



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 18.11.2021
Beginn:	Uhr
Ende:	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 Niederschrift vom 21. Oktober 2021
Vorlage: Ba/0309/2021
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach;
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Photovoltaik-
Freiflächenanlage Wenzenbach / Thanhof“ und 13. Änderung des Flächennutzungs-
und Landschaftsplans im Parallelverfahren
Vorlage: Ba/0337/2021
3. Antrag auf Isolierte Befreiung; Errichtung eines Doppelstabmattenzauns, neue
Anböschung der Terrasse mit L-Steinen in Zeitlarn, Beethovenstraße 5, Fl.Nr. 292/7,
Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0338/2021
4. Antrag auf Vorbescheid; Voranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4
Wohneinheiten und 8 Stellplätzen in Zeitlarn, Straße der Freiheit 5, Fl.Nr. 561/1,
Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0339/2021
5. Antrag auf Baugenehmigung; Haus 1: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in
Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/11, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0340/2021
6. Antrag auf Baugenehmigung; Haus 2: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in
Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/13, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0341/2021
7. Antrag auf Baugenehmigung; Haus 3: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in
Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0342/2021
8. Antrag auf Baugenehmigung; Haus 4: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in
Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/12, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0343/2021
9. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Bürogebäudes in Zeitlarn, Am
Sandacker 4, Fl.Nr. 818/9, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0344/2021
10. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines EFH mit Garage in Zeitlarn,
Zeitlbergstraße, Fl.Nr. 337/85, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0347/2021
11. Informationen und Anfragen
- 11.1 Schacht und Straßenfläche im Gewerbegebiet "Neuhof-Mühlhof"
- 11.2 Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses im Dezember entfällt
voraussichtlich

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um 18:03 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 21. Oktober 2021

Sachverhalt:

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

Beschluss:

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

Gremiumsmitglieder Otto Beer, Reinhard Ühlin und Josef Weinmann enthalten sich der Stimme, da sie in der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 3

2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wenzenbach / Thanhof“ und 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wenzenbach / Thanhof“ und 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wenzenbach / Thanhof“ 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 Gemeinderat Wenzenbach hat in seiner Sitzung vom 14. September 2021 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wenzenbach / Thanhof“ und 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wenzenbach / Thanhof“ im Parallelverfahren.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 14. September 2021 wurde gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

8. November 2021 bis 10. Dezember 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:

NEIDL+NEIDL, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg.

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

3 Antrag auf Isolierte Befreiung; Errichtung eines Doppelstabmattenzauns, neue Anböschung der Terrasse mit L-Steinen in Zeitlarn, Beethovenstraße 5, Fl.Nr. 292/7, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

Errichtung eines Doppelstabmattenzauns, neue Anböschung der Terrasse mit L-Steinen in Zeitlarn, Beethovenstraße 5, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 8. November 2021 eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans: „Ödenthaler Hang II“ und „Ödenthaler Hang II“, 1. Änderung.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Sallern IIIa1"

Größe des Grundstücks: 440 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt, einer der nördlichen Nachbarn möchte, dass eine Begrünung umgesetzt wird.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

„6. Stützmauer:

Stützmauern sind nur in unbedingt notwendigem Umfang als terrassierte Stützmauer mit einer maximalen Einzelhöhe von 1,00 m zulässig. Sie sind in ortsüblichem Naturstein als Verblendmauerwerk bzw. Trockenmauer auszuführen.“

Geplant: Böschung mit L-Steinen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m.

Begründung der Bauherrn: Stützmauern sollen als Haltepunkt der Terrasse dienen.

Bewertung durch das Bauamt: Eine Verwendung von L-Steinen kann hier als verträgliche Methode angesehen werden, da das Grundstück insgesamt sehr klein ist und eine Anböschung wie festgesetzt einen Durchgang erschweren würde. Die Abweichung der Höhe ist geringfügig. Die Befreiung ist vertretbar.

2

Festgesetzt: „7. Böschungen:
Böschungen (außer Strauchböschungen) sind als Flachböschungen anzulegen (max. 1 : 3) und durch Bepflanzungen in das Gelände einzufügen.“

Geplant: Keine direkte Böschung, keine Bepflanzung

Begründung der Bauherrn: Böschungen werden nicht bepflanzt, um einen Durchgangsweg zu ermöglichen.

