



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, 17.03.2022
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:21 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Zweiter Bürgermeistermeis

Schlegel, Erik, Dr. Vertretung für Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch

Ausschussmitglieder

Beer, Otto
Bucher, Florian
Dongus, Wilhelm
Mühlbauer, Wolfgang
Rausch, Bernd
Reithmeier, Horst
Stang, Stephan
Ühlin, Reinhard
Weinmann, Josef

Stellvertreter

Grünauer, Stefanie Vertretung für Herrn Walter Weigert-Scholz

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea Entschuldigt abwesend

Ausschussmitglieder

Weigert-Scholz, Walter Entschuldigt abwesend

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 17. Februar 2022
Vorlage: Ba/0424/2022
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf;
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr Kareth",
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und der
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Vorlage: Ba/0423/2022
3. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf;
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lappersdorf-Stachus",
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
Vorlage: Ba/0429/2022
4. [REDACTED] – Antrag auf Isolierte Befreiung;
ISOLIERTE BEFREIUNG:
Errichtung von insgesamt 2 Stützmauern innerhalb des Grundstücks zu 60 und 100
cm mit entsprechenden Geländemodellierungen
in Zeitlarn, Holunderweg 19 a, Fl.Nr. 361/46, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0437/2022
5. [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau von zwei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen in Zeitlarn,
Ödenthaller Straße 17 b und 17 c (neu), Fl.Nr. 1355/7, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0427/2022
6. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau zweier Nutzungseinheiten in Zeitlarn,
Blumenstraße 5 a (neu), Fl.Nr. 27/76, Gemarkung Regendorf
Vorlage: Ba/0425/2022
7. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau eines Gästebads in Zeitlarn,
Erlenstraße 5, Fl.Nr. 337/39, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0426/2022
8. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Überbauung des westlichen Balkons zur Wohnraumerweiterung in Zeitlarn,
Holunderweg 17, Fl.Nr. 361/8, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0430/2022

- 9.** [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Wohnraumerweiterung, Anbau an den Bestand in Zeitlarn,
Sandheimer Straße 11, Fl.Nr. 1116, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0431/2022
- 10.** [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen
in Zeitlarn, Straße der Freiheit 5, Fl.Nr. 561/1, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0433/2022
- 11.** [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport in Zeitlarn,
Zeitlbergstraße 4 a (neu), Fl.Nr. 293/3, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0438/2022
- 12.** [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung einer Trafostation in Zeitlarn,
Außenbereich (privilegiert), Fl.Nr. 1206, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0439/2022
- 13.** ERNEUTE BEHANDLUNG:
[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines EFH mit Garage in Zeitlarn,
Zeitlbergstraße 28 d (neu), Fl.Nr. 337/85, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0432/2022
- 14.** Informationen und Anfragen
- 14.1** Neue Informationen zum Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten in Zeitlarn,
Obere Gasse 6, Fl.Nrn. 68 und 61, jeweils Gemarkung Zeitlarn
- 14.2** Hinweis zu Falschinformationen
- 14.3** Parkende Autos am Waldrand in der Holzgartenstraße
- 14.4** Anmerkung zur schnellen Reparatur der Gemeindeverbindungsstraße
Regendorf – Eitelbrunn und Zeitlarn – Wenzelbach
- 14.5** Gullideckel in der Waldheimstraße

Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Grundstücks- und Bauausschusses fest.

Der Vorsitzende erklärt, dass aufgrund fehlender Unterlagen soll der Tagesordnungspunkt 6, [REDACTED] Anbau zweier Nutzungseinheiten in Zeitlarn, Blumenstraße 5 a (neu), Fl.Nr. 27/76, Gemarkung Regendorf auf eine der nächsten Sitzungen vertagt werden soll.

Einstimmig zurückgestellt

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 17. Februar 2022

Sachverhalt:

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 17. Februar 2022 bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 17. Februar 2022.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gemeindebedarfsfläche "Feuerwehr Kareth", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gemeindebedarfsfläche "Feuerwehr Kareth", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Marktgemeinderat Lappersdorf hat in seiner Sitzung vom 7. August 2018 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gemeindebedarfsfläche "Feuerwehr Kareth".

