



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 21.04.2022
Beginn:	18:03 Uhr
Ende	19:37 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Zweiter Bürgermeister

Schlegel, Erik, Dr.

Vertretung für Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch

Ausschussmitglieder

Beer, Otto

Bucher, Florian

Dongus, Wilhelm

Mühlbauer, Wolfgang

anwesend ab 18:04 Uhr

Rausch, Bernd

Reithmeier, Horst

Stang, Stephan

Ühlin, Reinhard

Weigert-Scholz, Walter

Stellvertreter

Bach, Matthias

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

Entschuldigt abwesend

Ausschussmitglieder

Weinmann, Josef

Entschuldigt abwesend

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 17. März 2022
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach;
14. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan,
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
3. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach;
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SONDERGEBIET
Sozialeinrichtungen Kinder und Senioren Irlbach",
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
4. [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau zwei Doppelhaushälften mit Garagen in Zeitlarn,
Holunderweg 22, Fl.Nr. 361/18, Gemarkung Zeitlarn
5. [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Doppelhauses im nordöstlichen Bereich des Grundstücks in
Zeitlarn, Pentlhofstraße 3 a (neu), Fl.Nr. 93/3, Gemarkung Zeitlarn
6. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau zweier Nutzungseinheiten in Zeitlarn,
Blumenstraße 5 a (neu), Fl.Nr. 27/76, Gemarkung Regendorf
7. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung von 4 Dachgauben im Rahmen einer Dachsanierung in Zeitlarn,
Riesener Weg 2, Fl.Nr. 248/2, Gemarkung Regendorf
8. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau an das bestehende Mehrfamilienhaus in Zeitlarn,
Gartenstraße 14, Fl.Nr. 1110/1, Gemarkung Zeitlarn
9. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Aufstockung des Dachgeschosses und Umbau der Doppelhaushälfte in Zeitlarn,
Sudetenstraße 28, Fl.Nr. 533/4, Gemarkung Zeitlarn
10. ERNEUTE BEHANDLUNG:
[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau von Vier-Reihenhäusern mit vier Fertiggaragen und Stellplätzen in Zeitlarn,
Ringstraße 28, Fl.Nr. 1129/1, Gemarkung Zeitlarn

11. Informationen und Anfragen

- 11.1** Rückmeldung zu TOP 14.1 der letzten Sitzung:
Neue Informationen zum Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten in Zeitlarn,
Obere Gasse 6, Fl.Nrn. 68 und 61, jeweils Gemarkung Zeitlarn
- 11.2** Rückmeldung zu TOP 14.3 der letzten Sitzung:
Parkende Autos am Waldrand in der Holzgartenstraße
- 11.3** Vorfahrtsregelung in der Ödenthaller Straße
- 11.4** KfW-Förderung für Feuerwehrhaus Regendorf
- 11.5** Regenrückhaltebecken im Baugebiet "Zeitlberg Ost"

Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel eröffnet um 18:03 Uhr die 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 17. März 2022

Sachverhalt:

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

Beschluss:

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

Mehrheitlich beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 2

Gremiumsmitglieder Walter Weigert-Scholz und Matthias Bach enthalten sich der Stimme, da sie in der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; 14. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, 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 22. März 2022 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

14. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Der Vorentwurf in der Fassung vom 22. März 2022 wurde am 22. März 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

4. April 2022 bis 6. Mai 2022

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:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael-Burgau-Straße 22 a, 93049 Regensburg

Gremiumsmitglied Otto Beer merkt an, dass sich das Plangebiet im Überschwemmungsbereich des Wenzelbachs befindet, was problematisch sein könnte.

Frau Guggenberger vom Bauamt verweist in diesem Zusammenhang auf die entstehende Ausgleichsfläche, die unter anderem auch für die Wasserrückhaltung bestimmt sei.

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wenzelbach 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: Gemeinde Wenzelbach; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SONDERGEBIET Sozialeinrichtungen Kinder und Senioren Irlbach", 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

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SONDERGEBIET Sozialeinrichtungen Kinder und Senioren Irlbach", 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 Wenzelbach hat in seiner Sitzung vom 22. März 2022 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SONDERGEBIET Sozialeinrichtungen Kinder und Senioren Irlbach".

