



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Namen der Gremiumsmitglieder

1. Bürgermeister	Wolfgang Beißmann
Stadtratsmitglied	Dr. Bastian Ach
Stadtratsmitglied	Karl Hafner
Stadtratsmitglied	Tobias Hanig
Stadtratsmitglied	Martin Hofer
Stadtratsmitglied	Rainer Niedermeier (ab 15:16 Uhr)
Stadtratsmitglied	Josef Reitberger (ab 15:03 Uhr)
Stadtratsmitglied	Walter Reitmeier
Stadtratsmitglied	Katharina Schiedermair-Bauer
Stadtratsmitglied	Bernhard Stüwe

abwesend

Gremiumsmitglieder	geladen	anwesend	stimmberechtigt	abwesend	entschuldigt	unentschuldigt
	10	10	10	0	0	0

Beschlussfähigkeit

war gegeben

nicht gegeben

Lfd.-Nr., Gegenstand, Beschluss und Abstimmungsergebnis: Blatt bis Blatt

Vorsitzender (Unterschrift)

Wolfgang Beißmann, 1. Bürgermeister

Schriftführerin (Unterschrift)

Astrid Stahlhofer



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand

- | | |
|-------|--|
| 1. | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.10.2021 |
| 2. | 62. Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplans |
| 2.1 | Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB |
| 2.1.1 | Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 11.08.2021 |
| 2.1.2 | Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Email vom 19.08.2021/Schreiben vom 17.08.2021 |
| 2.1.3 | Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 26.08.2021 |
| 2.1.4 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 31.08.2021 |
| 2.1.5 | WWA Deggendorf, Schreiben vom 14.09.2021 |
| 2.2 | Billigungs- und Auslegungsbeschluss |
| 3. | Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn" |
| 3.1 | Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB |
| 3.1.1 | Kompetenzteam Baurecht Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Süd Eigentumsmanagement, Email vom 03.08.2021 |
| 3.1.2 | Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Email vom 19.08.2021/Schreiben vom 17.08.2021 |
| 3.1.3 | AWV Isar-Inn, Email vom 03.08.2021 |
| 3.1.4 | Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 11.08.2021 |
| 3.1.5 | Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 26.08.2021 |
| 3.1.6 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 31.08.2021 |
| 3.1.7 | Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 09.09.2021 |
| 3.1.8 | Landratsamt Rottal-Inn, Fachreferent für Naturschutz, Schreiben vom 09.09.2021 |



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand
3.1.9	Landratsamt Rottal-Inn, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 18.08.2021
3.1.10	Landratsamt Rottal-Inn, KBM Peter Hofer, Schreiben vom 14.09.2021
3.1.11	WWA Deggendorf, Schreiben vom 14.09.2021
3.1.12	Wagensonner Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Schreiben vom 13.09.2021
3.2	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4.	Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Waldhof"
4.1	Änderungsbeschluss
4.2	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5.	Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden
5.1	Bauleitplanung des Marktes Triftern; Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Anzenkirchen "An der Brunniger Straße" Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB
6.	Vorbescheide
6.1	Neubau einer Wohnanlage am Schuldholzinger Weg, auf dem Flst. 1093, Gem. Pfarrkirchen
7.	Baugesuche
7.1	Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße 5 + 7
7.2	Anbau eines Zweiparteienhauses sowie Nutzungsänderung des bestehenden Kellerabteils zu einer weiteren Souterrainwohnung (Ost) auf dem Grundstück Carossastraße 7
7.3	Neubau eines Brennholz- und Maschinenschuppens auf dem Grundstück Mahlgassing 1
7.4	Ersatzbau einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Geiersberg 1
7.5	Tektur zur Nutzungsänderung und zum Umbau eines Gewerbegebäudes in Mischnutzung mit studentischem Wohnen im Gebäude Oberham 19
7.6	Neubau eines Wohnhauses mit Doppel- und Einzelgarage auf dem Grundstück Duschlstraße 48



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand

- | | |
|-------|--|
| 7.7 | Vergrößerung eines bereits genehmigten Freisitzes mit Überdachung auf dem Grundstück Bergring 29 |
| 7.8 | Weitere Baugesuche |
| 7.8.1 | Neubau eines Hackschnitzzellagers auf dem Grundstück Burgstallweg 6 |
| 7.8.2 | Garagenergänzung mit Reifenlager und Notstrom bei der Polizeidienststelle Pfarrkirchen auf dem Grundstück Arnstorfer Straße 4 |
| 7.8.3 | Neubau einer forstwirtschaftlichen Betriebsstätte mit Betriebsleiterwohnung in Rott auf dem Flst. 645/2, Gem. Reichenberg |
| 8. | Schriftliche Äußerung gegenüber dem Landratsamt Rottal-Inn zum Baugesuch: Tektur zur Sanierung und Aufstockung eines Einfamilienhauses inkl. Garage, Carport und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Ludwig-Mitterer-Straße 11; hier: Erhöhung der Stützmauer |
| 9. | Werbeanlagen |
| 10. | Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse |
| 11. | Wünsche, Anfragen und Mitteilungen |



