist diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung vorzunehmen; in diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Dieser Beschluss gilt dann als Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans „Rottau“, ein entsprechender Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist dem Bauausschuss vorzulegen.

Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**Beschluss:**

Die Fällung bzw. der Erhalt der Bäume in der Willy-Reichert-Straße hat gemäß der Übersicht mit nummeriertem Lageplan, der als Anlage 1 diesem Protokoll beigefügt ist, zu erfolgen. Die Ersatzpflanzung soll mit Säulenbäumen ausgeführt werden.

Der an der Zufahrt zum Sportpark (Grundstück Fl. Nr. 1020 der Gemarkung Grassau) stehende Bergahorn soll am Stammfuss untersucht werden, um Hinweise zur Standsicherheit zu erhalten.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**Beschluss:**

Hierzu wurde kein Beschluss gefasst.

**Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Stefan Kattari um 21:40 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Kattari  
1. Bürgermeister

Andrea Hausotter  
Schriftführung