



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 21.10.2021
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:23 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

Ausschussmitglieder

Bucher, Florian
Dongus, Wilhelm
Mühlbauer, Wolfgang
Rausch, Bernd
Reithmeier, Horst
Stang, Stephan
Weigert-Scholz, Walter

Stellvertreter

Klein, Thomas
Schlegel, Erik, Dr.

Vertretung für Otto Beer
Vertretung für Josef Weinmann

Weitere Mitglieder

Kronschnabl, Verena

Vertretung für Reinhard Ühlin

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Beer, Otto
Ühlin, Reinhard
Weinmann, Josef

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 16. September 2021
Vorlage: Ba/0306/2021
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lappersdorf - Stachus" und 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: Ba/0308/2021
3. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Frauenholzstraße - Erweiterung West", Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: Ba/0323/2021
4. Antrag auf Isolierte Befreiung; Erstellung eines Zauns an der Südwest- und Nordostseite in Zeitlarn, Holunderweg 14, Fl.Nr. 361/16, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0326/2021
5. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport in Zeitlarn, Birkenstraße 1, Fl.Nr. 1340/10, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0312/2021
6. Antrag auf Baugenehmigung; Rückbau des Holzbalkons und Errichtung eines Alu-Balkons in Zeitlarn, Wacholderweg 4, Fl.Nr. 434, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0310/2021
7. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Bungalows mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Zeitlarn, Jägerndorfer Straße 3, Fl.Nr. 625/8, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0325/2021
8. Informationen und Anfragen

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um 18:00 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 Niederschrift vom 16. September 2021

Sachverhalt:

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 16. September 2021 bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 16. September 2021.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 3

2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lappersdorf - Stachus" und 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lappersdorf - Stachus" und 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Marktgemeinderat Lappersdorf hat in seiner Sitzung vom 21. September 2021 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lappersdorf – Stachus" und 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 2. August 2021 wurde am 2. August 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

17. September 2021 bis 18. Oktober 2021 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB findet parallel statt.

Die Gemeinde Zeitlarn wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB als Nachbargemeinde beteiligt.

Der Vorentwurf wird von folgendem Ingenieurbüro gefertigt:

Planungsbüro Bernhard Bartsch Dipl.Ing. (FH), Stadtplanung, Landschaftsarchitektur,
Bergstraße 25, 93161 Sinzing

Da der Auslegungszeitraum zwischen zwei Sitzungsterminen liegt, hat die Verwaltung eine Fristverlängerung bis **22. Oktober 2021** erwirkt.

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren des Marktes Lappersdorf. Der Grundstücks- und Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Frauenholzstraße - Erweiterung West", Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Frauenholzstraße - Erweiterung West", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Wenzenbach hat in seiner Sitzung vom 14. September 2021 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Frauenholzstraße - Erweiterung West".

Der Entwurf in der Fassung vom 14. September 2021 wurde am 14. September 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

5. Oktober 2021 bis 8. November 2021 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB findet parallel statt.

Die Gemeinde Zeitlarn wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB als Nachbargemeinde beteiligt.

Der Entwurf wird von folgendem Ingenieurbüro gefertigt:

Ingenieurbüro Wöhrmann, Schlehenstraße 13 a, 93095 Hagelstadt.

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wenzenbach und beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe einer entsprechenden fristgerechten Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

4 Antrag auf Isolierte Befreiung; Erstellung eines Zauns an der Südwest- und Nordostseite in Zeitlarn, Holunderweg 14, Fl.Nr. 361/16, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

Stephan Sommerer und Giusi Lorenza Bonifacio Vitale – Antrag auf Isolierte Befreiung; Erstellung eines Zauns an der Südwest (Nachbar a)) und Nordostseite (Waldrand Nachbar b)), da bisher nicht eingefriedet in Zeitlarn, Holunderweg 14, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 12. Oktober 2021 eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans: "Zeitlberg Ost II" und 2. Änderung.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Sallern IIIa1"

Größe des Grundstücks: 796 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Befreiung vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

8. Einfriedungen

(...) An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen: Maschendraht in grauer oder grüner Farbe zulässig. Zaunhöhe max. 1,00 m. Kein Sockel zulässig. (...)