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
1.	<p>Der Vorsitzende, 1. Bürgermeister Wolfgang Beißmann, eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Stadtratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Einwände gegen die Tagesordnung bestehen nicht.</p> <p>Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.10.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Das Gremium genehmigt die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 12.10.2021.</p> <p>StR Josef Reitberger betritt den Sitzungssaal. Anwesend sind 9 Stimmberechtigte.</p>	8	0
2.1.1	<p>62. Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplans Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 11.08.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Bestandssituation wurde in der Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Steger + Partner berücksichtigt. Der Schallschutz und der Bestandsschutz der angrenzenden Gewerbe wurden im Zuge des Verfahrens gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse sind in die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan bzw. Deckblatt zum Flächennutzungsplan eingeflossen. Ein Geräuschkonflikt mit dem benachbarten Gewerbebetrieb ist aufgrund der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ausgeschlossen.</p>	9	0
2.1.2	<p>62. Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplans Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Email vom 19.08.2021/Schreiben vom 17.08.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Lärmemissionen des Schienenverkehrs wurden in der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Steger + Partner beachtet. Die Bahnstrecke verläuft in mehr als 160 m Abstand von den zukünftigen Gebäuden und verursacht deshalb keine relevanten Geräuschmissionen mehr. Dennoch ist im Bebauungsplan ein Mindestschalldämm-Maß festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen in Bezug auf den Bahnlärm sind nicht erforderlich.</p>	9	0
2.1.3	<p>62. Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplans Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Öffentlich- keitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 26.08.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd wurde ebenfalls im Rahmen dieser Auslegung am Verfahren bereits beteiligt. Es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.</p>	9	0
2.1.4	<p>62. Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplans Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Öffentlich- keitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 31.08.2021</p> <p>(StR Josef Reitberger verlässt den Sitzungssaal. Anwesend sind 8 Stimmberechtigte.)</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand, Beschluss

Abstimmungs-
Ergebnis

ja nein

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bereich Forsten:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Insgesamt ist damit keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

8

0

2.1.5

**62. Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplans
Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie aus der Öffentlich-
keitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
WWA Deggendorf, Schreiben vom 14.09.2021**

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:

Die Darstellung der HQ extrem- und HQ 100-Flächen, die die Planungsfläche im Süden tangieren wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Flächennutzungsplanebene ist diese Darstellung nicht zielführend, da es gem. dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan hierfür keine Legendendarstellung gibt. Es wird jedoch explizit nochmals in der Begründung darauf hingewiesen.

Durch diese möglichen Gefährdungsgebiete ist das bestehende Campus-Gelände, sowie ein Teil-bereich der Bus-Wendefläche betroffen, jedoch keine interne Ausgleichsfläche des vorliegenden Verfahrens.



Auszug aus der Karte UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p>Die detaillierten Grundwasser- und Bodenverhältnisse werden im Rahmen der Einzelbauvorhaben erkundet und entsprechend berücksichtigt. Der Hinweis auf mögliches gespanntes Grundwasser wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Hinsichtlich der zusätzlichen Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal wird im Rahmen der Einzelbauvorhaben die Entwässerung geprüft, mit dem WWA abgestimmt und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.</p> <p>Auf das aktuelle Konzept des Sturzflutrisikomanagements der Stadt Pfarrkirchen wird ergänzend in der Begründung hingewiesen. Auch daraus wird ersichtlich, dass die Gefährdung durch Hochwasser nur den südlichen Zufahrtsbereich mit der Buswendeplatte betrifft. Die Gefährdung durch wild abfließendes Wasser wird innerhalb der Planungsfläche höher eingeschätzt. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird bereits auf die Gefahren durch Starkregen und Hangwasser hingewiesen. Die Begründung für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan wird diesbezüglich noch weiter konkretisiert.</p>	8	0
2.2	<p>62. Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplans Billigungs- und Auslegungsbeschluss</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, billigt der Stadtrat den von Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Am Sportplatz 7, 94547 Iggenbach, ausgearbeiteten Entwurf zur 62. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2021. Der Änderungsentwurf ist mit dazugehöriger Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.</p> <p>(StR Josef Reitberger betritt den Sitzungssaal. Anwesend sind 9 Stimmberechtigte)</p>	8	0



