



MARKT GRASSAU

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.03.2021
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Heftersaal Grassau

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Kattari, Stefan

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

Presse

Eder, Tamara

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Gasteiger, Marina

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2021
Vorlage: 01/BAU/001/2021
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Grassau - Mietenkam“ für die Grundstück Fl. Nr. 1155/1 und 1155/9 der Gemarkung Grassau
Vorlage: 01/BAU/002/2021
3. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Grassau-Reifung – Änderungsbereich westlich des Gänsbaches“ für das Grundstück Fl. Nr. 1619/13 der Gemarkung Grassau, Fragnerstraße 8
Vorlage: 01/BAU/003/2021
4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Grassau Nord“ für das Grundstück Fl. Nr. 223/15 der Gemarkung Grassau, an der Friedenrathstraße
Vorlage: 01/BAU/004/2021
5. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstücke Fl. Nr. 22/2 der Gemarkung Rottau, am Mühlwinkel
Vorlage: 01/BAU/005/2021
6. Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau (Kirchplatz 3) zum Anbau eines Musikproben- und Veranstaltungs-raumes sowie Schaffung eines zusätzlichen Baurechtes
Vorlage: 01/BAU/006/2021
7. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 259/1 der Gemarkung Rottau, Saliterstraße 3
Vorlage: 01/BAU/007/2021
8. Bauantrag zum Einbau von zwei Dachgauben am Anwesen Kirchplatz 13, Grundstück Fl. Nr. 58/8 der Gemarkung Grassau
Vorlage: 01/BAU/008/2021
9. Bauantrag zum Ausbau des bestehenden Speichers über der bestehenden Garage und Anbau einer Außentreppe, Grundstück Fl. Nr. 485/1 der Gemarkung Grassau, Fünfeichenweg 5
Vorlage: 01/BAU/009/2021
10. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1564/12 der Gemarkung Grassau, Kaiserblickstraße 1
Vorlage: 01/BAU/010/2021
11. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1564/13 der Gemarkung Grassau, Kaiserblickstraße 3
Vorlage: 01/BAU/011/2021
12. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1564/14 der Gemarkung Grassau, Kaiserblickstraße 5
Vorlage: 01/BAU/012/2021
13. Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Weinbar (Nutzungsänderung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 72 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstr. 3
Vorlage: 01/BAU/013/2021
14. Tektur zum Bauantrag Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Car-ports auf dem Grundstück Fl. Nr. 261/5 der Gemarkung Rottau, Bachstr. 15
Vorlage: 01/BAU/014/2021
15. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 39/4 der Gemarkung Grassau, Kirchenweg 18
Vorlage: 01/BAU/015/2021

- 16.** Bauvoranfrage zur Aufstockung eines bestehenden Blockhauses auf dem Grund-stück Fl. Nr. 218 der Gemarkung Grassau, Niederfeldstr. 25
Vorlage: 01/BAU/016/2021
- 17.** Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen

1. Bürgermeister Stefan Kattari 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 Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2021

Beschlusnummer 1

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

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

Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Höhenlage der Gebäude ist zu definieren (OK Rohfußboden in m ü.NN).

Laut textlicher Festsetzung Nr. 3.1 sind „nur Satteldächer ...“ zulässig, daher ist eine separate Festsetzung über die Zulässigkeit und Ausformung eines Quergiebels (südliche Parzelle) ergänzend zu treffen. Darin sollten die Breite (z.B. max. 1/3 Gebäudelänge), die Höhe (z.B. mind. 0,5 m unter Hauptfirst), die Lage der Traufe (z.B. aus der Traufe entwickelt oder in einem vertretbaren Abstand über Haupttraufe wie 0,6 – 0,8 m) und die Dachneigung des Quergiebels (z.B. max. 5° steiler als Hauptdach) festgelegt werden.

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.

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:

Mit o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Planfertiger Nikolaus Steiner, Feldwieser Str. 17, 83236 Übersee, i. d. F. vom 12.10.2020, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

Folgendes ist textlich und zeichnerisch festzusetzen:

1. *Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hier sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAST mit Schenkellängen von je-*

weils 5 m x 70 m von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

- 2. Es muss Sorge getragen werden, dass auf dem Grundstück gewendet werden kann. Ein rückwärtiges Ausfahren auf die Kreisstraße ist nicht gestattet.*
- 3. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.*
- 4. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.*
- 5. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen. Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.*
- 6. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.*
- 7. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.*

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

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- entfällt -

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt -

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

3.1 Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

3.1.1 Einwendung

In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des §76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des §78d Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete im Sinne des §73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden. Wir bitten dies noch zu berücksichtigen.