Bewertung durch das Bauamt: Es entsteht nicht wirklich eine Böschung, die bepflanzt werden könnte. Da das Grundstück insgesamt sehr klein ist und eine Anböschung wie festgesetzt einen Durchgang erschweren würde, ist die Befreiung vertretbar.

3

Festgesetzt: „9. Einfriedung:
Als Einfriedung straßenseits sind senkrechte Holzlatten- oder Hanickelzäune ohne störende Sockel (max. 10 cm) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen. Seitliche Grundstücksabtrennungen können mit hinterpflanztem Maschendrahtzaun ausgeführt werden, ebenso rückwärtige Grundstücksgrenzen mit max. 1 m Höhe.“

Geplant: Einfriedung von 1,40 m bis maximal 2 m mit einem Doppelstabmattenzaun

Begründung der Bauherrn: Die höhere Einfriedung soll als Sichtschutz dienen sowie vor unbefugtem Betreten abwehren. Ebenso soll durch die angepasste Höhe sowie durch den geschlossenen Doppelstabmattenzaun ein Lärmschutz zur Straßenseite erfolgen.

Bewertung durch das Bauamt: Die Abweichung ist nicht unbedingt geringfügig. Die Nachbarn haben jedoch Ihr Einverständnis gegeben und in näherer Umgebung wurden bereits Einfriedungen in dieser Höhe ausgeführt. Um den Eindruck abzumildern, wird die Verkleidung mit Kunststoffstreifen bis max. 1,40 m

ausgeführt, und der Zaun wie von den Nachbarn gewünscht teilweise hinterpflanzt. Damit kann die Befreiung gewährt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Isolierte Befreiung sein Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die deckende Verkleidung des Doppelstabmattenzauns mit Kunststoffstreifen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m ausgeführt wird und straßenseitig eine Hinterpflanzung, wie in den Planunterlagen angegeben, erfolgt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

4 Antrag auf Vorbescheid; Voranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen in Zeitlarn, Straße der Freiheit 5, Fl.Nr. 561/1, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

Voranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen in Zeitlarn, Straße der Freiheit 5, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 4. November 2021 eingereicht.

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

Größe des Grundstücks: 818 m²

Ein Vorbescheidsantrag wurde hier bereits in der Sitzung am 19. August 2021 behandelt. Damals fehlten die Unterschriften folgender Nachbarn:

- Die nordwestlichen Angrenzer des Flurstücks 563/4 haben den Antrag nicht unterzeichnet.
- Die Angrenzer südwestlich (gemeinsame Grenzlänge: 2,34 m) haben nachträglich durch eine Stellungnahme ihre Unterschrift zurückgezogen. Sie befürchten die Entstehung einer „zweiten Straße“, da die Stellplätze in einer Reihe in Richtung der gemeinsamen Grenze liegen sowie eine Überlastung des Straßenverkehrs und des Kanals.

Diese Nachbarn haben auch nun nicht unterschrieben, die Unterschriften sollen jedoch noch eingeholt werden.

Tatsächlich war das geplante Vorhaben sehr groß dimensioniert.

Das Einvernehmen wurde nicht erteilt, jedoch wurde eine Erteilung des Einvernehmens in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass folgende Parameter eingehalten werden:

- Verkleinerung von 5 auf maximal 4 Wohneinheiten, damit reduzieren sich auch die benötigten Stellplätze auf maximal 8,

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und unweit des Landschaftsschutzgebiets.

Laut § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt:

„In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.“

Die zuständige Behörde kann jedoch unter Umständen im Einzelfall Vorhaben genehmigen, wenn

1. *das Vorhaben*
 - a) *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
 - b) *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
 - c) *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
 - d) *hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*
2. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Die Bauherrschaft befindet sich hierzu in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und lässt ein Gutachten erstellen. Nach aktuellem Stand muss eine entsprechende Ausgleichsfläche gestellt werden.

Die Details hierzu werden im Genehmigungsverfahren durch die entsprechenden Fachstellen geklärt.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6 Antrag auf Baugenehmigung; Haus 2: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/13, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

█ – Antrag auf Baugenehmigung;
Haus 2: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/13, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 10. November 2021 eingereicht.

