



**Sitzungsort / Gremium**

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

**Feststellung der Beschlussfähigkeit**

**Namen der Gremiumsmitglieder**

1. Bürgermeister	Wolfgang Beißmann
2. Bürgermeister	Hermann Gaßner (V)
Stadtratsmitglied	Dr. Bastian Ach (ab 15:03 Uhr)
Stadtratsmitglied	Karl Hafner
Stadtratsmitglied	Tobias Hanig
Stadtratsmitglied	Martin Hofer
Stadtratsmitglied	Rainer Niedermeier
Stadtratsmitglied	Josef Reitberger
Stadtratsmitglied	Walter Reitmeier
Stadtratsmitglied	Katharina Schiedermair-Bauer
Stadtratsmitglied	Bernhard Stüwe (ab 15:07 Uhr)

abwesend

entschuldigt

Gremiumsmitglieder	geladen	anwesend	stimmberechtigt	abwesend	entschuldigt	unentschuldigt
	10	10	10	1	1	0

**Beschlussfähigkeit**

war gegeben

nicht-gegeben

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

Vorsitzender (Unterschrift)

Wolfgang Beißmann, 1. Bürgermeister

Protokollführung (Unterschrift)

Melanie Berlinger



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand

- |       |   |
|-------|---|
| 1.    | <b>Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden</b>  |
| 1.1   | <b>Bauleitplanungen des Marktes Triftern</b>  |
| 1.1.1 | <b>Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Unterreitzing</b>  |
| 1.2   | <b>Weitere Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden</b>  |
| 2.    | <b>Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Pfarrkirchen (Vorkaufsrechtssatzung) für unbebaute Grundstücke im Bereich von Bebauungsplänen</b>  |
| 3.    | <b>Vorbescheide</b>   |
| 3.1   | <b>Neubau eines Ersatzwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1084/0 Gem. Untergrasensee</b>  |
| 3.2   | <b>Änderungsantrag zum Antrag auf Vorbescheid vom 28.11.2023 bezüglich Neubau einer Trauerhalle mit Trauercafe, Betriebsgebäude und Wohngebäuden auf dem Grundstück in der Eggenfeldener Straße 25</b>  |
| 3.3   | <b>Weitere Vorbescheide</b>   |
| 3.3.1 | <b>Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids - Abbruch eines ehemaligen Stallgebäudes des Vierseithofes und Neubau eines Einfamilienhauses</b>   |
| 4.    | <b>Baugesuche</b>   |
| 4.1   | <b>Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Reichenberger Straße 23</b>  |
| 4.2   | <b>Einbau Garagentor - Sektionaltor in Carport auf dem Grundstück San-Vincenzo-Bogen 8</b>  |
| 4.3   | <b>Nutzungsänderung des bestehenden Ferienhauses in eine Schutzhütte für eine Waldkindergartengruppe bis maximal 20 Kinder (3-6 Jahre) auf dem Grundstück Adlgehring mit der Flur Nr. 1351/2 Gem. Reichenberg und Einrichten eines Schutzraumes für die Gruppe bei Schlechtwetterereignissen.</b> |
| 4.4   | <b>Neubau eines kulturlandschaftsprägenden Gebäudes für Wohnzwecke auf dem Grundstück Einbach 6</b>   |
| 4.5   | <b>Verlängerung der Baugenehmigung auf Neubau eines Autohauses (Werkstatt/Handel) auf dem Grundstück Schellberg West 2+2a</b>   |
| 4.6   | <b>Dachsanierung der bestehenden Lagerhalle samt Umgestaltung der Nebenräume auf dem Grundstück Max-Lanz-Straße 8</b>   |
| 4.7   | <b>Aufstellen eines Notstromaggregates in der bestehenden Garage auf dem Grundstück Dallerweg 7</b>   |



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand

- |       |   |
|-------|---|
| 4.8   | <b>Weitere Baugesuche</b>   |
| 4.8.1 | <b>Neubau einer Wohnanlage mit drei Gebäuden und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Kolpingstraße 9 a</b>  |
| 4.8.2 | <b>Erweiterung der bestehenden Unterstellhalle für Feuerwehr-Raritäten auf dem Grundstück Höckberg 2</b>  |
| 4.8.3 | <b>Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Mahlgassing Weg 64</b>   |
| 4.8.4 | <b>Tekturantrag zum Freiflächengestaltungsplan und Geländeschnitt vom 27.06.2022 auf dem Grundstück Bachweg 16</b>  |
| 5.    | <b>Werbeanlagen</b>   |
| 6.    | <b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse</b>  |
| 6.1   | <b>Gesamtinstandsetzung der Villa mit Nebengebäude (verschiedene Installations- und Handwerkerarbeiten gem. beigefügten Angeboten) auf dem Grundstück Mahlgassing 2</b> |
| 6.2   | <b>Grabungserlaubnis auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße 3</b>  |
| 6.3   | <b>Entfernen von neuzeitlichen Bodenbelägen sowie Herstellen von Bauteilöffnungen in Zusammenarbeit mit einem Restaurator auf dem Grundstück Passauer Straße 11</b>     |
| 6.4   | <b>Weitere denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse</b>  |
| 7.    | <b>Wünsche, Anfragen und Mitteilungen</b>   |



