



MARKT GRASSAU

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21.09.2021
Beginn:	Uhr
Ende	Uhr
Ort:	im Heftersaal Grassau

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Kattari, Stefan

#### **Ausschussmitglieder**

Drost, Winfried, Dr.  
Gasteiger, Marina  
Genghammer, Hans  
Haslinger, Werner  
Hofmann, Thomas  
Pletschacher, Franz  
Schmuck, Katharina

#### **Schriftführerin**

Hausotter, Andrea

#### **Verwaltung**

Eisenkolb, Markus

#### **Weitere Anwesende:**

2 Zuhörer/innen

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

#### **Ausschussmitglieder**

Noichl, Nikolaus

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 22.07.2021
2. 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 und Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/BAU/098/2021
3. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord", für die Grundstücke Fl. Nrn. 74, 259 und 260/8 (Schule und Festplatz); Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss  
Vorlage: 01/BAU/089/2021
4. Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau-Reit" (Kaiserblickstraße); Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses  
Vorlage: 01/BAU/091/2021
5. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1371/8 der Gemarkung Grassau, Erlenweg 16  
Vorlage: 01/BAU/095/2021
6. Bauantrag zur Errichtung einer Werbeanlage am Anwesen Mitterbachweg 4, Grundstück Fl. Nr. 96/105 der Gemarkung Grassau  
Vorlage: 01/BAU/092/2021
7. Bauantrag zur Errichtung einer Holzlege auf dem Grundstück Fl. Nr. 2138/2 der Gemarkung Grassau, Lindenfeldweg 41  
Vorlage: 01/BAU/094/2021
8. Bauantrag zur Errichtung eines Pools und einer Terrasse beim Anwesen Bründlbachweg 11, Grundstück Fl. Nr. 1350/9 der Gemarkung Grassau  
Vorlage: 01/BAU/099/2021
9. Antrag auf Vorbescheid zum An- und Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1349/5 der Gemarkung Grassau, Mühlbachweg 13  
Vorlage: 01/BAU/086/2021
10. Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1640/7 der Gemarkung Grassau, Sudetenstraße 6  
Vorlage: 01/BAU/087/2021
11. Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 203/1 der Gemarkung Grassau, Niederfeldstraße 27  
Vorlage: 01/BAU/088/2021
12. Bekanntgaben, Anfragen und Anregungen
- 12.1 Bekanntgabe von Bauanträgen, für die eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO erteilt wurde  
Vorlage: 01/BAU/102/2021
- 12.2 Bekanntgabe von Bescheiden zur Erteilung einer isolierten Befreiung von den Bebauungsplanfestsetzungen gem. Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO  
Vorlage: 01/BAU/103/2021

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 Bauausschusssitzung vom  
22.07.2021**

Beschlusnummer **1**

### **Beschluss:**

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 22.07.2021 wird hiermit gem. § 25 Abs. 2 GeschO genehmigt.

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

**2 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 und Aufstellungsbeschluss**

Beschlusnummer 2

**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.

Vor Beginn des Verfahrens ist 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 7 Nein 0 Anwesend 8 Persönlich beteiligt 1**

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

**3 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Grassau-Nord", für die Grundstücke Fl. Nrn. 74, 259 und 260/8 (Schule und Festplatz); Annahme der Änderungsplanung und Aufstellungsbeschluss**

Beschlusnummer **3**

**Beschluss:**

Der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grassau-Nord“, Änderungsbereich Ost für die Grundstücke Fl. Nrn. 74, 259 und 260/8 der Gemarkung Grassau gemäß der Änderungsplanung vom 07.07.2021 wird vorbehaltlich des Ergebnisses eines Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB grundsätzlich zugestimmt. Vor Verfahrensbeginn ist durch den Planer eine Begründung nachzuweisen.

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 trägt der Markt Grassau.

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

**4 Bauleitplanung; Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Grassau-Reit" (Kaiserblickstraße); Behandlung von Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erlass des Satzungsbeschlusses**

Beschlusnummer **4**

**Beschluss:**

1. Die Festsetzungen der Begründung sind an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzugleichen.
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. 6 „Grassau-Reit“ (Kaiserblickstraße) in der Planfassung vom 21.09.2021 samt Begründung gleichen Datums wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

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

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zum Abbruch einer bestehenden Garage und Neubau eines Einfamilienwohnhauses gemäß Eingabeplanung vom 24.08.2021 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

Für das Grundstück Fl. Nr. 1371/8 ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Grundstückes Fl. Nr. 1371/7 für Wasser- und Kanalleitungen einzutragen.