Der Entwurf in der Fassung vom 7. Februar 2022 wurde am 7. Februar 2022 gebilligt und die **erneute** öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

7. März 2022 bis 8. April 2022 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 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:

Bernhard Bartsch, Bergstraße 25, 93161 Sinzing.

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 14. Januar 2021 wurden in der vorherigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lappersdorf-Stachus", 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

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lappersdorf-Stachus", 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 Marktgemeinderat Lappersdorf hat in seiner Sitzung vom 13. November 2018 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Lappersdorf-Stachus".

Der Entwurf in der Fassung vom 7. Februar 2022 wurde am 7. Februar 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

7. März 2022 bis 8. April 2022 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:

Bernhard Bartsch, Bergstraße 25, 93161 Sinzing.

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 21. Oktober 2021 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

4 [REDACTED] – Antrag auf Isolierte Befreiung;
ISOLIERTE BEFREIUNG:
Errichtung von insgesamt 2 Stützmauern innerhalb des Grundstücks zu 60 und 100 cm mit entsprechenden Geländemodellierungen in Zeitlarn, Holunderweg 19 a, Fl.Nr. 361/46, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Isolierte Befreiung;
ISOLIERTE BEFREIUNG: Errichtung von insgesamt 2 Stützmauern innerhalb des Grundstücks zu 60 und 100 cm mit entsprechenden Geländemodellierungen in Zeitlarn, Holunderweg 19 a, Fl.Nr. 361/46, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 9. März 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 13 / 2022

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans: „Zeitberg Ost II“ und 2. Änderung „Zeitberg Ost II“.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIb“

Größe des Grundstücks: 360 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

„7. Geländegestaltung“

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. (...)

Stützwände als Trockenmauern mit einer max. Höhe von 0,50 m sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Geplant:

Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhe von Stützwänden.

Begründung der Bauherrn:

Teile des Gartens in der jetzigen Form nicht nutzbar, da Böschung innerhalb des Grundstücks zu steil und Teile des Gartens schlecht erreichbar. Durch die obengenannten Mauern entstehen drei nutzbare Ebenen. Die erforderlichen Modellierungen folgen dem Gedanken der besseren Nutzbarkeit.

Das Urgelände an den Grundstücksgrenzen wird nicht verändert, ebenso wenig das Grabenprofil an der Südseite.

Bewertung durch das Bauamt:

Das Bauamt hat hierzu ein ausführliches Gespräch mit Herrn Sandkühler von der Firma Böllert geführt.

Der Garten ist nachweislich unter den jetzigen Bedingungen kaum sinnvoll nutzbar. Die Abweichungen sind auch unter Berücksichtigung von nachbarlichen Interessen vertretbar und ergeben sich auch durch die veränderten Gegebenheiten nach Bebauung. Die zu schaffenden Ebenen sind als sinnvolle Methode zur Nutzbarmachung nötig und eine optisch verträgliche Maßnahme. Die Befreiung kann daher erteilt werden.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

Sachverhalt:

– Antrag auf Vorbescheid;
 Neubau von zwei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen in Zeitlarn, Ödenthaler
 Straße 17 b und 17 c (neu), Fl.Nr. 1355/7, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 2. März 2022 eingereicht.
 Nummer im Bautenverzeichnis: BV 1 / 2022

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 1.048 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen.
 (Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag
 gem. Art 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO).

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt: *„4. Garagen“
 (...) Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie
 Hauptgebäude. (...)*

Geplant: *Garage mit Flachdach anstatt Satteldach wie
 Hauptgebäude*

Begründung der Bauherrn: *Um eine möglichst kostengünstige Erstellung der Garage
 zu garantieren, wurde ein Flachdach anstatt eines
 Satteldaches wie beim Hauptgebäude geplant. Durch die
 Flachdachbebauung wird auch die Belichtung des
 Eckreihenhauses erleichtert.*

Bewertung durch das Bauamt: *Die Befreiung ist geringfügig und auch unter Würdigung
 nachbarlicher Interessen vertretbar.*

2

Festgesetzt: *Geschoss-Bauweise (E + D) durch Regelbeispiel*

Geplant: *Splitlevel-Bebauung anstatt einer normalen E + D-
 Bebauung*

Begründung der Bauherrn: Um den Höhenunterschied des Grundstücks ohne möglichst viel Auffüllung abfangen zu können, wurde eine Splitlevel-Bauweise für die Reihenhäuser geplant. Da die Nachbarbebauung ebenfalls als Splitlevel-Bauweise genehmigt und ausgeführt wurde, kann hier das Prinzip der Gleichstellung angewandt werden.