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
3.1.1	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn"</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Kompetenzteam Baurecht Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Süd Eigentumsmanagement, Email vom 03.08.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.</p>	9	0
3.1.2	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn"</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Email vom 19.08.2021/Schreiben vom 17.08.2021</p> <p>(StR Rainer Niedermeier betritt den Sitzungssaal. Anwesend sind 10 Stimmberechtigte.)</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Der Hinweis auf die möglichen entstehenden Emissionen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lärmemissionen des Schienenverkehrs wurden in der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Steger + Partner beachtet.</p> <p>Die Bahnstrecke verläuft in mehr als 160 m Abstand von den zukünftigen Gebäuden und verursacht deshalb keine relevanten Geräuschemissionen mehr. Dennoch ist im Bebauungsplan ein Mindestschalldämm-Maß festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen in Bezug auf den Bahnlärm sind nicht erforderlich.</p>	10	0



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
3.1.3	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn"</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>AWV Isar-Inn, Email vom 03.08.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Bereitstellung der Abfallsammelbehälter beim Buswendeplatz wird in die Begründung mit aufgenommen.</p>	10	0
3.1.4	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn"</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 11.08.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Bestandssituation wurde in der Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Steger + Partner berücksichtigt. Der Schallschutz und der Bestandsschutz der angrenzenden Gewerbe wurden im Zuge des Verfahrens gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse sind in die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan bzw. Deckblatt zum Flächennutzungsplan eingeflossen. Ein Geräuschkonflikt mit dem benachbarten Gewerbebetrieb ist aufgrund der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ausgeschlossen.</p>	10	0
3.1.5	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn"</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger</p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p>öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 26.08.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd wurde ebenfalls im Rahmen dieser Auslegung am Verfahren bereits beteiligt. Es ist keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.</p>	10	0
3.1.6	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn" Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 31.08.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Bereich Landwirtschaft: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschaftung der umliegenden Felder, sowie der landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Pferdehaltung ist sichergestellt.</p> <p>Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereich Forsten: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Insgesamt ist damit keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.</p>	10	0



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
3.1.7	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn"</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 09.09.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die beiden Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>	10	0
3.1.8	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn"</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Landratsamt Rottal-Inn, Fachreferent für Naturschutz, Schreiben vom 09.09.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Aufwertung der Ausgleichsfläche AF 1 wird überarbeitet und der Kompensationsbedarf neu ermittelt. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich wird im Entwurf zum Bebauungsplan festgelegt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	10	0
3.1.9	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn"</p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB Landratsamt Rottal-Inn, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 18.08.2021</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis Nummer 16 wird wie folgt erweitert:</p> <p>16.2 Gutachten Parkplatznutzung in TB 1: Bei Betrieb der Parkplatznutzung in TB 1 in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) mit mehr als 70 Fahrzeugbewegungen/h sowie Betrieb mit mehr als 2.240 Fahrzeugbewegungen am Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) muss die Geräuschemission im Baugenehmigungsverfahren untersucht und die Baugenehmigung mit den gegebenenfalls erforderlichen Nebenbestimmungen zum Schallschutz ausgestattet werden. Sportplatznutzung in TB 3: Wenn in TB 3 Sportbetrieb in der Morgenruhezeit oder nachts geplant wird und/oder der mittlere Geräuschemissionspegel während der Nutzungszeit größer ist als LWA = 101 dB(A), muss die schalltechnische Verträglichkeit im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft werden und gegebenenfalls Auflagen zum Schallschutz als Nebenbestimmung in den Genehmigungsbescheid aufgenommen werden.</p>	10	0
3.1.10	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn" Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB Landratsamt Rottal-Inn, KBM Peter Hofer, Schreiben vom 14.09.2021</p> <p>StR Dr. Bastian Ach verlässt den Sitzungssaal. Anwesend sind 9 Stimmberechtigte.</p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p>Beschluss:</p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Die Unterlagen werden wie folgt angepasst:</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Lage des Siedlungsgebietes unter Begründung Nr. 1.4 wird korrigiert und richtiggestellt</p> <p>Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird unter Begründung Nr. 4.2 konkretisiert und auch in der Festsetzung II.1.1 explizit genannt.</p> <p>Die Festsetzung zur Abstandfläche wird unter II.1.4 textlich gem. Vorschlag geändert, die Begründung wird angepasst.</p> <p>Plan:</p> <p>Ein Systemschnitt wird in die Begründung eingefügt. Ein Schnitt als planlicher Hinweis ist nicht zielführend, da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Festsetzung zur Abstandfläche wird unter II.1.4 textlich gem. Vorschlag geändert.</p> <p>Brandschutzdienststelle:</p> <p>Die Hinweise zum Brandschutz und der Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen, entsprechende Hinweise sind auf den Planunterlagen bereits vorhanden. Die konkreten Ausführungen der Brandschutzdienststelle werden in der Begründung ergänzt. Ein Brandschutzkonzept wird im Rahmen der Einzelbauvorhaben erstellt und mit der Brandschutzdienststelle abgestimmt.</p>	9	0
3.1.11	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO „Am European Campus Rottal-Inn“</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>WWA Deggendorf, Schreiben vom 14.09.2021</p> <p>Beschluss:</p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand, Beschluss