3.1.2 Rechtsgrundlagen: BauGB, §73 WHG, §76 WHG

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Etwa 120m nordwestlich des Planungsbereichs wurde Grundwasser bei 1,7 m u. GOK aufgeschlossen.

Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

Der Änderungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern - Themenbereich Naturgefahren“ (siehe Internet: www.umweltatlas.bayern.de), Stand 01.02.2021, bei HQextrem von Überflutung betroffen (Hochwassergefahrenfläche HQextrem Tiroler Achen).

Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasserabflusskorridore für das HQextrem freizuhalten.

Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen.

Wir empfehlen deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise. Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risiko-gebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§78c WHG).

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Schmutzwasser

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlagen, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.
- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrassen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

4.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

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

Freiwillige Feuerwehr Grassau vom 03.02.2021:

Im Kreuzungsbereich Mietenkamer Str. / Steinwinkelstr. ist ein Überflurhydrant zu empfehlen. Die nächstgelegenen Hydranten sind als Unterflur ausgeführt (im Winter nicht uneingeschränkt zugänglich) und befinden sich auf der Ostseite der Mietenkamer Straße.

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

3 Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Grassau-Reifing – Änderungsbereich westlich des Gänsbaches“ für das Grundstück Fl. Nr. 1619/13 der Gemarkung Grassau, Fragnerstraße 8

Beschlusnummer **3**

Beschluss:

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 vor Satzungsbeschluss durch Dienstbarkeitsbestellungen grundbuchrechtlich abzusichern.

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

Beschluss:

Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“ für das Grundstück Fl. Nr. 223/15 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.

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

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 eingengenutzt 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.

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

Beschluss:

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

Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Auf beiden Parzellen ergäbe sich bei ungefähre Nachrechnung unter Einbeziehung der Flächen für Garagen, Nebengebäude, Stellplätzen und deren Zufahrten zu 50 % eine GRZ von ca. 0,38. Es ist daher für die unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen stehende Regelung zur GRZ ortsplanerisch zielführender, die Flächen für Nebenanlagen etc. einzubeziehen, anstatt diese einfach außen vor zu lassen. Das sieht auch die BauNVO § 19 Abs. 4 so vor. Nur so kann eine Steuerung und hinreichende Transparenz zum Maß der Versiegelung durch o.g. bauliche Anlagen und befahrbare Flächen ermöglicht werden.

Die unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen stehende Erläuterung bei der GFZ, dass Terrassen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, hat nichts mit der GFZ als Solche zu tun, die rein aus der Bruttogrundfläche der zulässigen Vollgeschosse ermittelt wird. Auf die Thematik der Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen wurde schon eingegangen.

Die südwestliche Erweiterung des Baufensters am Pfarrheim ist neu gegenüber der Erstfassung der Bebauungsplanänderung. Zu dieser Änderung äußert sich die Begründung bisher nicht.

In diesem Bereich des Baufensters ist im Vergleich zu anderen ausgewiesenen überbaubaren Flächen weder eine Firstrichtung noch ein Bebauungsvorschlag enthalten.

Zur näheren Erläuterung wäre daher die Einstellung des Eingabeentwurfes in die Begründung sinnvoll wie bereits in der ersten Stellungnahme vorgeschlagen wurde.

In diesem Zusammenhang sei auch nochmals angeführt, dass die Unterteilung des Baufensters in Bereiche mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen und differierenden Wandhöhen durch Perlschnüre vorzunehmen ist (vergleiche dazu Ziff. 15.14. PlanZV), nicht wie im vorliegenden Entwurf erneut nicht korrekt dargestellt, durch das Einziehen weiterer Baugrenzen zwischen den einzelnen Bauteilen des Pfarrheims.

