



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 18.02.2021
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
Rausch, Bernd
Reithmeier, Horst
Stang, Stephan
Ühlin, Reinhard
Weigert-Scholz, Walter
Weinmann, Josef

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Zeitlarn, Hauptstraße 24, Fl.Nr. 35/3, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0080/2021
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung in Zeitlarn, Kieferstraße 10, Fl.Nr. 348/13, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0067/2021
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wintergartens, Holunderweg 19a, Fl.Nr. 361/46 Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0085/2021
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wintergartens, Holunderweg 19, Fl.Nr. 361/41 Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0086/2021
6. Genehmigungsfreistellungsverfahren; Neubau einer Schleppdachgaube, Saazer Straße 4, Fl.Nr. 619/4 Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0084/2021
7. Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans; Bau eines Carports aus Holz, Ständerbauweise mit Pultdach aus Blech (rot) in Zeitlarn, Sandbreitenstraße 4, Fl.Nr. 1119/24 , Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0087/2021
8. Informationen und Anfragen
- 8.1 Information zur neuen Bayerischen Bauordnung - Anträge auf Genehmigungsfreistellung
Vorlage: Ba/0081/2021
- 8.2 Informationen zu einem Antrag auf Baugenehmigung; Umbau und Sanierung des abhangbedingten Nebengebäudes in Zeitlarn, Talblick 10, Fl.Nr. 68, Gemarkung Regendorf
- 8.3 Informationen zu einem Antrag auf Baugenehmigung; An- / Neubau eines Zweifamilienhauses in Zeitlarn, Regendorf, Lusenstraße 8, Fl.Nr. 246/20, Gemarkung Regendorf
- 8.4 Vorverlegung des Beginns zukünftiger Sitzungen des Grundstücks- und Bauausschusses
- 8.5 Verkehrssituation an der Kreuzung Siebenbürger Straße / Pentlhofstraße
- 8.6 Bürgeranfrage zu einem Zaun in Laub
- 8.7 Anfrage zur Pflege eines Grabens im Ortsteil Mühlhof
- 8.8 Baukontrolle in der Regensburger Straße 3 in Regendorf
- 8.9 Sicherheitsrechtliche Bedenken bezüglich des Grundstücks gegenüber des geplanten Waldkindergartens, Fl.Nr. 244, Gemarkung Regendorf
- 8.10 Storchennest auf dem Dach des Regendorfer Schlosses

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 der letzten Niederschrift

Sachverhalt:

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 21. Januar 2021 bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 21. Januar 2021.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 11

Herr Rausch, der in der letzten Sitzung nicht anwesend war, enthält sich der Abstimmung.

2 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung; Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Zeitlarn, Hauptstraße 24, Fl.Nr. 35/3, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

■■■■■■■■■■ – Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung;
Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Zeitlarn, Hauptstraße 24, Fl.Nr. 35/3, Gemarkung Zeitlarn.

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

Die Baugenehmigung wurde am 28.03.2017 erteilt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung in Zeitlarn, Kieferstraße 10, Fl.Nr. 348/13, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

■■■■■■■■■■ – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung in Zeitlarn, Kieferstraße 10, Fl.Nr. 348/13, Gemarkung Zeitlarn.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:
„Zeitlarn Erweiterung“ und 1. Änderung.

Der Bauantrag entspricht grundsätzlich dem genehmigten Vorbescheid (Genehmigungsbescheid vom 23.11.2020). Die Garage wird etwas länger und weiter nördlich positioniert und das Haus geringfügig kleiner. Die Eingabe wurde laut Architekturbüro – wie im Vorbescheid von der Genehmigungsbehörde gefordert – mit dem Landratsamt abgesprochen.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

<u>Festgesetzt:</u>	Bautyp E + D
<u>Geplant:</u>	Bergseitig E + I
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grund-züge der Planung werden nicht berührt.
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

2

<u>Festgesetzt:</u>	Dachform: Satteldach
<u>Geplant:</u>	Flachdach
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grund-züge der Planung werden nicht berührt.
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	Die Abweichung beeinflusst zwar das ursprünglich geplante einheitliche Erscheinungsbild, ist jedoch eine Anpassung an die moderne Bauweise und ist städtebaulich vertretbar.