Abstimmungs-
Ergebnis

ja nein

Die Darstellung der HQ extrem- und HQ 100-Flächen, die die Planungsfläche im Süden tangieren wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird explizit nochmals in der Begründung darauf hingewiesen.

Durch diese möglichen Gefährdungsgebiete ist das bestehende Campus-Gelände, sowie ein Teilbereich der Bus-Wendefläche betroffen, jedoch keine interne Ausgleichsfläche des vorliegenden Verfahrens.



Die detaillierten Grundwasser- und Bodenverhältnisse werden im Rahmen der Einzelbauvorhaben erkundet und entsprechend berücksichtigt. Der Hinweis auf mögliches gespanntes Grundwasser wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung mit aufgenommen.

Hinsichtlich der zusätzlichen Einleitung von Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal wird im Rahmen der Einzelbauvorhaben die Entwässerung geprüft, mit dem WWA abgestimmt und ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Auf das aktuelle Konzept des Sturzflutrisikomanagements der Stadt Pfarrkirchen wird ergänzend in der Begründung hingewiesen. Auch daraus wird ersichtlich, dass die Gefährdung durch Hochwasser nur den südlichen Zufahrtsbereich mit der Buswendefläche betrifft. Die Gefährdung durch wild abfließendes Wasser wird innerhalb der Planungsfläche höher eingeschätzt. In den Hinweisen wird bereits auf die Gefahren durch Starkregen und Hangwasser hingewiesen. Die Begründung wird diesbezüglich noch weiter konkretisiert.