Allgemein ist auch festzustellen, dass einige Punkte, die bereits in der Stellungnahme vom 28.01.2020 aufgeführt waren und zu denen der Entwurfsverfasser u.a. ausführlich nach der ersten Auslegung beraten wurde, leider nicht geändert bzw. ergänzt wurden wie z.B.: Der Hinweis, dass im Rahmen des beschleunigten Verfahrens weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich ist, wurde nicht beachtet.

Die im Punkt 6.2 a „Abstandsflächen“ der Begründung und unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen erfolgten Ausführungen sind nicht korrekt.

Eine Abstandsfläche „0“ wie hier z.T. an der Ostgrenze vorliegend kann nicht über Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden. Es kann hier bestenfalls eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und entsprechend begründet werden.

Insofern ist auch die in Punkt 6.1 a genannte „Festsetzung“ einer offenen Bauweise zumindest an der Ostseite des Anbaus Pfarrheim nicht gegeben. Ferner handelt es sich um eine im Begründungsteil aufgeführte „Festsetzung“, die dort keine Rechtsbindung hat.

Darüber hinaus sind als Festsetzung bezeichnete Ausführungen im Begründungsteil enthalten, die sich in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht wiederfinden. In diesem Kontext ist die „Festsetzung“ zulässiger Quergiebel (Punkt 6.2 b) zu nennen. Es sollte darüber hinaus eine klare Zuordnung der Festsetzung vorgenommen werden, weil es nicht nur um einen, sondern um mehrere Baukörper geht.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist ab dem zweiten Satz den Hinweisen zuzuordnen.

Die Anzahl der geplanten Parkplätze sollte in Anbetracht der geplanten Erweiterung räumlicher Kapazitäten Pfarrheim (keine Angaben z.B. in Form von Nutzflächen bzw. Sitzplätzen) und der Schaffung des neuen Baurechts im Südteil des Grundstücks (Zahl der Wohneinheiten) nochmals überprüft und entsprechend begründet werden, um eine Nachvollziehbarkeit der Flächen für Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze/Garagen zu gewährleisten.

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:

Für die Versorgung mit Trinkwasser (eventuell auch Fernwärme), sowie die Abwasserentsorgung ist die Eintragung einer Dienstbarkeit des Grundstückseigentümers der Fl. Nr. 715/4, der Gemarkung Rottau für die entsprechenden Leitungsrechte erforderlich, ansonsten ist die Erschließung nicht gesichert!

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:

Nach wie vor vertrete ich die Meinung, dass ein Veranstaltungssaal nicht notwendig ist. In Rottau gibt es drei Gaststätten mit entsprechenden Räumen. Ein Musikprobenraum könnte im Haus der Dorfgemeinschaft im freiwerdenden Raum der Feuerwehr untergebracht oder auch westseitig angebaut werden.

Als weiteres wesentliches Problem dieser Planung sehe ich die Nähe des Veranstaltungssaales zur umliegenden und besonders zur geplanten Wohnbebauung. Mit Sicherheit wäre bei öffentlichen Veranstaltungen (siehe Ziff. 2 der Begründung) mit Lärmemissionen zu rechnen, die sich auf das Wohnumfeld negativ auswirken würden.

Ich erwarte, dass der Immissionsschutz zu dieser Planung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belang vom Landratsamt Traunstein geprüft wird.

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:

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

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.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

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.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1
Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderat Haslinger

9 Bauantrag zum Ausbau des bestehenden Speichers über der bestehenden Garage und Anbau einer Außentreppe, Grundstück Fl. Nr. 485/1 der Gemarkung Grassau, Fünfeichenweg 5

Beschlusnummer **9**

Beschluss:

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.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

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 wird 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.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

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.

Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung, der geänderten Geschoßflächenzahl und der Dachneigung wird 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.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

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 Geschößflächenzahl und der Dachneigung wird 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.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

13 Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Weinbar (Nutzungsänderung) auf dem Grundstück Fl. Nr. 72 der Gemarkung Grassau, Bahnhofstr. 3

Beschlusnummer

Ö13

Beschluss:

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.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

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

Beschlusnummer **14**

Beschluss:

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.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

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.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Beschluss:

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

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 9

Beschluss:

Hierzu wurde kein Beschluss gefasst.

Zur Kenntnis genommen

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

Stefan Kattari
1. Bürgermeister

Andrea Hausotter
Schriftführung