3

<u>Festgesetzt:</u>	Baugrenzen durch Planzeichen
<u>Geplant:</u>	Garage komplett außerhalb der überbaubaren Fläche
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grund-züge der Planung werden nicht berührt.
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	Durch die sehr eng gezogenen Baugrenzen bleibt dem Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude kaum Spielraum, daher ist die Abweichung nachvollziehbar und auch städtebaulich vertretbar.

Fast alle Nachbarunterschriften fehlen, die Nachbarn haben aber alle auf dem Lageplan des Antrags auf Vorbescheid unterzeichnet.

Die Eigentümer benachbarter Grundstücke wurden auf Antrag des Bauherrn gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO benachrichtigt. Das Ergebnis wird bei Übermittlung des Antrags an das Landratsamt beigelegt.

Zwei Nachbarn haben sich geäußert, der Plan wurde von keinem Nachbarn unterschrieben.

Es besteht Unklarheit darüber, ob es sich beim im Eingabeplan grau umrandeten Bereich im Westen des Hauses um eine überdachte Terrasse oder um einen Wintergarten handelt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss geht davon aus, dass es sich bei dem grau umrandeten Bereich lediglich um einen überdachten Freisitz handelt und erteilt unter dieser Prämisse zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wintergartens, Holunderweg 19a, Fl.Nr. 361/46 Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

Neubau eines Wintergartens in Zeitlarn, Holunderweg 19 a, Fl.Nr. 361/46, Gemarkung Zeitlarn.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:
„Zeitzberg Ost II“

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

Baugrenze durch Planzeichen

Geplant:

Überschreitung der Baugrenze nach Süden um 2 m

Begründung der Bauherrn:

Da es in dem Baugebiet sehr windig ist und die Terrasse daher schlecht nutzbar, wollen die Bauherren einen Wintergarten symmetrisch zur Nachbarhälfte errichten (siehe Bauantrag [REDACTED] [REDACTED])

Bewertung durch das Bauamt:

Durch die relativ eng gesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan bleiben den Bauherrn wenige Möglichkeiten, das Bauvorhaben sinnvoll innerhalb der Baugrenzen zu platzieren. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Beantragte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften

1

Festgesetzt:

Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung

Geplant:

Anbau an die Doppelhaushälfte

Die Abweichung ist zwischen Planer und Landratsamt abgesprochen und wird direkt beim Landratsamt eingereicht. Die Entscheidung über die Erteilung der Abweichung obliegt der Genehmigungsbehörde und benötigt keinen Beschluss durch den Grundstücks- und Bauausschuss.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

5 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Wintergartens, Holunderweg 19, Fl.Nr. 361/41 Gemarkung Zeitlarn

– Antrag auf Baugenehmigung (Tektur);
Neubau eines Wintergartens in Zeitlarn, Holunderweg 19, Fl.Nr. 361/41, Gemarkung Zeitlarn.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:
„Zeitzberg Ost II“

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

Baugrenze durch Planzeichen

Geplant:

Überschreitung der Baugrenze nach Süden um 2 m

Begründung der Bauherrn:

Da es in dem Baugebiet sehr windig ist und die Terrasse daher schlecht nutzbar, wollen die Bauherren einen Wintergarten symmetrisch zur Nachbarhälfte errichten (siehe Bauantrag [REDACTED])

Bewertung durch das Bauamt:

Durch die relativ eng gesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan bleiben den Bauherrn wenige Möglichkeiten, das Bauvorhaben sinnvoll innerhalb der Baugrenzen zu platzieren. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Beantragte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften

1

Festgesetzt:

Abstandsflächen in der Bayerischen Bauordnung

Geplant:

Anbau an die Doppelhaushälfte

Die Abweichung ist zwischen Planer und Landratsamt abgesprochen und wird direkt beim Landratsamt eingereicht. Die Entscheidung über die Erteilung der Abweichung obliegt der Genehmigungsbehörde und benötigt keinen Beschluss durch den Grundstücks- und Bauausschuss.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

6 Genehmigungsfreistellungsverfahren; Neubau einer Schleppdachgaube, Saazer Straße 4, Fl.Nr. 619/4 Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

■■■■■■■■■■ – Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren;
Neubau einer Schleppdachgaube in Zeitlarn, Saazer Straße 4, Fl.Nr. 619/4, Gemarkung Zeitlarn.

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

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren wird durch die Neufassung der Bayerischen Bauordnung möglich (Art. 58 Abs. 2 BayBO).