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<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>		
1.1.1	<p><b>Bauleitplanungen benachbarter Gemeinden</b> <b>Bauleitplanungen des Marktes Triftern</b> <b>Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Unterreitzing</b></p> <p>(Ein Stadtratsmitglied betritt um 15:03 Uhr den Sitzungssaal, anwesend sind 9 Stimmberechtigte)</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Nachdem keine Belange der Stadt Pfarrkirchen betroffen sind, beschließt der Grundstücks- und Bauausschuss keine Stellungnahme abzugeben.</p>	9	0
2.	<p><b>Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Pfarrkirchen (Vorkaufsrechtssatzung) für unbebaute Grundstücke im Bereich von Bebauungsplänen</b></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Grundstücks- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:</p> <p>Der Stadtrat beschließt den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Pfarrkirchen (Vorkaufsrechtssatzung) für unbebaute Grundstücke im Bereich von Bebauungsplänen.</p>	9	0
3.1	<p><b>Vorbescheide</b> <b>Neubau eines Ersatzwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1084/0 Gem. Untergrasensee</b></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Antrag auf Vorbescheid von XXX auf Neubau eines Ersatzwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück in Holzleiten mit der Flur Nr. 1084/0, Gem. Untergrasensee, (2024/028V) wird vorbehaltlich des Erwerbs des Grundstücks mit der Flur Nr. 1158/4, Gem. Untergrasensee zugestimmt.</p>		



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr. Gegenstand, Beschluss

Abstimmungs-  
Ergebnis

ja nein

Es wird keine Gewährleistung für die Herstellung eines geförderten leitungs-  
gebundenen Breitbandanschlusses für den geplanten Neubau eines Ersatz-  
wohnhauses durch die Stadt Pfarrkirchen übernommen.

10

0

3.2

**Vorbescheide**

**Änderungsantrag zum Antrag auf Vorbescheid vom 28.11.2023 bezüg-  
lich Neubau einer Trauerhalle mit Trauercafe, Betriebsgebäude und  
Wohngebäuden auf dem Grundstück in der Eggenfeldener Straße 25**

Beschluss:

Dem Änderungsantrag zum Antrag auf Vorbescheid von XXX auf Neubau  
einer Trauerhalle mit Trauercafe, eines Betriebsgebäudes und Wohngebäu-  
den auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße 25 (2023/123V) wird zuge-  
stimmt.

Die Fragestellungen werden nun abschließend wie folgt beantwortet:

1. Das Bauvorhaben gem. der beiliegenden Planzeichnungen wird nach  
wie vor hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe und Höhe  
als planungsrechtlich zulässig bewertet.
2. Eine Genehmigung der in beiliegender Planzeichnung als „Variante  
B“ bezeichneten Variante mit um 50 cm erhöhter Traufhöhe der  
Trauerhalle gegenüber dem Referenzobjekt Eggenfeldener Straße 23  
wird nun in Aussicht gestellt.
3. Die Genehmigung einer Abweichung für die Herstellungspflicht eines  
Kinderspielplatzes mit 60 m² wird nicht in Aussicht gestellt, jedoch  
wird die Einwilligung in einen entsprechenden Ablösevertrag in Aus-  
sicht gestellt.

Hinweise für die weitere Planungsstufe:

1. Die Dachgauben der Trauerhalle sollen einheitlich (Maßstäblichkeit  
der Abmessungen, Formensprache, Abstände zueinander) geplant  
werden.

Die Nordfassade sowie die anschließenden Fassadenflächen Ost- und West-  
fassade der Trauerhalle sollen wegen ihrer städtebaulichen Wirkung optisch  
markanter gestaltet werden.