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

Größe des Grundstücks: 281 m² von 1218 m².

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und unweit des Landschaftsschutzgebiets.

Laut § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt:

„In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.“

Die zuständige Behörde kann jedoch unter Umständen im Einzelfall Vorhaben genehmigen, wenn

1. *das Vorhaben*
 - a) *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
 - b) *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
 - c) *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
 - d) *hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*
2. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Die Bauherrschaft befindet sich hierzu in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und lässt ein Gutachten erstellen. Nach aktuellem Stand muss eine entsprechende Ausgleichsfläche gestellt werden.

Die Details hierzu werden im Genehmigungsverfahren durch die entsprechenden Fachstellen geklärt.

Beschluss:

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

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

7 Antrag auf Baugenehmigung; Haus 3: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

█ – Antrag auf Baugenehmigung;
Haus 3: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 10. November 2021 eingereicht.

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

Größe des Grundstücks: 312 m² von 1218 m².

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und unweit des Landschaftsschutzgebiets.

Laut § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt:

„In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.“

Die zuständige Behörde kann jedoch unter Umständen im Einzelfall Vorhaben genehmigen, wenn

1. *das Vorhaben*
 - a) *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
 - b) *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
 - c) *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
 - d) *hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*
2. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Die Bauherrschaft befindet sich hierzu in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und lässt ein Gutachten erstellen. Nach aktuellem Stand muss eine entsprechende Ausgleichsfläche gestellt werden.

Die Details hierzu werden im Genehmigungsverfahren durch die entsprechenden Fachstellen geklärt.

Beschluss:

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

Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 9 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

8 Antrag auf Baugenehmigung; Haus 4: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/12, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

– Antrag auf Baugenehmigung;
Haus 4: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/12, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 10. November 2021 eingereicht.

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

Größe des Grundstücks: 330 m² von 1218 m².

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und unweit des Landschaftsschutzgebiets.

Laut § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt:

„In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.“

Die zuständige Behörde kann jedoch unter Umständen im Einzelfall Vorhaben genehmigen, wenn

1. *das Vorhaben*
 - a) *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
 - b) *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
 - c) *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
 - d) *hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*
2. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Die Bauherrschaft befindet sich hierzu in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und lässt ein Gutachten erstellen. Nach aktuellem Stand muss eine entsprechende Ausgleichsfläche gestellt werden.

Die Details hierzu werden im Genehmigungsverfahren durch die entsprechenden Fachstellen geklärt.

Beschluss:

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

Mehrheitlich abgelehnt Ja 2 Nein 9 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

9 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Bürogebäudes in Zeitlarn, Am Sandacker 4, Fl.Nr. 818/9, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

Frau Guggenberger erklärt hierzu, dass in der an das Gremium verschickten Ladung fälschlicherweise angegeben war, dass es sich hierbei um einen Antrag auf Vorbescheid handle, tatsächlich ist der Antrag jedoch ein Antrag auf Baugenehmigung.

Die Öffentliche Bekanntmachung hingegen ist korrekt.

Frau Guggenberger bittet diesen Fehler zu entschuldigen.

██ – Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Bürogebäudes mit 4 Stockwerken in Zeitlarn, Am Sandacker 4, Fl.Nr. 818/9, Gemarkung Zeitlarn.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans: Gewerbegebiet „Neuhof-Mühlhof GE/NB“ und 1. Änderung.

Größe des Grundstücks: 1.763 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Es wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid in den Sitzungen im Juli und August behandelt, in dem Befreiungen beantragt waren.

Das Gremium möchte jedoch von dem relativ aktuellen Bebauungsplan keine Befreiungen erteilen, weswegen der Antrag schließlich abgelehnt wurde.

Nun werden die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten, da es sich bei dem Vorhaben jedoch um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 handelt, ist trotzdem eine Baugenehmigung erforderlich und kein Genehmigungsverfahren möglich.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

10 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines EFH mit Garage in Zeitlarn, Zeitbergstraße, Fl.Nr. 337/85, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

██ – Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines EFH mit Garage in Zeitlarn, Zeitbergstraße, Fl.Nr. 337/85, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 12. November 2021 eingereicht, eigentlich bereits nach der Frist zur Abgabe der Bauanträge. Da jedoch unter Umständen auf eine Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses im Dezember verzichtet werden kann, soll der Bauantrag in der Novembersitzung behandelt werden, um die Frist zur Äußerung nicht zu gefährden.