Beschluss:

Da es sich um einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung handelt, wird der Grundstücks- und Bauausschuss diesbezüglich lediglich in Kenntnis gesetzt – eine Abstimmung erfolgt nicht.

Zur Kenntnis genommen

7 Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans; Bau eines Carports aus Holz, Ständerbauweise mit Pultdach aus Blech (rot) in Zeitlarn, Sandbreitenstraße 4, Fl.Nr. 1119/24 , Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

■■■■■■■■■■
Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans;
Bau eines Carports aus Holz, Ständerbauweise mit Pultdach aus Blech (rot) in Zeitlarn, Sandbreitenstraße 4, Fl.Nr. 1119/24, Gemarkung Zeitlarn.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Laub Sandbreiten Erweiterung“

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

<u>Festgesetzt:</u>	<i>Baugrenze durch Planzeichen sowie durch Text (<u>Punkt 3 Nebengebäude</u>: Zugelassen sind Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen...)</i>
<u>Geplant:</u>	<i>Errichtung außerhalb der Baugrenze</i>
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	<i>Einzig verfügbarer Platz für das Objekt; optimale Belüftung des abgestellten Kfz</i>
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	<i>Durch die äußerst eng gesetzten Baugrenzen im Bebauungsplan bleibt dem Bauherrn keine Möglichkeit, als weitere Nebengebäude wie den Carport außerhalb der Baugrenzen zu errichten.</i>

2

<u>Festgesetzt:</u>	<u>Punkt 3 Nebengebäude:</u>
---------------------	------------------------------

*Putzart und -farben wie Hauptgebäude, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel.
Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.*

Geplant: Holz-Carport in Ständerbauweise mit Pultdach aus rotem Blech

Begründung der Bauherrn: Carport ist wesentlicher kostengünstiger

Bewertung durch das Bauamt: Das Bauvorhaben fügt sich in die bestehende Bebauung ein, beeinträchtigt an der geplanten Position die Nachbarn weder durch Beschattung noch durch eingeschränkte Belüftung. Die Befreiung ist geringfügig und städtebaulich vertretbar.

Die REWAG stimmt der Baumaßnahme zu, weist jedoch in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass bei der Ausführung auf die bestehende Wasserleitung zu achten ist.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11

8 Informationen und Anfragen

8.1 Information zur neuen Bayerischen Bauordnung - Anträge auf Genehmigungsfreistellung

Sachverhalt:

Seit 1. Februar 2021 sind die Neuerungen der Bayerische Bauordnung BayBO in Kraft.

Eine Änderung ergibt sich auch zur Eingabe bestimmter Bauvorhaben. So wird es in Zukunft auch in Zeitlarn zur Eingabe von sogenannten „Anträgen zur Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren“ kommen.

Laut bislang gültiger Bayerischer Bauordnung Art. 58 Abs. 1 galt, dass ein Bauvorhaben unter anderem dann genehmigungsfrei gestellt sein kann, wenn

- es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12 bzw. 30 Abs. 2 BauGB liegt,
- es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht,
- die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist,
- die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 3 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll

Die Neuerungen der BayBO wurden vor allem zur Vereinfachung von Bauvorhaben, die vorwiegend der Schaffung von Wohnraum dienen, getroffen.

So wurde neu definiert, dass auch die **Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen (Dachgeschlossausbau) zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (unbeplanter Innenbereich) genehmigungsfrei** gestellt sind (Art. 58 Abs. 2 BayBO).

Bislang galt, vereinfacht gesagt:

1. Ein Dachgeschlossausbau zur Wohnraumerweiterung, der keine Änderung der Außenfassade bedingte, bedurfte in der Regel keinerlei Genehmigungsverfahren (z. B. Innenausbau eines bestehenden, bislang nur nicht ausgebauten Dachgeschosses).
2. Wenn durch den Ausbau jedoch eine **neue Wohneinheit** geschaffen wurde, so musste ein Antrag auf Nutzungsänderung ($\triangleq$ Bauantrag) eingereicht werden (z. B. Einfamilienhaus wird zum Zweifamilienhaus).
3. Für den Einbau einer Dachgaube musste in der Regel immer ein Bauantrag eingereicht werden.

Nun gilt für die **Punkte 2 und 3 das Genehmigungsfreistellungsverfahren**.

Was genau bedeutet Genehmigungsfreistellungsverfahren?

Genehmigungsfrei heißt nicht verfahrensfrei.