Bewertung durch das Bauamt: Durch das Regelbeispiel wird das Prinzip der Splitlevel-Bauweise nicht eindeutig ausgeschlossen, es ging hier vermutlich wohl eher um die Höhenentwicklung. Die maximal festgesetzten Höhen des Gebäudes werden eingehalten, die Bebauung orientiert sich an den bestehenden Häusern (an die angebaut wird), daher ist die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

3

Festgesetzt: Baugrenzen durch Planzeichen

Geplant: Überschreitung der Baugrenzen im südlichen und östlichen Bereich

Begründung der Bauherrn: Da bereits die Nachbarbebauung die Baugrenzen im Süden überschritten hat und genehmigt wurde, kann hier das Prinzip der Gleichstellung angewandt werden. Um eine sinnvolle Bebauung des rechten Grundstücks zu gewährleisten, wurde die Baugrenze im Osten auch überschritten. Durch die Überschreitung werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt und keine Nachbarn benachteiligt.

Bewertung durch das Bauamt: Die Überschreitung der Baugrenzen ist nicht gerade gering, was anhand der enggezogenen Baugrenzen jedoch auch nachvollziehbar ist. Die Gebäudegrundrisse werden nicht maßgeblich größer als die bestehenden Reihenhäuser und die Abstandflächen werden eingehalten. Die Befreiung ist daher auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

4

Festgesetzt: „5. Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrassierung)“

Geplant: Abgrabung / Auffüllung über 30 %

Begründung der Bauherrn: Um das Gefälle des Grundstücks auszugleichen und das restliche Grundstück sinnvoll nutzen zu können, ist eine Abgrabung / Auffüllung von mehr als 30 % des Grundstücks notwendig. Durch die Splitlevel-Bebauung wird dieses Maß auf das Notwendigste begrenzt.

Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist nicht gegeben, da die Auffüllung / Abgrabung im Bereich der Grundstücke zu den Nachbarn bereits so hergestellt wurde und bei den restlichen Grundstücksgrenzen das bestehende Gelände eingehalten wird.

Bewertung durch das Bauamt: Die Notwendigkeit zur Abweichung ist durch die bestehende ähnliche Geländemodellierung der angrenzenden Häuser nachvollziehbar und sinnvoll. Letztlich kann angenommen werden, dass evtl. das Volumen der Erdbewegung durch die Splitlevel-Bebauung sogar geringer wird. Die Befreiung ist daher auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

Fazit:

Zwar sollen hier Abweichungen zum Bebauungsplan erteilt werden, die unter Umständen durchaus so zu bewerten sind, dass Sie die Grundzüge der Planung berühren. Allerdings wurden die beiden bereits gebauten Häuser des an dieser Stelle im Bebauungsplan vorgesehenen Vierspanners ebenfalls so ausgeführt und daher ist eine Angleichung an die bestehende Bebauung aus städtebaulicher Sicht sicherlich zu präferieren.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Vorbescheid sowie zu den beantragten Befreiungen sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau zweier Nutzungseinheiten in Zeitlarn,
Blumenstraße 5 a (neu), Fl.Nr. 27/76, Gemarkung Regendorf

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau zweier Nutzungseinheiten in Zeitlarn-Regendorf, Blumenstraße 5 a (neu),
Fl.Nr. 27/76, Gemarkung Regendorf.

Das Bauvorhaben wurde aufgrund fehlender Unterlagen bzw. Informationen vertagt.