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 408 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen, außer denen, die der Eigentümer selber leisten konnte (als Eigentümer angrenzender Grundstücke).

Der Bauantrag erfordert eine Abstandsflächenübernahme, die der Bauherr ebenfalls auf sein eigenes, angrenzendes Flurstück übernimmt. Allerdings ist das Formular zur Abstandsflächen-übernahme nicht korrekt ausgefüllt.

Ebenso wird für die Berechnung der Grundflächenzahl bei den Bauplanungsrechtlichen Vorgaben vom Planer die Grundflächenzahl der Umgebungsbebauung auf 0,65 veranschlagt, was schlichtweg nicht nachvollziehbar ist. Leider war der Planer diesbezüglich telefonisch nicht erreichbar.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,63 angegeben, die Baunutzungsverordnung setzt für Wohngebiete eine GRZ mit 0,4 fest.

Zwar ist dieser Wert mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes nicht mehr als Obergrenze zu bewerten, sondern als Richtwert, dennoch ist eine Überschreitung in diesem Maß als sehr überdimensioniert zu bewerten. Vor allem kann es durch eine derart hohe Versiegelung vermehrt zum Abfließen von Oberflächenwasser auf benachbarte Grundstücke kommen. Ein Entwässerungsplan wurde nicht eingereicht; der Abwasserzweckverband konnte aufgrund der kurzfristigen Einreichung noch nicht beteiligt werden.

Die Zufahrt gibt ebenfalls Anlass zu Bedenken:

Zum einen ist diese für den Fall eines Rettungseinsatzes zumindest als nicht unproblematisch anzusehen. Die Zugänglichkeit zum Einsatzort kann nicht als einwandfrei gewährleistet werden.

Zum anderen erreichte die Verwaltung ein Schreiben der anwaltlichen Vertretung von zweien der drei Eigentümer des nördlichen Grundstücks, dass anscheinend ein älteres Hof- und Überbaurecht zumindest auf den Fl. Nr. 337/91 und 337/85 vom Bauherrn nicht beachtet wird. Beim dritten Teileigentümer dieses nördlichen Grundstücks handelt es sich übrigens um den Bauherrn. Es ist also zumindest zweifelhaft, ob eine Bebauung letztendlich rechtmäßig wäre. Nichtsdestotrotz steht es dem Antragsteller natürlich frei, einen entsprechenden Bauantrag zu stellen.

Das Bauamt empfiehlt jedoch aufgrund der obengenannten Bedenken das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Bei der anschließenden Diskussion bezüglich des Bauvorhabens fällt Frau Guggenberger zudem ein, dass das westlich angrenzende Grundstück mit der Fl.Nr. 337/20, Gemarkung Zeitlarn, auf das die Abstandsflächen übernommen werden sollen, zwischenzeitlich bereits verkauft wurde. Jedenfalls wurde hierzu von der Gemeinde vor ein paar Wochen das Zeugnis zum Verzicht auf das Vorkaufsrecht an den Notar zurückgesandt. Unter Umständen ist die Abstandsflächenübernahme durch den Antragsteller selbst damit gar nicht mehr möglich.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

11 Informationen und Anfragen

11.1 Schacht und Straßenfläche im Gewerbegebiet "Neuhof-Mühlhof"

Die Vorsitzende informiert darüber, dass der offene Schacht im Gewerbegebiet „Neuhof-Mühlhof“ in Kürze von der REWAG geschlossen wird und die Firma Freitag die Teerdecke schließt.

Zur Kenntnis genommen

11.2 Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses im Dezember entfällt voraussichtlich

Die Vorsitzende schlägt vor, die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses im Dezember ausfallen zu lassen, da keine weiteren Bauanträge angekündigt sind.

Sollten wider Erwarten eilige Bausachen eingehen, könnten diese auch in der Gemeinderatssitzung behandelt werden.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 18:43 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Andrea Dobsch
Erste Bürgermeisterin

Manuela Guggenberger
Schriftführung