9

0



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
3.1.12	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn"</p> <p>Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Wagensonner Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, Schreiben vom 13.09.2021</p> <p>StR Dr. Bastian Ach betritt den Sitzungssaal. Anwesend sind 10 Stimmberechtigte.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Zu 1-4.</p> <p>Eine Recherche des Landratsamts ergab, dass eine im Jahr 1994 übernommene Verpflichtung zur Errichtung und zum Unterhalt eines 3 m hohen Lärmschutzwalls nicht auffindbar ist. Es wird deshalb im Zuge der Abwägung davon ausgegangen, dass die genannte Verpflichtung nicht existiert.</p> <p>Es wird von der Fachplanung Schallschutz auch darauf hingewiesen, dass ein Erdwall mit 3 m Höhe in dieser Lage nicht relevant zur Entschärfung eines möglicherweise vorhandenen Lärmkonflikts zwischen geräuschemittierender Gewerbenutzung und geräuschempfindlicher Nachbarnutzung beitragen kann, da er für die oberen Geschosse der Nachbarbebauung aufgrund seiner geringen Höhe keinen Lärmschutz bewirken kann.</p> <p>Dennoch wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Gewerbebetriebs mit den nördlich des Lärmschutzwalls geplanten Nutzungen in den Teilbereichen TB 1 und TB 3 geprüft.</p> <p>Da in TB 1 nur Stellplätze oder ein Parkdeck zulässig sind, ist auf diesem Teilbereich ein Schutz vor Geräuschimmissionen des Gewerbebetriebs nicht erforderlich.</p> <p>In TB 3 sind jedoch nicht nur Sportanlagen, sondern auch Gebäude mit Funktionsräumen zulässig. Dies war zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung vom 14.7.2021 noch nicht bekannt. Auch an möglichen Gebäuden in TB 3 gelten gemäß dem Hinweis Nummer 16 bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte für Gewerbebetrieb. An den Südfassaden der zulässigen Gebäude in TB 3 ist also planungsrechtlich eine Geräuschbelastung von 65 dB(A) zulässig (ebenso wie in den Randbereichen von TB 2). Dieser möglichen Geräuschbelastung ist deshalb ebenso wie im Südostteil von TB 2 durch baulichen Schallschutz in Verbindung mit Lüftungseinrichtungen Rechnung zu tragen. Es werden deshalb die Festsetzungen 7.1 und 7.2 wie folgt erweitert:</p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p>7.1 Baulicher Schallschutz in TB 2 und TB 3</p> <p>Ost- und Südfassaden innerhalb eines Abstandes von 0 m bis 80 m von der östlichen und südlichen Baugrenze in TB 2 (Südostteil von TB 2) sowie Südfassaden in TB 3:</p> <p>bei Unterrichtsräumen</p> <p>.....</p> <p>bei Büronutzungen</p> <p>.....</p> <p>alle übrigen Fassaden:</p> <p>7.2 Lüftungseinrichtungen in TB 2 und TB 3</p> <p>Zudem wird die Festsetzung 1.1. zu TB 3 wie folgt ergänzt:</p> <p>Wohnungen sind unzulässig.</p> <p>Die Begründung wird wie folgt ergänzt:</p> <p>Als Reaktion auf mögliche Gewerbegeräuschimmissionen am Ostrand von TB 2 und am Südrand von TB 3 werden im Südosteck von TB 2 und an den Südfassaden von TB 3 Anforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt.</p> <p>Zusätzlich zur bereits durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung vom 14.07.2021 durch das Büro Steger & Partner GmbH wurde im Rahmen der Abwägung des vorliegenden Einwandes eine Schalltechnische Untersuchung zum Erdwall vom 04.11.2021 erstellt. Diese wird Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Auszug Zusammenfassung:</p> <p>“Aufgrund der Einwendung des südlich benachbarten Gewerbebetriebes wurde untersucht, welche geräuschmindernde Wirkung der vorhandene Erdwall auf der Teilfläche TB 1 in Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung bewirkt.</p> <p>Die Untersuchung zeigt, dass der vorhandene Erdwall keine pegelmindernde Wirkung in Bezug auf das am stärksten von den Betriebsgeräuschen betroffene Wohnhaus Johann-Sinzinger-Straße 35 bewirkt.</p> <p>An diesem Wohnhaus wird unter der Annahme einer maximal zulässigen Geräuschemission auf dem Betriebsgelände der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete gerade erreicht.</p> <p>An allen übrigen Immissionsorten ist der Geräuschpegel der Betriebsgeräusche geringer.</p> <p>Der Erdwall ist somit aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zur Abschirmung der Betriebsgeräusche gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung nicht erforderlich. Es können keine negativen Rückwirkungen auf die zulässigen Geräuschemissionen des Gewerbebetriebs durch den Wegfall des Erdwalles entstehen.</p> ”		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p>Dennoch wurde untersucht, welche Geräuschpegelminderung der Erdwall bewirkt. An der vorhandenen Wohnbebauung beträgt die Pegelminderung durch den Lärmschutzwall zwischen 0,6 dB(A) und 1,8 dB(A) je nach Abstand und Höhe des untersuchten Immissionsortes.</p> <p>Wollte man diese pegelmindernde Wirkung des Lärmschutzwalles im Falle der Realisierung eines Parkplatzes auf der Teilfläche TB 1 ersetzen, so wäre dafür eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m am Südrand der Baufläche von TB 1 geeignet. Die Oberkante dieser Wand müsste sich auf 387 m ü.NN befinden.</p> <p>Wird auf der Teilfläche TB 1 wie geplant ein Parkdeck errichtet, wird die Geräuschpegelminderung des Erdwalles durch das Gebäude des Parkdecks erheblich überkompensiert.</p> <p>Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass aus immissionschutzrechtlichen Erwägungen eine Ersetzung des Erdwalles bei Realisierung eines Parkplatzes nicht erforderlich ist. Sollte der Erdwall dennoch ersetzt werden, wäre dafür eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m (387 m ü.NN) geeignet."</p> <p>Zu 5. Die Hinweise auf dem Plan und in der Begründung werden hinsichtlich der Vermeidung des Abflusses von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke ergänzt.</p> <p>Die oben genannten Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend ergänzt. Die Schalltechnische Untersuchung vom 04.11.2021 durch das Büro Steger & Partner GmbH wird dem Bauleitplanverfahren beigelegt.</p>	10	0
3.2	<p>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teilaufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO „Am European Campus Rottal-Inn"</p> <p>Billigungs- und Auslegungsbeschluss</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Nach Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und</p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	sonstigen Träger öffentlicher Belange, billigt der Stadtrat den von Jocham + Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Am Sportplatz 7, 94547 Iggenbach, ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf mit integrierter Grünordnung "Berufsschulzentrum Pfarrkirchen" mit Deckblatt Nr. 1 zur Teil-aufhebung und Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung SO "Am European Campus Rottal-Inn" mit Begründung in der Fassung vom 07.12.2021. Der Bebauungsplanentwurf ist mit dazugehöriger Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.	10	0
4.1	<p>Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Waldhof" Änderungsbeschluss</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Der Stadtrat beschließt die bestehende Einbeziehungssatzung „Waldhof“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ändern (Änderung und Erweiterung). Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan schwarz umrandet gekennzeichnet.</p> <p>Ziel und Zweck der Änderung: Die Änderung der Einbeziehungssatzung „Waldhof“ beinhaltet die Rücknahme eines ca. 649 m² großen Flächenareals im Nordwesten der Einbeziehungssatzung im Bereich der Einmündung der Kreisstraße PAN 16 in die Staatsstraße St 2109 zugunsten einer westlichen Erweiterung.</p> <p>Durch die Erweiterung werden Außenbereichsgrundstücke am westlichen Ortsrand des Siedlungskörpers in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen. Die Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Waldhof“ ermöglicht die Abrundung der bestehenden Bebauung und die Schaffung eines Ortsrandes.</p> <p>Für die Änderung der Einbeziehungssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Die externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 894 m² befindet sich auf der Flurnr. 136/3 Gem. Waldhof.</p>	10	0