Einstimmig zurückgestellt

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

7 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau eines Gästebads in Zeitlarn,
Erlenstraße 5, Fl.Nr. 337/39, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau eines Gästebads in Zeitlarn, Erlenstraße 5, Fl.Nr. 337/39, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 21. Februar 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 9 / 2022

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 1.316 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

8 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Überbauung des westlichen Balkons zur Wohnraumerweiterung in Zeitlarn,
Holunderweg 17, Fl.Nr. 361/8, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Überbauung des westlichen Balkons zur Wohnraumerweiterung in Zeitlarn,
Holunderweg 17, Fl.Nr. 361/8, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 2. März 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 10 / 2022

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIb“

Größe des Grundstücks: 640 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

① Festgesetzt:

*4.1 Gebäudeabmessungen
(...) Die Wandhöhe beträgt maximal:
bei Gebäuden des Typs E + U: bergseitig 3,45 m*

Geplant:

Durch die Überbauung des Balkons wird die Wandhöhe um 1,97 m überschritten.

Begründung der Bauherrn:

*Sämtliche Abstandsflächen werden eingehalten.
Alle Nachbarunterschriften liegen vor.*

Bewertung durch das Bauamt:

Die Überschreitung ist mit über 50 % nicht unbedingt als geringfügig zu bezeichnen, ergibt sich aber zwangsläufig durch die Überbauung. An der straßenseitigen Ansicht sowie der Gesamthöhe des Gebäudes ändert sich nichts. Es entstehen keine Beeinträchtigungen für die Nachbarn, daher kann die Befreiung erteilt werden.

Beschluss:

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

Hinweis:

Gremiumsmitglied Stephan Stang merkt an, dass im Vornamen der Bauherrin ein „c“ fehlt. Die Verwaltung bittet den Tippfehler zu entschuldigen und wird die Unterlagen, wo nachträglich möglich, entsprechend korrigieren.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

9 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Wohnraumerweiterung, Anbau an den Bestand in Zeitlarn,
Sandheimer Straße 11, Fl.Nr. 1116, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Wohnraumerweiterung, Anbau an den Bestand in Zeitlarn, Sandheimer Straße 11,
Fl.Nr. 1116, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 7. März 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 11 / 2022

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Lauber Hölzl III“

Größe des Grundstücks: 1.023 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Bauvorhaben widerspricht dem genehmigten Antrag vom 11. August 2021 (Eingangsdatum), da die dort nachgewiesenen Stellplätze mit der nun vorliegenden Planung überbaut werden würden.

Die Bauherren haben aber schriftlich versichert, dass das ursprüngliche Projekt nicht umgesetzt wird sondern hierfür ein neuer Antrag eingereicht wird.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**10 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und
8 Stellplätzen in Zeitlarn, Straße der Freiheit 5,
Fl.Nr. 561/1, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

**[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohneinheiten und 8 Stellplätzen in
Zeitlarn, Straße der Freiheit 5, Fl.Nr. 561/1, Gemarkung Zeitlarn.**

Die Unterlagen wurden am 7. März 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 12 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 818 m²

Es liegt ein Vorbescheid vor.
Dem Vorbescheid wurde am 4. November 2021 einstimmig zugestimmt.

Der nun eingereichte Plan weicht minimal vom Vorbescheid ab.
So ändert sich die Firsthöhe von ca. 8,42 m auf ca. 8,59 m (+ 0,17 m);
die Traufhöhe zur Straßenseite von ca. 5,72 m auf ca. 5,83 m (+ 0,11 m).

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt, jedoch nur auf einem Plan (grüne Mappe).

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Baugrenzen durch Planzeichen

Festgesetzt:

Geplant:

Überschreitung der Baugrenzen

Begründung der Bauherrn:

Die Baugrenzen werden überschritten. Die Bebauung in dieser Fläche des Grundstücks wurde durch einen positiven Vorbescheid beschieden.

Bewertung durch das Bauamt:

Durch die Teilung entsteht zwangsläufig die Notwendigkeit, außerhalb der Baugrenzen zu bauen. Die Abstandsflächen werden eingehalten, daher ist die Befreiung auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

2

Festgesetzt:

Gestaltung der Baukörper durch Regelbeispiel 1 und Festsetzungen

Geplant:

Zwerchgiebel an der Südseite

Begründung der Bauherrn:

Der Zwerchgiebel an der Südseite dient dem besseren Raumgefühl. Es finden sich auch in direkter Umgebung Zwerchgiebel auf den Nebenhäusern.