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

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zum Neubau einer Werbeanlage für den Gewerbebetrieb Mitterbachweg 4, auf dem Grundstück Fl. Nr. 96/105 der Gemarkung Grassau gemäß Planunterlagen vom 28.07.2021 wird das Einvernehmen nach § 36 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass die Werbeanlage nur von der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite errichtet wird.

**Mehrheitlich beschlossen   Ja 7   Nein 1   Anwesend 8**



**Beschluss:**

Dem Bauantrag zur Errichtung einer Holzlege auf dem Grundstück Fl. Nr. 2138/2 der Gemarkung Grassau, Lindenfeldweg 41, gemäß Eingabeplanung vom 12.07.2021 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB erteilt.

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

**Beschluss:**

Dem Bauantrag zur Errichtung eines Pools und einer Terrasse beim Anwesen Bründlbachweg 11, Grundstück Fl. Nr. 1350/9 der Gemarkung Grassau wird das Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 BauGB nicht erteilt.

Eine Änderung des Bebauungsplanes „Grassau, Mietenkam – Südwest“ (Bründlbachweg) wird nicht in Aussicht gestellt.

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

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid zum An- und Umbau des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1349/5 der Gemarkung Grassau, Mühlbachweg 13, gemäß der Planung vom 30.07.2021 wird das Einvernehmen gem. § 36 BauGB unter folgenden Voraussetzungen erteilt: Die seitliche Wandhöhe wird auf das ortsverträgliche Maß von 6,50 m geändert.

Für die Nutzungsänderung des Arbeitsraumes oberhalb der Garage, die Baugrenzenüberschreitung des Balkons sowie die verringerten Dachüberstände am Balkon werden Befreiungen zugestimmt.

Durch die Einrichtung des Arbeitsraumes oberhalb der Garage wird diese abstandsflächenpflichtig, eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn ist vorzulegen.

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

**Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

**Zurückgestellt Ja 8 Nein 0 Anwesend 8**

**Beschluss:**

Der Bauvoranfrage zum Abbruch eines Einfamilienhauses und zur Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 203/1 der Gemarkung Grassau gemäß den eingereichten Antragsunterlagen vom 16.06.2021 wird zugestimmt. Aufgrund der Baurechtsüberschreitung (Baugrenzen) ist eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung vorzunehmen; in diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Kosten des Änderungsverfahrens hat der Veranlasser zu tragen.

Zur Erreichung städtebaulicher Ziele durch den Markt Grassau ist mit den Eigentümern folgendes zu vereinbaren.

1. Zur Vermeidung von leerstehendem Wohnraum durch Zweitwohnsitze (sog. „Rolladensiedlungen“) sind für sämtliche auf dem Grundstück Fl. Nr. 203/1, Gemarkung Grassau, entstehenden Baurechte entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zur Hauptwohnsitznutzung (einschl. Vertragsstrafe) zu schließen.
2. Zur Verbesserung der Wohnraumversorgung bestimmter örtlicher Bevölkerungsgruppen mit niedrigen und mittleren Einkommen sind für eine der neu zur errichtenden Doppelhaushälften auf dem westlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 203/1 Vereinbarungen zu einer künftigen sozialgerechten Bodennutzung zu schließen (z.B. Ansiedlungsmodellvereinbarung, Wohnungsbelegungsrecht mit Mietpreisbindung, Erwerb von Grundstücksanteilen).

Der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Grassau-Nord“ wird erst gefasst, wenn durch den Antragsteller mitgeteilt wurde, wie er die Grundstücke verwerten möchte und welche Vereinbarung zu einer künftigen sozialgerechten Bodennutzung für ihn in Frage kommt, anschließend ist dem Bauausschuss ein entsprechender Bebauungsplanentwurf mit Begründung vorzulegen.

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



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

Beschlusnummer

**Zur Kenntnis genommen**

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

Beschlusnummer

**Zur Kenntnis genommen**



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

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Kattari  
1. Bürgermeister

Andrea Hausotter  
Schriftführung