



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, 21.01.2021
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:45 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

Ausschussmitglieder

Beer, Otto
Bucher, Florian
Dongus, Wilhelm
Mühlbauer, Wolfgang
Reithmeier, Horst
Stang, Stephan
Ühlin, Reinhard
Weigert-Scholz, Walter
Weinmann, Josef

Stellvertreter

Grünauer, Stefanie Vertreter

Vertreter für Schießl für Rausch

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Rausch, Bernd

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung
Vorlage: Ba/0002/2020
2. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Zeitlarn, Waldstraße 9, Fl.Nrn.901/7 und 902/1, jeweils Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0019/2020
3. Antrag auf Vorbescheid; Gebäudeanbau mit Außentreppe zur Erschließung eines abgeschlossenen Wohnbereichs im 1. OG in Zeitlarn, Laub, Lerchenbuckl 4, Fl.Nr. 1119/34, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0048/2021
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau Lagerfläche AZV in Zeitlarn, Regendorf, Fl.Nr. 189/2, Gemarkung Regendorf
Vorlage: Ba/0029/2020
5. Antrag auf Baugenehmigung; An- / Neubau eines Zweifamilienhauses in Zeitlarn, Regendorf, Lusenstraße 8, Fl.Nr. 246/20, Gemarkung Regendorf
Vorlage: Ba/0057/2021
6. Informationen und Anfragen
- 6.1 Neue Bayerische Bauordnung - Abstandsflächenrecht
Vorlage: Ba/0050/2021

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Grundstücks- und Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Sachverhalt:

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 17. Dezember 2020 bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 17. Dezember 2020.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

Frau Grünauer, die als Vertretung für Herrn Rausch an der Sitzung teilnimmt, enthält sich der Abstimmung, da sie in der letzten Sitzung nicht anwesend war.

2 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Zeitlarn, Waldstraße 9, Fl.Nrn.901/7 und 902/1, jeweils Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

■■■■■■■■■■ – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Zeitlarn, Waldstraße 9, Fl.Nrn. 901/7 und 902/1, jeweils Gemarkung Zeitlarn

Das Flurstück liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Der Antrag wurde in der letzten Sitzung am 18. Dezember 2020 vertagt, da die Lage des neu zu errichtenden Gebäudes nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg als Außenbereich gewertet wurde und die Abstandsflächen zum bestehenden Haus nicht eingehalten wurden, der Bauherr den Antrag aber trotzdem behandelt haben wollte.

Man einigte sich schließlich darauf, den Antrag an den Antragsteller zurückzugeben, damit ihn dieser in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Regensburg) entsprechend anpassen könne.

Zwischenzeitlich hat der Bauherr mit dem Landratsamt einen Kompromiss gefunden, der genehmigungsfähig ist. Das Haus wird weiter südlich und als Anbau an das bestehende Haus platziert. Die Abstandsflächen wurden bereits nach der neuen Bayerischen Bauordnung berechnet, entsprechende Stellplätze gem. Stellplatzsatzung sind vorgesehen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sein Einverständnis.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

Das Landratsamt Regensburg kann hierzu vorab keine Stellungnahme abgeben, da die Entscheidung von zu vielen Fachstellen abhängig ist, die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen sind.

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen in Ermangelung eines entsprechenden Ansprechpartners ([REDACTED]).

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde durch die Verwaltung eine Stellungnahme des [REDACTED] eingeholt, die den Bedarf an eben genau dieser Stelle begründen soll.

Die Stellungnahme lautet wie folgt (Zitat Anfang):

.....
„... [REDACTED] benötigt in dieser Lage diesen Lagerplatz, da dieses Grundstück an einer wichtigen Sammelleitung des Verbandsgebietes liegt und somit die Wartung des Sammlers erleichtert wird.

Ein weiterer positiver Aspekt ist die gute Zufahrt Möglichkeit sowie die Entfernung zu bebauten Grundstücken.

§ 35 (1) Nr. 3 BauGB sieht zudem explizit Vorhaben der Abwasserwirtschaft im Außenbereich vor.

Durch die Anlage einer Streuobstwiese und der Eingrünung des Lagerplatzes, stehen aus unserer Sicht keine öffentliche Belange entgegen...“

.....
(Zitat Ende)

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass man das Vorhaben – vor allem im Hinblick auf den Erholungswert des Gebietes – ungern an dieser Stelle haben möchte, bei entsprechend begründetem Bedarf aber wohl zustimmen würde.

Das Gremium diskutiert ausführlich über das Für und Wider. Offensichtlich wurde zwar hierzu bereits vor einiger Zeit ein Gespräch mit dem früheren Bürgermeister geführt, jedoch soll darin lediglich von einer Befestigung für 2 Container die Rede gewesen sein und es wurde nichts Konkretes vereinbart.

Da die kontroverse Sicht fortbesteht, wird eine weitere Vertagung vorgeschlagen. Die Vorsitzende weist jedoch darauf hin, dass dies wegen der Fiktionsfrist nicht möglich sei. Somit einigt man sich schließlich darauf, abzustimmen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

Mehrheitlich abgelehnt Ja 5 Nein 6 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

(Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO)

Allerdings ist zu bedenken, dass sich auch die

Berechnung von H – Traufseite

selbst ändern wird.

Bisher galt für die Berechnung der **traufseitigen Wandhöhe** ein gestuftes System.