Bewertung durch das Bauamt:

Laut Festsetzungen sind lediglich Dachgauben zulässig. Der geplante Zwerchgiebel ordnet sich dem Baukörper unter und ist nach Süden, also der straßenabgewandten Seite, geplant. Somit kann die Befreiung sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen erteilt werden.

3

Festgesetzt:

*4. Garagen
(...) Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude. (...)*

Geplant:

Carport mit Pultdach

Begründung der Bauherrn:

Der Carport wird mit einem Pultdach versehen, um die Angleichung an den Bestand harmonischer zu gestalten. Dies befindet sich auch in ähnlicher Form im Bestand.

Bewertung durch das Bauamt:

Die Abweichung ist auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen vertretbar und kann bedenkenlos erteilt werden.

4

Festgesetzt:

2. Hauptgebäude
(...) Dachfenster als Gaupen. (...)

Geplant:

Dachfenster

Begründung der Bauherrn:

Die Dachliegefenster an der Nordseite dienen dem zusätzlichen Lichteinfall an dieser Seite. Es ist für uns auch architektonisch ein harmonisches Bild.

Bewertung durch das Bauamt:

Die Dachflächenfenster sind in Größe und Anordnung nicht störend. Diese sind von der Ansicht sogar weniger auffällig als Gauben. Die Abweichung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar und kann auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen erteilt werden.

Beschluss:

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

Hinweis:

Sollte für die Anfahrbarkeit der Stellplätze eine Absenkung der Borsteinkante oder eine Versetzung von Versorgungstechnik, Straßenbeleuchtung oder Ähnlichem nötig sein, obliegt die Entscheidung hierüber dem Grundstücks- und Bauausschuss, die Kosten hat der Verursacher zu tragen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

12 ██████████ – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung einer Trafostation in Zeitlarn,
Außenbereich (privilegiert), Fl.Nr. 1206, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

██████████ – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung einer Trafostation in Zeitlarn, Außenbereich (privilegiert), Fl.Nr. 1206, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 9. März 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 15 / 2022

Das Grundstück liegt im Außenbereich, das Bauvorhaben ist jedoch nach § 35 Abs. 1 Satz 3 BauGB privilegiert.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Lauber Hölzl II“

Das Grundstück ist nur eingeschränkt nutzbar wegen eines „Landschaftsschutzgebiets“, das Bauvorhaben selbst liegt jedoch außerhalb.

Größe des Grundstücks: 49.934 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**13 ERNEUTE BEHANDLUNG: [REDACTED]
Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines EFH mit Garage in Zeitlarn,
Zeitbergstraße 28 d (neu), Fl.Nr. 337/85, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines EFH mit Garage in Zeitlarn, Zeitbergstraße 28 d (neu), Fl.Nr. 337/85, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 12. November 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: 408 m²

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung am 18. November 2021 behandelt, wobei damals folgende Informationen vorlagen:

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

Der Bauantrag erforderte eine Abstandsflächenübernahme, die der Bauherr ebenfalls auf sein eigenes, angrenzendes Flurstück übernimmt. Allerdings war das Formular zur Abstandsflächenübernahme nicht korrekt ausgefüllt.

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

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,63 angegeben, die Bayerische 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 gab ebenfalls Anlass zu Bedenken:

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

Zum anderen erreichte die Verwaltung ein Schreiben der anwaltlichen Vertretung von zwei 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 war also zumindest zweifelhaft, ob eine Bebauung letztendlich rechtmäßig wäre.

Nichtsdestotrotz stand und steht es dem Antragsteller natürlich frei, einen entsprechenden Bauantrag zu stellen.

Das Einvernehmen wurde auf Grundlage dieser Informationen einstimmig nicht erteilt.

Zwischenzeitlich wurde das Vorhaben vom Landratsamt Regensburg geprüft (vgl. Schreiben von Frau Weber vom 15. Februar 2022). Die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahlen wurde als vertretbar bewertet, die Überbaurechte wurden geprüft und als zivilrechtliches Problem eingestuft und die Abstandflächenübernahme wurde vom Antragsteller berichtigt nachgereicht. Außerdem wurde die Zufahrtssituation durch den Kreisbrandmeister überprüft und hier wurde ebenfalls grünes Licht gegeben.