Für die Genehmigungsfreistellung ist ein Antrag einzureichen.

Es handelt sich dabei um dasselbe Formular, das auch für einen „normalen“ Bauantrag bzw. eine Nutzungsänderung oder auch einen Antrag auf Vorbescheid zu verwenden ist. Die Eingabe erfolgt wie beim Bauantrag in dreifacher Ausfertigung.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass es seit 1. Februar 2021 auch ein neues Antragsformular gibt, dass auf den entsprechenden Gesetzesänderungen beruht.

Dieses ist ab sofort zu verwenden und kann zum Beispiel auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr – stets in der aktuellsten Version – heruntergeladen werden.

<https://www.stmb.bayern.de/buw/baurechtundtechnik/bauordnungsrecht/bauantragsformulare/index.php>

Der Bauherr und die von ihm am Bau beteiligten Personen (z. B. der Entwurfsverfasser) sind selbst dafür verantwortlich, dass die Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung tatsächlich vorliegen, dass bei der Ausführung des Vorhabens alle zu beachtenden Vorschriften eingehalten werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Gemeinde hat hier auch kein Einvernehmen zu erteilen. In der Regel werden sog. „Freisteller“ direkt von der Verwaltung abgearbeitet. Dem Gemeinderat bzw. Grundstücks- und Bauausschuss wird höchstens eine Information über das Vorhaben mitgeteilt (so auch der Vorschlag der Verwaltung für zukünftige Sitzungen).

Sind alle Voraussetzungen für die Genehmigungsfreistellung sowie die formelle und materielle Rechtmäßigkeit der Bauausführung erfüllt und eingehalten, hat der Antragsteller die Möglichkeit, mit der Bauausführung einen Monat nach Eingang der vollständigen Unterlagen bei der Gemeinde zu beginnen, auch wenn er keine Rückmeldung erhält (Datum des Eingangsstempels).

In der Regel wird die Verwaltung den Bauantrag (grob) prüfen (keine Prüfpflicht!).

Wird die Genehmigungsfreistellung festgestellt, wird eine Ausfertigung zusammen mit einem Schreiben, in dem auf die Voraussetzungen hingewiesen wird, an den Bauherrn zurückgesandt, eine Ausfertigung an die Genehmigungsbehörde übermittelt, und eine Ausfertigung verbleibt bei der Gemeinde.

Auf Wunsch kann die Gemeinde eine Mitteilung versenden (kostenpflichtig), in der sie explizit erklärt, kein Baugenehmigungsverfahren zu fordern.

Der Bauherr kann dann unter Einhaltung der sonstigen Vorschriften (z. B. rechtzeitige Abgabe der Baubeginnsanzeige beim Landratsamt) sofort nach Erhalt der Mitteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen.

Wichtig:

- Durch die Freistellungserklärung werden weitere Rechtsvorschriften, gemeindliche Satzungen oder Verordnungen nicht berührt.
- Der Bauherr hat den Ausführungsbeginn für das Bauvorhaben mindestens eine Woche vorher, die beabsichtigte Nutzungsaufnahme mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen.

Die Geltungsdauer der Genehmigungsfreistellung ist auf vier Jahre beschränkt. Wird innerhalb dieses Zeitraums nicht mit der Ausführung des Bauvorhabens begonnen, muss erneut das dafür vorgesehene Verfahren durchlaufen werden.

In den letzten Jahren wurden in der Gemeinde Zeitlarn kaum Anträge auf Genehmigungsfreistellung eingereicht bzw. angenommen.

Dies wird sich durch die neue Rechtslage voraussichtlich entsprechend ändern.

Gerade für die auch bislang bereits anwendbare Genehmigungsfreistellung bei Einhaltung aller Bebauungsplanvorschriften bringt das Verfahren natürlich einen enormen Vorteil: Abgesehen von der wesentlich schnelleren Bearbeitungsdauer spielt natürlich auch der Kostenfaktor eine erhebliche Rolle.

Die Verwaltung hat sämtliche benötigten Dokumente vorbereitet und schlägt vor, die Genehmigungsfreistellungsanträge in Zukunft zur Information für den Grundstücks- und Bauausschuss mit auf die Tagesordnung zu setzen.

Es geht hierbei jedoch lediglich um eine Information, ein Beschluss ist nicht zu fassen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Zum Vorschlag der Verwaltung, die Anträge zur Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zukünftig zur Information mit auf die Tagesordnung der Sitzungen des Grundstücks- und Bauausschusses zu setzen, herrscht Einvernehmen.