Der Vorentwurf in der Fassung vom 22. März 2022 wurde am 22. März 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

4. April 2022 bis 6. Mai 2022 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:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael-Burgau-Straße 22 a, 93049 Regensburg

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wenzelbach 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 Vorbescheid;
Neubau zwei Doppelhaushälften mit Garagen in Zeitlarn,
Holunderweg 22, Fl.Nr. 361/18, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

**[REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau zwei Doppelhaushälften mit Garagen in Zeitlarn, Holunderweg 22, Fl.Nr. 361/18,
Gemarkung Zeitlarn.**

Die Unterlagen wurden am 10. März 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 0 / 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 IIIa1“

Größe des Grundstücks: 853 m²

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

Hinweis:

Für das geplante Bauvorhaben sind sieben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt worden.

Jeweils für sich betrachtet kann nach Einschätzung des Bauamtes den meisten Befreiungen bedenkenlos zugestimmt werden, da keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Auch macht die extreme Hanglage und die Beplanung mit einem Doppelhaus so manche Befreiung nahezu unumgänglich.

Jedoch führt die Vielzahl der Befreiungen zu einem Gesamtergebnis, das durchaus auch so gewertet werden kann, dass die Grundzüge der Planung berührt sind.

Andererseits gilt es wiederum zu bedenken, dass auch für das Nachbarhaus neun Befreiungen erteilt wurden, wenn diese auch teilweise in weit geringerem Umfang erfolgten.

Das Bauamt empfiehlt daher, über jede Befreiung extra abzustimmen.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

4.1.1 Maximale Hausgröße:

12 m – giebelseitig

15 m – traufseitig

Geplant:

*Gebäudeabmessungen an der Traufseite **über** maximal festgesetzte 15,0 m: 15,27 m*

Begründung der Bauherren:

Die überdurchschnittlich große Grundstücksgröße ist nicht mehr zeitgemäß. Deswegen soll eine Verdichtung des Grundstücks mit 2 Doppelhaushälften erfolgen. Durch eine solche Planung vergrößert sich die Länge der Traufseite um 27,0 cm. Eine Beeinträchtigung der Nachbarn ist damit nicht gegeben.

Bewertung durch das Bauamt:

Diese Überschreitung ist geringfügig und kann auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen gewährt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zur beantragten Befreiung bezüglich der traufseitigen Hauslänge sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

2

Festgesetzt:

Baugrenzen durch Planzeichen

Geplant:

Überschreitung der Baugrenze

Begründung der e:

Durch die Planung von zwei Doppelhaushälften mit genügend Wohnfläche wird die Baugrenze nördlich überschritten.

Die Abstandsfläche des Wohngebäudes bleibt jedoch auf dem Grundstück und die Überschreitung stellt keine Beeinträchtigung der Nachbarn dar.

Bewertung durch das Bauamt: *Im Umgriff des Baugebiets wurden schon des Öfteren Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen ausgesprochen. Die Überschreitung ist mit ca. 2 m² beim Haus sehr gering, hinzu kommen noch nicht überdachte Terrassenflächen.
Die Baugrenzen sind auf diesem Grundstück jedoch auch nicht gerade in einer sehr praktikablen Form gestaltet (Rundungen und Schrägen).
Grundsätzlich ist die Befreiung vertretbar, die Zustimmung der Nachbarn sollte aber gegeben sein.*

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zur beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3

Festgesetzt: *4.2.1 Dachform (2. Änderung „Zeitberg Ost II“)
(...) Dachneigung beim Bautyp E + U: 10° bis 25°*

Geplant: *Dachneigung beim E + U unter der erlaubten 10°-Neigung (7°)*

Begründung der Bauherren: *Wegen des geplanten Walmdachs ist eine Dachneigung von 7° für die gesamte Höhe des Hauses verträglicher. Da bereits der direkte Nachbar ein Walmdach mit einer flachen Dachneigung verbaut hat, gleicht sich das neue Gebäude damit der Bebauung an.*

Bewertung durch das Bauamt: *Die beantragte Befreiung ist vertretbar, sie bewirkt eine positive Auswirkung auf die Höhe, und ist optisch unauffällig. Sie steht öffentlichen Belangen nicht entgegen und kann daher auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen gestattet werden.*

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zur beantragten Befreiung bezüglich der Dachneigung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

4

Festgesetzt:

4.1.3 Höhenlage der Gebäude

Die nachstehenden Höhen der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) sind verbindlich auf $\pm 0,15$ m für das jeweilige Gebäude (...) einzuhalten:

Beiblatt zu Punkt C 4.1.3 der Festsetzungen durch Text

(...)

Nr. 18 372.75

Geplant:

371,65 m ü. NN

Begründung der Bauherren:

Damit die Wandhöhe auf der Talseite nicht über 6,0 m überschreitet, ist das EFOK des Hauses 0,95 m (371,65 m ü. NN) unter dem erlaubten Festpunkt (372,75 ü. NN) geplant.