Bis zu einer Dachneigung von 45 Grad (Regelfall) entsprach die traufseitige Wandhöhe immer nur der normalen Wandhöhe ohne Dach (= 1,00 H).

Ab einer Dachneigung von 45 Grad wurde die **Höhe des Daches zu einem Drittel hinzugerechnet**.

NEU wird **jedes Dach auf die Wandhöhe zu einem Drittel angerechnet, bis einschließlich 70 Grad**.

Die traufseitige Wandhöhe wird also künftig immer wie folgt berechnet:

$$\mathbf{NEUES\ H} = \mathbf{Wandhöhe} + \mathbf{\frac{1}{3}\ Dachhöhe}$$

Berechnung von H – Giebelseite

Bisher wurde bereits die **Höhe der Giebelflächen** im Bereich des Daches **bei einer Dachneigung von bis zu 70 Grad zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet**.

Das H der Giebelseite errechnete sich **bisher** also nach der **NEUEN** Formel für die Traufseite.

NEU wird nun die **gesamte Wandhöhe** berücksichtigt, das heißt, das **NEUE H** stellt die **tatsächliche Wandhöhe** dar. Das heißt aber gleichzeitig auch, dass **die Abstandsfläche entsprechend nicht mehr rechteckig sein muss**.

Außerdem **entfallen die Mittelungsberechnungen** bei verschiedenen Dachformen (z.B. Pultdach).

Zur Bestimmung der **finalen Abstandsfläche** wird dann das so berechnete **NEUE H** noch mit der **entsprechenden Abstandsflächentiefe** (siehe Tabelle oben) **multipliziert**.

Nach wie vor gilt unberührt **der gesetzliche Mindestabstand von jeweils mindestens 3 m**, Gebäude können also **nicht näher als 6 m** aneinanderrücken.

Das sogenannte

16-Meter-Privileg

laut dem es bislang möglich war, die Abstandsflächen **für zwei Gebäudeseiten zu halbieren**, wenn diese **nicht länger als 16 m** waren (Artikel 6 Abs. 6 BayBO) wird **ersatzlos gestrichen**, da das **NEUE** Regelmaß ohnehin **0,40 H** beträgt.

Die Gemeinden haben zusätzlich die Möglichkeit, durch

städtebauliche Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 BayBO (z.B. örtliche Bauvorschriften)

ein abweichendes Maß der Tiefe der **NEUEN** Abstandsfläche zuzulassen oder vorzuschreiben.

Diese Möglichkeit bestand auch bisher schon, ab 15 Januar 2021 kann aber durch Satzung von den **NEUEN** Werten abgewichen werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

Bei **örtlichen Bauvorschriften** ist eine Erhöhung **auf bis zu 1,00 H** (mindestens jedoch 3 m) insbesondere dann möglich, wenn dies **der Erhaltung des Ortsbilds oder Verbesserung bzw. Erhaltung der Wohnqualität** dient.

Aufgrund aktueller Rechtsprechung sei jedoch darauf verwiesen, dass der Gesichtspunkt „**Erhaltung des Ortsbilds**“ **kein geeignetes Begründungskriterium** darstellt. Grundsätzlich empfiehlt das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr aufgrund der hohen rechtlichen Anforderungen und damit einhergehenden Risiken, **von der Möglichkeit einer eigenen Abstandsflächensatzung höchstens nur in dringenden Ausnahmefällen Gebrauch** zu machen.

Die Möglichkeit, durch **Bebauungsplan** ein von der BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festzusetzen, bleibt daneben in § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bestehen.

Dabei gilt:

Für bereits **bestehende Bebauungspläne**, die bisher ein solches abweichendes Maß festgesetzt haben, **gilt die bisherige Regelung im Bebauungsplan fort.**

Für **bestehende Bebauungspläne**, die bisher keine Abweichung vom Abstandsflächenrecht getroffen haben, **gilt das NEUE Abstandsflächenrecht.**

Achtung:

Auf besagte Arten kann zwar ein von Art. 6 Abs. 5 BayBO abweichendes **Maß der Tiefe** festgesetzt werden kann. Die **Berechnung der Abstandsflächen** richtet sich jedoch nun nach dem **NEUEN H** nach Art. 6 Abs. 4 BayBO (also Berechnung der Wandhöhe einschließlich der Einrechnung von Dach- und Giebelflächen, s.o.)!

Zum **Umgang mit Anträgen in der Übergangszeit** (z.B. Bauanträge gehen im Januar ein und werden erst im Februar entschieden) gilt für die Bearbeitung der Grundsatz:

Maßgeblicher Zeitpunkt für die anzuwendende Rechtslage bleibt **die letzte Behördenentscheidung**, d.h. **Entscheidungen haben sich ab Februar immer am neuen Abstandsflächenrecht zu orientieren**. Bauherren und Planer sollten dies also schon jetzt bei ihren Planungen entsprechend berücksichtigen.

.....

Beschluss:

Das Gremium nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und bittet um Zusendung der entsprechenden Informationen in schriftlicher Form.

Frau Guggenberger wird diese im Rahmen des Beschlusses in der Niederschrift zusammen mit der Einladung zur nächsten Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses übermitteln.

Hierüber herrscht Einverständnis.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 19:45 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Andrea Dobsch
Erste Bürgermeisterin

Manuela Guggenberger
Schriftführung