Zur Kenntnis genommen

8.2 Informationen zu einem Antrag auf Baugenehmigung; Umbau und Sanierung des abhangbedingten Nebengebäudes in Zeitlarn, Talblick 10, Fl.Nr. 68, Gemarkung Regendorf

Sachverhalt:

■■■■■■■■■■ – Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau und Sanierung des abhangbedingten Nebengebäudes in Zeitlarn, Talblick 10, Fl.Nr. 68, Gemarkung Regendorf.

Der Antrag war in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 19. November 2021 behandelt worden, das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt.

Kurz vor Beginn der Sitzung sprach der Bauherr und sein Planer im Bauamt der Gemeinde vor und bat um die Möglichkeit, in einer der nächsten Sitzungen vor dem Grundstücks- und Bauausschuss Stellung zum Bauantrag nehmen zu dürfen.

Beschluss:

Es herrscht Einvernehmen, dass eine Vorsprache vor dem Ausschuss nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz nicht möglich ist und hierzu keine neue Abstimmung erfolgen kann, da sich der Sachverhalt zum Antrag nicht verändert habe. Selbstverständlich steht es dem Antragsteller aber frei, einen Änderungsantrag einzureichen, wenn sich der Sachverhalt ändert, über den dann neu entschieden wird.

Zur Kenntnis genommen

8.3 Informationen zu einem Antrag auf Baugenehmigung; An- / Neubau eines Zweifamilienhauses in Zeitlarn, Regendorf, Lusenstraße 8, Fl.Nr. 246/20, Gemarkung Regendorf

Sachverhalt:

– Antrag auf Baugenehmigung;

An- und Umbau des bestehenden Wohnhauses in Zeitlarn, Regendorf, Lusenstraße 8, Fl.Nr. 246/20, Gemarkung Regendorf

Zu diesem Antrag wurde bereits in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 21. Januar 2021 das Einvernehmen erteilt.

Die Vorsitzende berichtet, dass hier nach wie vor großer Unmut der Nachbarn herrsche. Daher soll am nächsten Tag, am Freitag, den 19. Februar 2021, ein Treffen vor Ort mit Frau Dobsch, den Bauherrn und den Nachbarn stattfinden, um einen Kompromiss herbeizuführen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

8.4 Vorverlegung des Beginns zukünftiger Sitzungen des Grundstücks- und Bauausschusses

Die Vorsitzende fragt an, ob die Gremiumsmitglieder damit einverstanden wären, wenn in Zukunft die Sitzungen des Grundstücks- und Bauausschusses früher begännen. Nach kurzer Abstimmung einigt man sich darauf, dass die Sitzungen zukünftig bereits um 18:00 Uhr beginnen.

Beschluss:

Im Grundstücks- und Bauausschuss besteht Einverständnis, mit den Sitzungen zukünftig bereits um 18:00 zu beginnen.

Zur Kenntnis genommen

8.5 Verkehrssituation an der Kreuzung Siebenbürger Straße / Pentlhofstraße

Sachvortrag:

Gremiumsmitglied Stephan Stang regt an, aufgrund der schlechten Einsehbarkeit an der Kreuzung Siebenbürger Straße / Pentlhofstraße einen Verkehrsspiegel anzubringen.

Die Vorsitzende erklärt hierzu, dass die bestehende Beschilderung ohnehin geändert werden müsse. Es sollen Bodenmarkierungen zum Hinweis auf die neue „Rechts-vor-Links-Regelung“ angebracht werden.

Dies wurde bereits im Vorfeld durch die Bautechnik der Verwaltung mit den Fachstellen abgestimmt.

Der Vorschlag mit dem Spiegel wird an die Bautechnik weitergegeben. Frau Dobsch verweist jedoch darauf, dass ein Verkehrsspiegel wieder eher dazu verleite, schneller zu fahren, als wenn man sich langsam in den Vorfahrtsbereich tasten und dazu die Geschwindigkeit entsprechend drosseln müsse und verweist auf die Argumentation der zuständigen Verkehrspolizei.