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
4.2	<p>Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Waldhof" Billigungs- und Auslegungsbeschluss</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Der Stadtrat beschließt und billigt die Annahme des Änderungsentwurfes in der Fassung vom 07.12.2021. Der Änderungsentwurf wurde erstellt von Jocham + Kellhuber, Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Am Sportplatz 7, 94547 Iggenbach.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.</p>	10	0
5.1	<p>Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden Bauleitplanung des Marktes Triftern; Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet Anzenkirchen "An der Brunnener Straße" Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Nachdem keine Belange der Stadt Pfarrkirchen betroffen sind, beschließt der Grundstücks- und Bauausschuss keine Stellungnahme abzugeben.</p>	10	0
6.1	<p>Vorbescheide Neubau einer Wohnanlage am Schuldholzinger Weg, auf dem Flst. 1093, Gem. Pfarrkirchen</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Antrag auf Vorbescheid von XXX (163/2021 V) zum Neubau einer Wohnanlage am Schuldholzinger Weg, auf dem Flst. 1093, Gem. Pfarrkirchen wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, wenn</p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand, Beschluss

Abstimmungs-
Ergebnis

ja nein

- die immisionsschutzrechtlichen Belange des südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes gewahrt werden und sichergestellt wird, dass jegliche vorhandene wie auch zukünftige gewerbliche sowie kulturelle Nutzung im genannten Gewerbe- und Industriegebiet durch das Bauvorhaben keinerlei Einschränkungen erfährt. Dies ist in allen Planungen zu berücksichtigen, entsprechend darzustellen und einzuhalten.
- 2 Vollgeschoße (II) als Höchstgrenze eingehalten werden
- eine GRZ max. 0,6 und eine GFZ max. 1,2 eingehalten wird
- die geplanten Wohneinheiten auf maximal 12 Wohneinheiten reduziert werden
- die Dachflächen als extensive Gründächer mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe 6,0 m bezogen auf OK Mitte Erschließungsstraße und einer Dachneigung maximal 5° ausgebildet werden
- für je Wohneinheit mit 1 Zimmer 1,0 Stellplätze und je Wohneinheit mit 2 Zimmern oder größer 1,5 Stellplätze vorgesehen werden können
- eine Regenrückhalteeinrichtung mit einem Mindestvolumen von 7m³ auf dem Grundstück verbaut wird.
- die zu versiegelnden Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden

9

1

7.1

Baugesuche

Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße 5 + 7

Beschluss:

Dem Bauvorhaben von XXX (150/2021) zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße

5 + 7 wird nur unter der Auflage zugestimmt, dass die Fassadengestaltung auf der nördlichen Platzseite zum „Ensemble Eggenfeldener Vormarkt“ unter der Maßgabe des Einfügungsgebots gemäß § 34 BauGB in das Straßen- und Ortsbild entsprechend der Stellungnahme des Gestaltungsbeirats vom 27.02.2020 überarbeitet wird und somit die vom Gestaltungsbeirat angesprochenen Punkte umgesetzt werden.

Der Gestaltungsbeirat hatte in seiner Stellungnahme vom 27.02.2020 die Fassadengestaltung auf der nördlichen Platzseite in Bezug auf die Nachbarbebauung als fremd und die Kombination unterschiedlicher Öffnungsformate insbesondere in der Erdgeschosszone in dieser städtischen Lage als nicht angemessen beurteilt.

