



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses II, Ringstraße 29, in Pfarrkirchen
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
Stadtratsmitglied	Josef Reitberger (ab 15:08 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

Protokollführung (Unterschrift)

Eva Isabella Schwinge



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses II, Ringstraße 29, in Pfarrkirchen
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand

- 1. 67. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes "SO Solarpark Wolfskugel"**
 - 1.1 Änderungsbeschluss**
- 2. Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Solarpark Wolfskugel"**
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss**
 - 2.2 Annahme des Entwurfs**
- 3. Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden**
 - 3.1 Bauleitplanung des Marktes Bad Birnbach**
 - 3.1.1 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wallnerhof" gem. Deckblatt Nr. 1**
 - 3.2 Weitere Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden**
- 4. Vorbescheide**
 - 4.1 Neubau einer Trauerhalle mit Trauercafe, eines Betriebsgebäudes und Wohngebäuden auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße 25**
- 5. Baugesuche**
 - 5.1 Errichtung von 4 Lagercontainern auf dem Grundstück Rennbahnstr. 12 b**
 - 5.2 Tektur zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Schloßstraße 14**
 - 5.3 Überdachung einer bestehenden Pergola auf dem Grundstück Kapellenweg 6**
 - 5.4 Weitere Baugesuche**
 - 5.4.1 Erneuerung der Sparren am Stallgebäude und Erweiterung des Anbaudaches auf dem Grundstück Rockern 3**
 - 5.4.2 Nutzungsänderung von einer Therapiepraxis mit Gruppenraum zu einem Ladengeschäft im Gebäude Stadtplatz 36 + Plinganserstr. 1**
 - 5.4.3 Nutzungsänderung einer ehemaligen Gastrofläche als Erweiterung der Gewerbefläche im Wohn-/Geschäftshaus Feuerwehrgasse 1a / Lindnerstr. 14a**
 - 5.4.4 Erweiterung des Wohnhauses, sowie Abbruch des Carports und Neubau einer Garage mit Teilunterkellerung Josef-Mitterbauer-Ring 29**
- 6. Werbeanlagen**
- 7. Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse**
- 8. Wünsche, Anfragen und Mitteilungen**



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses II, Ringstraße 29, in Pfarrkirchen
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
1.1	<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>67. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes "SO Solarpark Wolfskugel" Änderungsbeschluss</p> <p>(Ein Gremiumsmitglied betritt den Sitzungssaal um 15:08 Uhr. 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 Stadtrat beschließt den rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan in Wolfskugel zu ändern. Die Änderung umfasst eine Fläche von 8,18 ha, auf einer Teilfläche der Flurnummer 984 der Gemarkung Waldhof. Der Geltungsbereich der Änderung ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 14.12.2023 schwarz strichliert umrandet gekennzeichnet.</p> <p>Die 67. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde vom Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Achim Ruhland, Joseph -von-Eichendorff Str. 37, 94428 Eichendorf erstellt.</p>	10	0
2.1	<p>Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Solarpark Wolfskugel" Aufstellungsbeschluss</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Solarpark Wolfskugel“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8,18 ha. Davon dienen als Sondergebiet zur Aufstellung der PV-Module innerhalb der Einfriedung ca. 63.511 qm, die restlichen Flächen dienen als Betriebszufahrten, Eingrünungsflächen und Ausgleichsflächen.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend geändert.</p>	10	0



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses II, Ringstraße 29, in Pfarrkirchen
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
2.2	Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Solarpark Wolfskugel" Annahme des Entwurfs <u>Beschluss:</u> Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen: Der Stadtrat beschließt die Annahme des Entwurfs in der Fassung vom 14.12.2023. Der Entwurf wurde vom Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Achim Ruhland, Joseph-von-Eichendorff-Str. 37, 94428 Eichendorf erstellt. Der Entwurf ist Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.	10	0
3.1.1	Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden Bauleitplanung des Marktes Bad Birnbach Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wallnerhof" gem. Deckblatt Nr. 1 <u>Beschluss:</u> Nachdem keine Belange der Stadt Pfarrkirchen betroffen sind, beschließt der Grundstücks- und Bauausschuss keine Stellungnahme abzugeben.	10	0
4.1	Vorbescheide Neubau einer Trauerhalle mit Trauercafe, eines Betriebsgebäudes und Wohngebäuden auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße 25 <u>Beschluss:</u> Dem Antrag auf Vorbescheid von XXX(123/2023V) zum Neubau einer Trauerhalle mit Trauercafe, eines Betriebsgebäudes und Wohngebäuden auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße 25 wird zugestimmt.	10	0
5.1	Baugesuche Errichtung von 4 Lagercontainern auf dem Grundstück Rennbahnstr. 12 b		



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses II, Ringstraße 29, in Pfarrkirchen
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand, Beschluss

Abstimmungs-
Ergebnis

ja nein

Beschluss:

Dem Bauvorhaben von XXX zur Errichtung von 4 Lagercontainern auf dem Grundstück Rennbahnstr. 12 b (118/2023) wird zugestimmt.