Dies ist dem extremen Gefälle des Grundstücks geschuldet und nicht mit dem Bebauungsplan vereinbar.

Bewertung durch das Bauamt:

Tatsächlich ist das bestehende Gelände stark geneigt (ca. 20 % Gefälle). Für den jetzt Nachbauenden ergeben sich unter Umständen andere Gegebenheiten als zur Zeit der Festlegung der EFOK-Werte (17.07.2002). Unter der Voraussetzung, dass die Nachbarn mit der Abweichung einverstanden sind, kann der Befreiung zugestimmt werden, da keine öffentlichen Interessen dagegen sprechen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zur beantragten Befreiung bezüglich der Höhenlage sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5

Festgesetzt:

7. Geländegestaltung

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

Geplant:

Stützwände mit einer Höhe von ca. 1,30 m – 1,525 m

Begründung der Bauherren:

Damit das extrem steile Gelände besser genutzt werden kann, sind Stützmauern zur Geländemodellierung nötig. So kann auch eine sinnvolle Nutzung des Untergeschosses sichergestellt werden.

Bewertung durch das Bauamt:

Tatsächlich ist das bestehende Gelände stark geneigt (ca. 20 % Gefälle). Die geplante Modellierung ist nahezu unumgänglich, auch, wenn es zum Beispiel um den Schutz der Gebäude vor abfließendem Oberflächenwasser geht. Die Stützmauern weichen zwar sowohl von der Art der Gestaltung als auch in hohem Maß von der erlaubten Höhe ab, sind aber zur sinnvollen Nutzung wohl notwendig, vor allem, wenn ein Nachteil durch abfließendes Oberflächenwasser verhindert und übermäßige Aufschüttungen vermieden werden sollen. Unter der Voraussetzung, dass die Nachbarn im Genehmigungsverfahren mit der Planung einverstanden sind, kann der Befreiung zugestimmt werden, da keine öffentlichen Interessen dagegen sprechen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zur beantragten Befreiung bezüglich der Abweichungen zu den Festsetzungen zu Stützmauern sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6

Festgesetzt:

Garagenstandorte durch Planzeichen und Festsetzung
5.1 Die Errichtung von Garagen (...) ist nur auf den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Geplant:

Carport 1 liegt außerhalb der Baugrenze

Begründung der Bauherren:

Durch die Planung von zwei Doppelhaushälften wird ein Carport für die nördliche Doppelhaushälfte geplant. Der Carport wird auf der westlichen Grenze gesetzt, da hier ein weitgehend ebenes Gelände besteht. Der Stauraum von mind. 5,0 m vor der Garage wird eingehalten.

Bewertung durch das Bauamt:

Durch die bestehende Hanglage gestaltet sich der Bau einer Garage am festgesetzten Standort sehr schwierig. Insgesamt sind wegen der Doppelhausbebauung 4 Stellplätze vorzusehen. Der Wunsch, wenigstens eine davon zu überdachen, ist nachvollziehbar.

Die Befreiung ist bei Einverständnis der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren vertretbar.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zur beantragten Befreiung bezüglich der Abweichung vom Garagenstandort sein Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass dafür keine Anböschungen erfolgen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

7

Festgesetzt:

5. Garagen und Nebenanlagen

Sinngemäß:

Satteldach oder Pultdach (mind. 15° Dachneigung und nur bei Baukörpern nicht breiter als 3,50 m)

Geplant:

Flachdach

Begründung der Bauherren:

Der Nachbar hat bereits eine Flachdachgarage erstellt. Als Angleichung ist deshalb ein Carport mit einem Flachdach geplant.

Bewertung durch das Bauamt:

Im Baugebiet gibt es bereits Flachdachgaragen / -carports, daher kann, die Zustimmung der Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren vorausgesetzt, die Befreiung erteilt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zur beantragten Befreiung bezüglich der Dachform der Garage sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

Wichtiger Hinweis:

Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Vorbescheid und gemäß den Einzelentscheidungen zu den entsprechenden Anträgen auf Befreiung und Abweichung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**5 [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Doppelhauses im nordöstlichen Bereich des Grundstücks
in Zeitlarn, Pentlhofstraße 3 a (neu), Fl.Nr. 93/3, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung eines Doppelhauses im nordöstlichen Bereich des Grundstücks in Zeitlarn, Pentlhofstraße 3 a (neu), Fl.Nr. 93/3, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 13. April 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: BV3 / 2022

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

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet, das Bauvorhaben soll jedoch in Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt erst nach entsprechender Freigabe im Bezug auf den zu erstellenden Hochwasserschutz umgesetzt werden. Dies ist so auch mit dem Wasserwirtschaftsamt schriftlich fixiert, der Bauherr befindet sich hier in Kontakt mit den entsprechenden Stellen.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 3.369 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen, die Nachbarn wurden aber bereits über das Vorhaben informiert.
(Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO).