Hinweise Stadtwerke:

- Hausanschlüsse müssen eventuell während der Bauphase zurückgebaut werden



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand, Beschluss

Abstimmungs-
Ergebnis

ja nein

- vor Baubeginn ist die Entwässerungsplanung vorzulegen

0

10

7.2

Baugesuche

Anbau eines Zweiparteienhauses sowie Nutzungsänderung des bestehenden Kellerabteils zu einer weiteren Souterrainwohnung (Ost) auf dem Grundstück Carossastraße 7

Beschluss:

Dem Bauvorhaben von XXX (157/2021) zum Anbau eines Zweiparteienhauses sowie zur Nutzungsänderung des bestehenden Kellerabteils zu einer weiteren Souterrainwohnung (Ost) auf dem Grundstück Carossastraße 7 wird zugestimmt.

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Befreiung erteilt

- für die Abweichung von der Art der Bebauung (zul. Einfamilienhaus, gepl. Vierfamilienhaus mit zwei angebauten Doppelhaushälften)
- für die Errichtung von 7 Stellplätzen gemäß Antrag auf Vorbescheid vom 24.06.2021 sowie weiteren 3 Stellplätze gemäß Beschluss vom 06.07.2021 und deren Überschreitung der Baugrenzen nach Süden um ca. 3,0 m (Fläche ca. 75,00 m²) und nach Osten um ca. 1,5 m (Fläche ca. 3,75 m²)
- für die Errichtung des Fahrradabstellplatzes und dessen Überschreitung der Baugrenze nach Osten um ca. 2,0 m (Fläche ca. 8,00 m²)
- für die um 90° von der parallel zum Mittelstrich einzuhaltenden abweichenden Firstrichtung
- für die Überschreitung des festgesetzten Überstands des Ortgangs mit 10 - 20 cm um ca. 30 cm

Auflagen:

- die Stellplätze sind um 0,50 m von der Carossastraße abzurücken, mit einer Tiefe von mind. 5,50 m und aufgrund der zusätzlichen erheblichen Versiegelung mit einer wasserdurchlässigen Flächenbefestigung mit Rasengittersteinen auszuführen
- es ist eine Regenrückhalteeinrichtung mit einem Mindestvolumen von 7 m³ auf dem Grundstück zu verbauen

Hinweise:

- Aufenthaltsräume müssen nach Art. 45 Abs. 2 BayBO ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden
- gemäß Art. 48 Barrierefreies Bauen ist eine Wohneinheit barrierefrei auszuführen