Alles in allem liegen nun die Voraussetzungen für eine Genehmigung vor.

Der Grundstücks- und Bauausschuss wird daher um eine erneute Behandlung und um die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gebeten.

Es entsteht eine angeregte Diskussion im Gremium.

Zwar wird die Beurteilung des Landratsamtes natürlich akzeptiert, diese beinhaltet jedoch nur baurechtliche Aspekte.

Die Sichtweise der Gemeinde geht jedoch darüber hinaus, da die bestehenden und durch eine Genehmigung sich noch verstärkenden Problematiken, wie die sehr beengte Zufahrtssituation, sicherheitsrechtliche Anordnungen wegen Parkverstößen, Nachbarschaftsstreitigkeiten und Anwohnerbeschwerden etc., in diesem Ortsbereich letztlich auch von der Gemeinde zu bearbeiten und zu lösen sind.

Auch unter dem Aspekt einer verträglichen Ortsentwicklung sieht das Gremium diese starke Nachverdichtung in dem sonst eher locker bebauten Ortsteil weiterhin kritisch.

Beschluss:

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

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 3 Nein 8 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

14 Informationen und Anfragen

14.1 Neue Informationen zum Antrag auf Baugenehmigung; Neubau Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten in Zeitlarn, Obere Gasse 6, Fl.Nrn. 68 und 61, jeweils Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Wolfgang Mühlbauer berichtet, dass er von [REDACTED], Antragsteller des Bauantrags „Neubau Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten“ in Zeitlarn, Obere Gasse 6, Fl.Nrn. 61 und 68, jeweils Gemarkung Zeitlarn, um einen Vor-Ort-Termin gebeten worden sei. Dem Antrag war in der Sitzung am 20. Januar 2022 vom Grundstücks- und Bauausschuss mehrheitlich das Einvernehmen nicht erteilt worden.

[REDACTED] wollte offenbar Herrn Mühlbauer seine Planung erörtern und ihn unter Umständen von der unproblematischen Umsetzung überzeugen, auch andere Gremiumsmitglied wurden von ihm angesprochen.

Bei der Vor-Ort-Begehung fiel Herrn Mühlbauer auf, dass das bestehende Doppelhaus im Norden des Grundstücks augenscheinlich zu weit nördlich und zu nahe am Wenzelbach errichtet wurde.

Frau Guggenberger wird diesbezüglich die Planunterlagen mit den eingemessenen Gebäuden im Geo-Informationssystem vergleichen und in der nächsten Sitzung die Ergebnisse präsentieren.

Zur Kenntnis genommen

14.2 Hinweis zu Falschinformationen

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Wolfgang Mühlbauer verweist auf mehrere, nachweislich falsche Gerüchte, die in letzter Zeit von verschiedenen Personen über Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch an ihn herangetragen wurden und bittet darum, dies zukünftig zu unterlassen.

Zur Kenntnis genommen

14.3 Parkende Autos am Waldrand in der Holzgartenstraße

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus weist darauf hin, dass wegen der neu entstandenen Parkfläche vor dem Waldkindergarten nun des Öfteren PKWs am Waldrand südlich davon parken würden.

Dabei würde regelmäßig Schmutz auf die Straße getragen, besonders bei Regen. Er regt daher eine Befestigung des Straßenrands an.

Frau Guggenberger wird dieses Problem an die Bautechnik weiterleiten.

Zur Kenntnis genommen

14.4 Anmerkung zur schnellen Reparatur der Gemeindeverbindungsstraße Regendorf - Eitelbrunn und Zeitlarn - Wenzenbach

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Reinhard Ühlin dankt für die schnelle Umsetzung der von ihm in der letzten Gemeinderatssitzung angeregten Reparatur der Gemeindeverbindungsstraßen Regendorf – Eitelbrunn und Zeitlarn – Wenzenbach.

Zur Kenntnis genommen

14.5 Gullideckel in der Waldheimstraße

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Stefanie Grünauer merkt an, dass sich die Rinnen um die Gullideckel in der Waldheimstraße offensichtlich absenken.

Frau Guggenberger wird das Problem an die Bautechnik melden.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel um 19:21 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Dr. Erik Schlegel
Zweiter Bürgermeister

Manuela Guggenberger
Schriftführung