Ausschussmitglied Walter Weigert-Scholz bittet darum, über die weiteren Planungen der Bautechnik informiert zu werden, um sich einbringen zu können. Herr Schild von der Bautechnik wird dahingehend in Kenntnis gesetzt mit der Bitte um entsprechende Einbindung von Herrn Weigert-Scholz.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

8.6 Bürgeranfrage zu einem Zaun in Laub

Sachvortrag:

Gremiumsmitglied Josef Weinmann berichtet, dass er wegen eines Zauns im Kreuzungsbereich der Zeitlarner Straße und des Kreuzwegs von Bürgern angesprochen wurde. Es scheint, dass dieser höher als erlaubt ausgeführt wurde. Im Ausschuss erinnert man sich, dass es diesbezüglich wohl einen Bauantrag gegeben haben soll. Die Verwaltung prüft, ob ein Bauantrag gestellt wurde und wenn ja, welche Höhe beantragt und genehmigt wurde.

Beschluss:

Es besteht Einverständnis mit dem beabsichtigten Vorgehen.

Zur Kenntnis genommen

8.7 Anfrage zur Pflege eines Grabens im Ortsteil Mühlhof

Sachvortrag:

Aus dem Gremium kommt der Hinweis, dass der Graben am östlichen Ortsausgang des Ortsteils Mühlhof (in der Nähe der Grundstücke von Walter Jahn bzw. Hugo Schindler, Fl.Nr. 936/2, Gemarkung Zeitlarn) ausgeschnitten werden soll.

Der Vorsitzenden ist die Sachlage bekannt, derzeit laufen die Absprachen zwischen Bautechnik und Eigentümern.

Beschluss:

Hierüber herrscht Einverständnis.

Zur Kenntnis genommen

8.8 Baukontrolle in der Regensburger Straße 3 in Regendorf

Sachvortrag:

Die Vorsitzende berichtet, dass Herr Bleicher, Baukontrolleur des Landratsamtes Regensburg, eine sicherheitsrechtliche Überprüfung der Lage vor Ort in der Regensburger Str. 3, Zeitlarn Regendorf, durchgeführt habe.

Dort bestehen nach Meinung mehrerer Bürger und auch Mitgliedern des Gremiums Befürchtungen, dass sich Platten oder andere gefährliche Teile von den teils maroden Gebäuden lösen und um- oder herabstürzen könnten.

Laut der Ergebnisse der Baukontrolle besteht jedoch keinerlei Gefährdung der Öffentlichkeit.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

Zur Kenntnis genommen

8.9 Sicherheitsrechtliche Bedenken bezüglich des Grundstücks gegenüber des geplanten Waldkindergartens, Fl.Nr. 244, Gemarkung Regendorf

Sachvortrag:

Die Vorsitzende informiert das Gremium darüber, dass die Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 244, Gemarkung Regendorf, das schräg gegenüber dem geplanten Waldkindergarten liegt, bereits zum zweiten Mal durch die Verwaltung angeschrieben wurden.

Sie wurden auf den Zustand des Grundstücks hingewiesen, der berechtigten Anlass zu sicherheitsrechtlichen Bedenken gibt. Darauf steht ein verfallenes Nebengebäude, die Einfriedung ist teilweise umgestürzt und es liegt Müll herum.

Das erste Schreiben brachte leider nicht den gewünschten Erfolg, auch ein persönliches Gespräch mit der Vorsitzenden verlief letztendendes ergebnislos in Bezug auf eine Beseitigung der Gefahrensituationen.

Die Schreiben wurden an den Baukontrolleur des Landratsamtes Regensburg, Herrn Bleicher, zur Information weitergeleitet. Es soll nun noch eine Reaktion auf die erneute Aufforderung abgewartet werden, ansonsten soll der Fall offiziell an die Baukontrolle übergeben werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Über die Vorgehensweise herrscht Einverständnis.

Zur Kenntnis genommen

8.10 Storchennest auf dem Dach des Regendorfer Schlosses

Sachvortrag:

Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus fragt wegen der Unstimmigkeiten zur Versetzung des auf dem Dach des Regendorfer Schlosses befindlichen Storchennests nach.

Die Vorsitzende erklärt dazu, dass bereits eine Rückfrage durch die Verwaltung beim Landratsamt nach Anfrage in der Gemeinderatssitzung erfolgt sei.

Die entsprechenden Absprachen und Genehmigungen sind mit und bei der Oberen Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz zu treffen bzw. einzuholen, die als zuständige Fachstelle im Rahmen der laufenden Baugenehmigung einbezogen wird und eine sachgerechte Umsiedlung des Storchs sicherstellt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.

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