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<ul style="list-style-type: none">der Zugang zum östlichen 2-Parteien-Haus über eine Wegstrecke über das Grundstück mit einer Strecke ca. 60 m ist zu überprüfen	2	8
7.3	Baugesuche Neubau eines Brennholz- und Maschinenschuppens auf dem Grundstück Mahlgassing 1 <u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX (155/2021) zum Neubau eines Brennholz- und Maschinenschuppens auf dem Grundstück Mahlgassing 1 wird zugestimmt.	10	0
7.4	Baugesuche Ersatzbau einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Geiersberg 1 <u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX (158(2021) zum Ersatzbau einer landwirtschaftlichen Halle auf dem Grundstück Geiersberg 1 wird zugestimmt.	9	0
7.5	Baugesuche Tektur zur Nutzungsänderung und zum Umbau eines Gewerbegebäudes in Mischnutzung mit studentischem Wohnen im Gebäude Oberham 19 <u>Beschluss:</u> Der Tekturplanung vom 13.09.2021 von XXX (83/2018 T1) zur Nutzungsänderung und zum Umbau eines Gewerbegebäudes in Mischnutzung mit studentischem Wohnen im Gebäude Oberham 19 wird zugestimmt. Entgegen den Festsetzungen Ortsabrundungssatzung „Oberham“ wird <ul style="list-style-type: none">abweichend von der festgelegten Art und Maß der Nutzung je Baugrundstück ein Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten dem Einbau von 15 Wohneinheitender Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,30 um 0,67		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<ul style="list-style-type: none">der Überschreitung der auf maximal 5,50 m festgesetzten traufseitigen Traufwandhöhe um ca. 3,50 m zugestimmt. <p>Auflagen: In den der St 2109 zugewandten Gebäudeseiten sind, insbesondere bei Schlafräumen, Lärmschutzfenster der Klasse II einzubauen.</p>	9	1
7.6	<p>Baugesuche Neubau eines Wohnhauses mit Doppel- und Einzelgarage auf dem Grundstück Duschlstraße 48</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Bauvorhaben von XXX (159/2021) zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppel- und Einzelgarage auf dem Grundstück Duschlstraße 48 wird zugestimmt.</p> <p>Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nachfolgenden Befreiungen vom Bebauungsplan „Gartlberg-Siedlung“ zugestimmt:</p> <ul style="list-style-type: none">Überschreitung der Baugrenzen durch das Wohnhaus im Süden um 8,15 m² und im Westen um 20,45 m²Verlegung der an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen Garagenzufahrt nach SüdenÜberschreitung der traufseitig zulässigen Gebäudehöhe von max. 6,50 m ab gewachsenem Boden maximal bis zu 1,295 m (im Mittel 0,67 m)Ausführung des Garagendaches als Flachdach und Ausführung des Hauptdaches als flaches Pultdach mit einer Dachneigung 4° anstelle Satteldächer mit Dachneigung 25° - 30° <p>Ausführung der Dacheindeckung des Garagendaches mit einer Begrünung und des Hauptdaches mit einer Stehfalz-Deckung mit Photovoltaik ohne Dachüberstände anstelle dunkelbrauner Falzpfannen oder Asbestzement-Wellplatten mit Überständen Ortgang 10 – 20 cm und Traufe 30 -50 cm.</p>	10	0
7.7	<p>Baugesuche Vergrößerung eines bereits genehmigten Freisitzes mit Überdachung auf dem Grundstück Bergring 29</p>		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX (160/2021) wird zugestimmt. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Anthuber Grundstück“ wird <ul style="list-style-type: none">der Lage des bereits errichteten Freisitzes mit der zu errichtenden Überdachung außerhalb der westlichen straßenseitigen Gebäudefluchtlinie zugestimmt.	10	0
7.8.1	Baugesuche Weitere Baugesuche Neubau eines Hackschnitzzellagers auf dem Grundstück Burgstallweg 6 <u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX (161/2021) zum Neubau eines Hackschnitzzellagers auf dem Grundstück Burgstallweg 6 wird zugestimmt.	10	0
7.8.2	Baugesuche Weitere Baugesuche Garagenergänzung mit Reifenlager und Notstrom bei der Polizeidienststelle Pfarrkirchen auf dem Grundstück Arnstorfer Straße 4 <u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX (164/2021) zur Garagenergänzung mit Reifenlager und Notstrom bei der Polizeidienststelle Pfarrkirchen auf dem Grundstück Arnstorfer Straße 4 wird zugestimmt.	10	0
7.8.3	Baugesuche Weitere Baugesuche Neubau einer forstwirtschaftlichen Betriebsstätte mit Betriebsleiterwohnung in Rott auf dem Flst. 645/2, Gem. Reichenberg <u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX (165/2021) zum Neubau einer forstwirtschaftlichen Betriebsstätte mit Betriebsleiterwohnung in Rott auf dem Flst. 645/2,		



Sitzungsort / Gremium

Stadthalle, Dr.-Bachl-Straße 11
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p>Gem. Reichenberg wird zugestimmt unter der Auflage, dass die Nebenbestimmungen aus dem Vorbescheid des Landratsamtes Rottal-Inn mit Datum 29.06.2021 eingehalten werden.</p> <p>Es wird keine Gewährleistung für die Sicherstellung eines geförderten leitungsgebundenen Breitbandausbaus für die geplante Errichtung der forstwirtschaftlichen Betriebsstätte mit Betriebsleiterwohnhaus durch die Stadt Pfarrkirchen übernommen.</p>	8	2
8.	<p>Schriftliche Äußerung gegenüber dem Landratsamt Rottal-Inn zum Baugesuch: Tektur zur Sanierung und Aufstockung eines Einfamilienhauses inkl. Garage, Carport und Einliegerwohnung auf dem Grundstück Ludwig-Mitterer-Straße 11; hier: Erhöhung der Stützmauer</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Stadt Pfarrkirchen nimmt das Schreiben des Landratsamtes Rottal-Inn vom 26.10.2021, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen, zur Kenntnis.</p>	9	1
9.	<p>Werbeanlagen</p> <p>Es liegt nichts vor.</p>		
10.	<p>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse</p> <p>Es liegt nichts vor.</p>		
11.	<p>Wünsche, Anfragen und Mitteilungen</p> <p>1. Bürgermeister Beißmann leitet um 16:35 Uhr in die nichtöffentliche Sitzung über.</p> <p>08.12.2021</p>		