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Bahn - 5. Änderung“ wird:

- der Lage außerhalb der Baugrenze (Fläche: 60,00 m²) in der für das Parken von Autos vorgesehenen Stellplatzfläche
 - der Dachform, der Dachneigung, der Dachdeckung, dem Dachüberstand (gepl.: Flachdach, 2 %, Kunststoffbeschichtung grau, 0 cm; zul. Satteldach, 25-30°, Ziegel naturrot, Ortgang mind. 30 cm/Traufe mind. 50 cm)
 - dem Material (gepl.: Stahlblech; zul.: Mauerwerk oder Mischkonstruktion mit Holzkonstruktion oder verputzt)
- zugestimmt.

Auflage:

Die vier Lagercontainer, davon zwei in Farbe Blau und zwei in Farbe Orange, sind einheitlich in Farbe Weiß neu zu lackieren - hierzu besteht gem. Telefonat mit dem Bauherrenvertreter Herrn Architekt Reinhard Häring am 18.11.2023 Einverständnis.

10 0

5.2

Baugesuche

Tektur zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Schloßstraße 14

Beschluss:

Der Tekturplanung vom 25.01.2023 von XXX (54/2020 T3) zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Schloßstraße 14 wird zugestimmt.

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Reichenberg - Höckberg“ wird zugestimmt:

- der Traufhöhe des Wohnhauses talseits ab Oberkante des gewachsenen Bodens von 6,50 m statt 6,00 m - dem wurde in der Sitzung am 26.05.2020 bereits zugestimmt und war hierfür mit Bescheid des Landratsamtes Rottal-Inn vom 19.06.2020 eine Befreiung erteilt worden
- dem Flachdach über dem Windfang des Wohnhauses mit 2% Gefälle statt einem Satteldach mit Dachneigung 18° - 25° dem Hauptgebäude nicht angepasst
- der Dacheindeckung des Flachdachs über dem Windfang des Wohnhauses mit Kies statt Pfannen oder Kurzwellenplatten in Farbe dunkelbraun
- dem Flachdach der Garage mit 2% Gefälle statt einem Satteldach mit Dachneigung 18° - 25° dem Hauptgebäude nicht angepasst - dem wurde in der Sitzung am 26.05.2020 bereits zugestimmt und war hierfür mit Be-



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses II, Ringstraße 29, in Pfarrkirchen
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand, Beschluss