10

0

3.3.1

**Vorbescheide**

**Weitere Vorbescheide**

**Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids - Abbruch eines ehemali-  
gen Stallgebäudes des Vierseithofes und Neubau eines Einfamilien-  
hauses**





Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<u>Beschluss:</u> Dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheids des Landratsamtes Rottal-Inn vom 08.06.2021 um sieben Monate beginnend ab 08.06.2024 bis zum 08.01.2025 von XXX (2021/042) auf dem Grundstück Haberbach 10 wird zugestimmt.	10	0
4.1	<b>Baugesuche</b> <b>Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Reichenberger Straße 23</b>  <u>Beschluss:</u> Dem Bauantrag von XXX (2024/035) auf Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Reichenberger Straße 23 wird zugestimmt.	10	0
4.2	<b>Baugesuche</b> <b>Einbau Garagentor - Sektionaltor in Carport auf dem Grundstück San-Vincenzo-Bogen 8</b>  <u>Beschluss:</u> Dem Antrag auf isolierte Befreiung von XXX (2024/036 ISO) auf Einbau eines Garagentors/Sektionaltors im bestehenden Carport (Rolltor 5000mmx2500mm) auf dem Grundstück San-Vincenzo-Bogen 8 wird zugestimmt.  Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Allgemeines Wohngebiet nahe Steffelsöd“ wird: <ul style="list-style-type: none"><li>- für die Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 3,50 m und der Lage außerhalb der Baugrenze sowie außerhalb der Umgrenzung der Flächen für Garagen mit ca. 18,40 m<sup>2</sup> eine Befreiung erteilt</li><li>- für den Stauraum davor mit 0,5 m anstelle mind. 5 m eine Befreiung erteilt und anstelle mind. 3 m eine Abweichung gestattet</li></ul>	10	0
4.3	<b>Baugesuche</b> <b>Nutzungsänderung des bestehenden Ferienhauses in eine Schutzhütte für eine Waldkindergartengruppe bis maximal 20 Kinder (3-6 Jahre) auf dem Grundstück Adlgehring mit der Flur Nr. 1351/2 Gem. Reichenberg und Einrichten eines Schutzraumes für die Gruppe bei Schlechtwetterereignissen.</b>		



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Bauantrag von der Stadt Pfarrkirchen (2024/041) auf Nutzungsänderung des bestehenden Ferienhauses in eine Schutzhütte für eine Waldkindergartengruppe bis maximal 20 Kinder (3-6 Jahre) auf dem Grundstück Adlgehring mit der Flur Nr. 1351/2 und Einrichten eines Schutzraumes für die Gruppe bei Schlechtwetterereignissen wird zugestimmt.</p> <p>Es wird keine Gewährleistung für die Herstellung eines geförderten leitungsgebundenen Breitbandanschlusses für die geplante Nutzungsänderung des bestehenden Ferienhauses in eine Schutzhütte für eine Waldkindergartengruppe durch die Stadt Pfarrkirchen übernommen.</p>	10	0
4.4	<p><b>Baugesuche</b></p> <p><b>Neubau eines kulturlandschaftsprägenden Gebäudes für Wohnzwecke auf dem Grundstück Einbach 6</b></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Bauantrag von XXX (2024/042) auf Neubau eines kulturlandschaftsprägenden Gebäudes für Wohnzwecke auf dem Grundstück Einbach 6 wird zugestimmt.</p> <p>Die Fassadengestaltung ist mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.</p>	10	0
4.5	<p><b>Baugesuche</b></p> <p><b>Verlängerung der Baugenehmigung auf Neubau eines Autohauses (Werkstatt/Handel) auf dem Grundstück Schellberg West 2+2a</b></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Antrag von XXX (2020-018), vertreten durch XXX, auf Verlängerung der Baugenehmigung vom 06.05.2020 um weitere zwei Jahre beginnend ab 06.05.2024 bis zum 06.05.2026 auf dem Grundstück Schellberg West 2+2a wird zugestimmt.</p>	10	0
4.6	<p><b>Baugesuche</b></p> <p><b>Dachsanierung der bestehenden Lagerhalle samt Umgestaltung der Nebenräume auf dem Grundstück Max-Lanz-Straße 8</b></p>		



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Bauantrag von XXX (2024/44) auf Dachsanierung der bestehenden Lagerhalle samt Umgestaltung der Nebenräume auf dem Grundstück Max-Lanz-Straße 8 wird zugestimmt.</p> <p>Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – 1.Änderung“ wird</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- der Dachform (zul.: Flachdach; gepl.: Satteldach)</li></ul> <p>zugestimmt.</p>	10	0
4.7	<p><b>Baugesuche</b></p> <p><b>Aufstellen eines Notstromaggregates in der bestehenden Garage auf dem Grundstück Dallerweg 7</b></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Bauantrag von XXX (2024/43 ISO) auf Aufstellung eines Notstromaggregates in bestehender Garage auf dem Grundstück Dallerweg 7 wird zugestimmt.</p> <p>Die Feuerstättenverordnung (FeuV) sowie immissionsschutzrechtliche Vorgaben sind einzuhalten.</p>	10	0
4.8.1	<p><b>Baugesuche</b></p> <p><b>Weitere Baugesuche</b></p> <p><b>Neubau einer Wohnanlage mit drei Gebäuden und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Kolpingstraße 9 a</b></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Bauantrag von XXX (2024/045) auf Neubau einer Wohnanlage mit drei Gebäuden und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Kolpingstraße 9 a wird zugestimmt.</p> <p>Zur Abflussbegrenzung des Regenwassers ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem noch zu berechnenden Rückhalteraum und einem noch zu berechnenden Drosselabfluss zu errichten.</p>	10	0





Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs- Ergebnis	
		ja	nein
4.8.2	<b>Baugesuche</b> <b>Weitere Baugesuche</b> <b>Erweiterung der bestehenden Unterstellhalle für Feuerwehr-Raritäten auf dem Grundstück Höckberg 2</b>  <u>Beschluss:</u> Dem Bauantrag von XXX (2024/046) auf Erweiterung der bestehenden Unterstellhalle für Feuerwehr-Raritäten auf dem Grundstück Höckberg 2 wird zugestimmt.  Da sich das Gebäude in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet, übernimmt die Stadt Pfarrkirchen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.	10	0
4.8.3	<b>Baugesuche</b> <b>Weitere Baugesuche</b> <b>Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Mahlgassinger Weg 64</b>  <u>Beschluss:</u> Dem Bauantrag von XXX (2024/047 ISO) auf Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück Mahlgassinger Weg 64 wird zugestimmt.  Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Mischgebiet östliche Passauer Straße“ wird: - der Lage außerhalb der Baugrenze in der privaten Grünfläche mit einer Fläche ca. 20,00 m² zugestimmt.	10	0
4.8.4	<b>Baugesuche</b> <b>Weitere Baugesuche</b> <b>Tekturantrag zum Freiflächengestaltungsplan und Geländeschnitt vom 27.06.2022 auf dem Grundstück Bachweg 16</b>  <u>Beschluss:</u> Dem Tekturantrag von XXX (2018/113 T3) zum Freiflächengestaltungsplan und Geländeschnitt vom 27.06.2022 auf dem Grundstück Bachweg 16 wird zugestimmt.  Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Steffelsöd“ wird:		



Sitzungsort / Gremium

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p>- der Lage der Betonblockstein-Stützmauer mit einer Höhe 2,20 m außerhalb der rückwärtigen Baugrenze (Fläche ca. 16,0 m²) zugestimmt.</p> <p>An allen Stützmauern sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung gegen Absturz vorzusehen. Die zwischen der Nordfassade des Mehrfamilienhauses und der 2,20 m hohen Stützwand gebaute ca. 4,50 tiefe Schotterfläche ist in eine Grünfläche umzubauen.</p>	8	2
5.	<p><b>Werbeanlagen</b></p> <p>Es liegt nichts vor.</p>		
6.1	<p><b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse</b> <b>Gesamtinstandsetzung der Villa mit Nebengebäude (verschiedene Installations- und Handwerkerarbeiten gem. beigefügten Angeboten) auf dem Grundstück Mahlgassing 2</b></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis von XXX (2024-037D) auf Gesamtinstandsetzung der Villa mit Nebengebäude (Elektro- Heizungs- Wasserleitungs- und Sanitärinstallation, Maler-, Fliesenleger, Schreiner- und Zimmereiarbeiten gem. beigefügten Angeboten) auf dem Grundstück Mahlgassing 2 wird zugestimmt.</p>	10	0
6.2	<p><b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse</b> <b>Grabungserlaubnis auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße 3</b></p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis von XXX (2024-39D) bezüglich einer Grabungserlaubnis auf dem Grundstück Eggenfeldener Straße 3 wird zugestimmt.</p>	10	0
6.3	<p><b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse</b> <b>Entfernen von neuzeitlichen Bodenbelägen sowie Herstellen von Bauteilöffnungen in Zusammenarbeit mit einem Restaurator auf dem Grundstück Passauer Straße 11</b></p>		



**Sitzungsort / Gremium**

Sitzungssaal des Rathauses I, Stadtplatz 2 in Pfarrkirchen  
Grundstücks- und Bauausschuss

Lfd.-Nr.	Gegenstand, Beschluss	Abstimmungs-Ergebnis	
		ja	nein
	<p><u>Beschluss:</u></p> <p>Dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis von XXX (2024-40D) bezüglich Entfernung von neuzeitlichen Bodenbelägen (z.B. Teppichböden, Laminat, PVC oder Ähnlichen) sowie Herstellen von Bauteilöffnungen (Bauforschung) unter Anleitung bzw. in Abstimmung mit einem Restaurator auf dem Grundstück Passauer Straße 11 wird zugestimmt.</p>	10	0
6.4	<p><b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse</b></p> <p><b>Weitere denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse</b></p> <p>Es liegt nichts vor.</p>		
7.	<p><b>Wünsche, Anfragen und Mitteilungen</b></p> <p>Der Vorsitzende leitet um 16:03 Uhr in die nichtöffentliche Sitzung über.</p> <p>03.06.2024</p>		