Geplant:

Doppelstabmatte aus Metall

Begründung der Bauherrn:

Die Erstellung es Zauns ist preisgleich für Maschendraht und Doppelstabmatte (weniger Fundamente und Aushub, da Querstreben fehlen), jedoch ist die Langzeitqualität der Doppelstabmatte wesentlich höher und der Zaun bietet mehr Stabilität – auch gegen Wildwechsel (Rehe, Füchse aus dem angrenzenden Waldstück). Deswegen und wegen der Anschaffung eines Hundes präferieren wir die Ausführung in Doppelstabmatte.

Bewertung durch das Bauamt:

Die Befreiung ist unproblematisch und sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar. Optisch entsteht keine Beeinträchtigung, da die festgesetzte Höhe nicht überschritten wird und der Doppelstabmattenzaun weitgehend unauffällig bleibt..

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Isolierte Befreiung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport in Zeitlarn, Birkenstraße 1, Fl.Nr. 1340/10, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

MH Projektbau GmbH – Antrag auf Baugenehmigung;

Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport in Zeitlarn, Birkenstraße 1, Fl.Nr. 1340/10, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 16. September 2021 eingereicht.

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Sallern IIIa1"

Größe des Grundstücks: 1.313 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nrn. 1340/15 und 1340/16, es handelt sich dabei um die beiden nördlich angrenzenden Nachbarn.

Das Gremium diskutiert ausführlich über den Bauantrag. Bedenken bestehen vor allem wegen der ohnehin sehr engen Straßenverhältnisse. Eine zusätzliche Belastung mit weiteren vier Wohneinheiten wird sehr kritisch gesehen. Vor allem bei einem Rettungseinsatz könnte es hier zu Problemen und Behinderungen durch zusätzliche parkende Autos kommen.

Außerdem bestehen Zweifel daran, dass sich das geplante Vorhaben in die bestehende Bebauung einfügt.

Man ist sich einig, dass eine Nachverdichtung wünschenswert ist, jedoch nicht in diesem Maße.

Bei einer Planänderung auf zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus (also maximal zwei Wohneinheiten) kann das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

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

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 11 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6	Antrag auf Baugenehmigung; Rückbau des Holzbalkons und Errichtung eines Alu-Balkons in Zeitlarn, Wacholderweg 4, Fl.Nr. 434, Gemarkung Zeitlarn
----------	--

Sachverhalt:

Kerstin und Andre Kornek – Antrag auf Baugenehmigung; Rückbau des Holzbalkons und Errichtung eines Alu-Balkons in Zeitlarn, Wacholderweg 4, Fl.Nr. 434, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 16. September 2021 eingereicht.

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Sallern IIIb"

Größe des Grundstücks: 373 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Südlicher Nachbar, Fl.Nr. 435/2.

Laut Aussage des Nachbarn unterschreibt er grundsätzlich keine Bauanträge, weil er sich nicht gut genug auskennt.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**7 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Bungalows mit
Einliegerwohnung und Doppelgarage in Zeitlarn, Jägerndorfer Straße
3, Fl.Nr. 625/8, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

Gerhard und Gertraud Meierhofer – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Bungalows mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Zeitlarn, Jägerndorfer Straße
3, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 11. Oktober 2021 eingereicht.

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

Größe des Grundstücks: 1105 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nr. 600/16, Angrenzer nordöstlich:
Die Eigentümerin lebt zur Zeit im Ausland und konnte nicht erreicht werden.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

8 Informationen und Anfragen

Es gibt weder Informationen von der Vorsitzenden noch Anfragen aus dem Gremium.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 18:23 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andrea Dobsch
Erste Bürgermeisterin

Manuela Guggenberger
Schriftführung