Abstimmungs-
Ergebnis

ja nein

scheid des Landratsamtes Rottal-Inn vom 19.06.2020 eine Befreiung erteilt worden

- der Dacheindeckung des Flachdachs der Garage mit Kies statt Pfannen oder Kurzwellenplatten in Farbe dunkelbraun
- der Dacheindeckung des Wohnhauses mit Betondachsteinen in Farbe anthrazit statt Pfannen oder Kurzwellenplatten in Farbe dunkelbraun
- dem Pultdach des Poolhauses mit Dachneigung 6° statt einem Satteldach mit Dachneigung 18° - 25° dem Hauptgebäude nicht angepasst
- der Dacheindeckung des Pultdachs des Poolhauses mit Blech statt Pfannen oder Kurzwellenplatten in Farbe dunkelbraun
- Geländeaufschüttungen auf einer Fläche ca. 1.300 m² mit einer max. Höhe bis zu 3,20 m - dem wurde de facto in der Sitzung am 08.09.2020 bereits zugestimmt
- der Überschreitung der Baugrenze durch den Geräteraum und den darüberliegenden Balkon mit einer Fläche 4,52 m², durch das Poolhaus mit einer Fläche 59,20 m², durch den Pool mit einer Fläche 81,23 m², durch die Terrasse Ebene UG mit einer Fläche 4,15 m² sowie durch die Terrasse und Liegefläche Ebene 1 mit einer Fläche 194,45 m² (Fläche gesamt 343,55 m²) - für die Überschreitung der Baugrenze durch das Poolhaus und den Pool war mit Bescheid des Landratsamtes Rottal-Inn vom 08.10.2020 für eine Fläche rd. 200 m² eine Befreiung erteilt worden
- den Naturstützmauern mit einer Höhe bis zu 3,20 m - dem wurde de facto in der Sitzung am 08.09.2020 bereits zugestimmt
- der Gartentoranlage aus Metall mit Stabgitterfüllung oder ähnlichem zwischen Stahlbetonsäulen zur angrenzenden öffentlichen Grundfläche im Nordwesten statt als Bretterzaun auf Betonsockel mit waagrecht verlaufenden, auf Abstand versetzten Holzbohlen ca. 200/35 mm, Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend
- der Einfriedung mit abgestuften Stabgittermattenzaunelementen h = 2,00/1,25 m in Farbe anthrazit zur angrenzenden privaten Grundfläche des nördlichen Nachbarn statt mit Stahlstützen mit höhenbündigem Maschendraht, Maschenweite 50/50 mm, in Farbe Tannengrün, Höhe 1,00 m ab Gelände
- der Einfriedung mit abgestuften Stabgittermattenzaunelementen h = 1,90/1,15 m in Farbe anthrazit zur angrenzenden privaten Grundfläche des westlichen Nachbarn statt mit Stahlstützen mit höhenbündigem Maschendraht, Maschenweite 50/50 mm, in Farbe Tannengrün, Höhe 1,00 m ab Gelände
- der Einfriedung mit Stabgittermattenzaunelementen h = 2,00 m in Farbe anthrazit zur angrenzenden privaten Grundfläche des östlichen Nachbarn statt mit Stahlstützen mit höhenbündigem Maschendraht, Maschenweite 50/50 mm, in Farbe Tannengrün, Höhe 1,00 m ab Gelände
- der Einfriedung mit abgestuften Stabgittermattenzaunelementen in Farbe anthrazit zur angrenzenden öffentlichen Grundfläche im Süden mit Lagebezeichnung „Höckberg“ statt als Bretterzaun auf Betonsockel mit waagrecht verlaufenden, auf Abstand versetzten Holzbohlen ca. 200/35 mm, Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses II, Ringstraße 29, in Pfarrkirchen
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	Nicht zugestimmt wird: - der Höhe der Einfriedung mit abgestuften Stabgittermattenzaunelementen h = 1,70/1,15 m zur angrenzenden öffentlichen Grundfläche im Süden mit Lagebezeichnung „Höckberg“ statt 1,20 m	10	0
5.3	Baugesuche Überdachung einer bestehenden Pergola auf dem Grundstück Kapellenweg 6 <u>Beschluss:</u> Dem Bauantrag von 23.11.2023 von XXX (120/2023) bzgl. Überdachung einer bestehenden Pergola auf dem Grundstück Kapellenweg 6 wird zugestimmt.	10	0
5.4	Baugesuche Weitere Baugesuche Der Vorsitzende bittet um die Genehmigung zur Vorlage weiterer Baugesuche. Das Gremium erklärt sich einstimmig damit einverstanden.		
5.4.1	Baugesuche Weitere Baugesuche Erneuerung der Sparren am Stallgebäude und Erweiterung des Anbaudaches auf dem Grundstück Rockern 3 <u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX (121/2023) zur Erneuerung der Sparren am Stallgebäude und Erweiterung des Anbaudaches auf dem Grundstück Rockern 3 wird zugestimmt.	10	0
5.4.2	Baugesuche Weitere Baugesuche Nutzungsänderung von einer Therapiepraxis mit Gruppenraum zu einem Ladengeschäft im Gebäude Stadtplatz 36 + Plinganserstr. 1 <u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX (122/2023) auf Nutzungsänderung einer Therapiepraxis mit Gruppenraum zu einem Ladengeschäft im Gebäude, Stadtplatz 36 + Plinganserstr. 1 wird zugestimmt.	10	0



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses II, Ringstraße 29, in Pfarrkirchen
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
5.4.3	Baugesuche Weitere Baugesuche Nutzungsänderung einer ehemaligen Gastrofläche als Erweiterung der Gewerbefläche im Wohn-/Geschäftshaus Feuerwehrgasse 1a / Lindnerstr. 14a <u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX (124/2023) zur Nutzungsänderung einer ehemaligen Gastrofläche als Erweiterung der Gewerbefläche im Wohn-/Geschäftshaus Feuerwehrgasse 1a / Lindnerstr. 14a wird zugestimmt.	10	0
5.4.4	Baugesuche Weitere Baugesuche Erweiterung des Wohnhauses, sowie Abbruch des Carports und Neubau einer Garage mit Teilunterkellerung Josef-Mitterbauer-Ring 29 <u>Beschluss:</u> Dem Bauvorhaben von XXX zur Erweiterung des Wohnhauses, sowie Abbruch des Carports und Neubau einer Garage mit Teilunterkellerung auf dem Grundstück Josef-Mitterbauer-Ring 29 wird zugestimmt. Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehring I - 2. Änderung“ wird: <ul style="list-style-type: none">- der Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch die Garage und die darüberliegenden Kinderzimmer 1 und 2 um ca. 1,35 m (Fläche rd. 9,80 m²) und der hier tlw. Lage in der für Stellplätze festgesetzten Fläche- der Überschreitung der westlichen Baugrenze durch die eingebaute Terrasse und das darüberliegende Kinderzimmer 3 um ca. 2,00 m (Fläche rd. 11,20 m²)- der Dachneigung (zul.: 12°-38°; gepl.: 4°)- der Lage des Firsts des Seitendachs unter OK Hauptfirst (zul.: mind. 1,0 m; gepl.: ca. 0,50 m) zugestimmt.	10	0
6.	Werbeanlagen Es liegt nichts vor.		
7.	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse Es liegt nichts vor.		



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses II, Ringstraße 29, in Pfarrkirchen
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
8.	Wünsche, Anfragen und Mitteilungen Es liegt nichts vor. Der Vorsitzende leitet um 15:56 Uhr in die nichtöffentliche Sitzung über. 13.12.2023		