Wichtiger Hinweis:

Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten, der Abwasserzweckverband steht hier ebenfalls bereits mit dem Bauherrn in Verbindung.

Gremiumsmitglied Stefan Stang fragt nach, ob sich auf dem Grundstück eventuell Altlasten befinden. Der Verwaltung ist hierzu nichts bekannt. Der Bauherr, der im Publikum anwesend ist, erklärt dazu, dass das Wasserwirtschaftsamt erst kürzlich umfangreiche Probebohrungen getätigt habe und es keine Auffälligkeiten gegeben habe.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Vorbescheid 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.

Die Unterlagen wurden am 11. Februar 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 8 / 2022

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

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet.

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.

Größe des Grundstücks: 399 m²

Folgende Nachbarunterschriften wurden nicht erteilt (jeweils Gemarkung Regendorf):

Fl.Nr. 27/19, westlicher Nachbar

Fl.Nr. 27/28, südlicher Nachbar

Fl.Nr. 27/5, östliche Nachbarn (3 Teileigentümer an dem Haus / Grundstück, an das angebaut werden soll) Der Bauherr hat ebenfalls ein Teileigentum an diesem Flurstück.

Die nachträgliche Teilung des Grundstücks an dem bestehenden Gebäude entlang wirkt die Problematik auf, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Es handelt sich um eine rechtswidrige Teilung. Diese kann vom Landratsamt rückgängig gemacht werden.

Das Landratsamt hat außerdem die (bau-)rechtliche Lage unverbindlich vorgeprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Eigentumsverhältnisse es rechtfertigen, dass der Antragsteller auch gegen den Willen der anderen Teileigentümer des Bestandsgebäudes anbauen könne. Voraussetzung dafür ist natürlich, dass die Zufahrt und Ver- und Entsorgung des hinterliegenden Grundstücks dinglich gesichert ist.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung:

1

Festgesetzt:

§ 2 Abs. 5

Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.

Geplant:

2 von 4 Stellplätzen nur 2,50 m breit.

Begründung der Bauherrn:

Planzeichnung

Bewertung durch das Bauamt:

Die Abweichung ist geringfügig und kann prinzipiell erteilt werden. Es ist nicht anzunehmen, dass öffentliche oder nachbarliche Interesse der Verringerung der Breite entgegenstehen.

Tenor zu diesem Antrag ist, dass die zusätzliche Bebauung für problematisch gehalten wird, vor allem deswegen, weil viele direkt anliegenden Nachbarn dem Vorhaben nicht zugestimmt haben und durch das Vorhaben zwei bestehende Stellplätze des Bestandsgebäudes dem geplanten Neubau zugeordnet werden sollen und damit dem Bestandsgebäude fehlen (es wären dann allerdings gemäß damals gültiger Rechtslage immer noch „genügend“ Stellplätze für das Bestandsgebäude).

Der Grundstücks- und Bauausschuss befindetet die Ausgangslage auch deshalb als schwierig, da sich das Bauvorhaben zum einen im Überschwemmungsgebiet befindet, die Rechtslage hier nicht endgültig bewertet werden kann und zum anderen die Miteigentümer des Hauses, an das angebaut werden soll, gegen die Planung sind.

Wichtiger Hinweis:

Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung und zur beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung sein Einvernehmen.

Einstimmig abgelehnt

Ja 0 Nein 11 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

7

– Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung von 4 Dachgauben im Rahmen einer Dachsanierung in Zeitlarn,
Riesener Weg 2, Fl.Nr. 248/2, Gemarkung Regendorf

Sachverhalt:

– Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung von 4 Dachgauben im Rahmen einer Dachsanierung in Zeitlarn, Riesener Weg 2,
Fl.Nr. 248/2, Gemarkung Regendorf.

Die Unterlagen wurden am 29. März 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 16 / 2022

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:
„Riesener Weg“.

Größe des Grundstücks: 728 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

2.3 Dachgauben sind zulässig, wenn sie max. 1,50 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten und im inneren Drittel der Dachfläche liegen.

Geplant:

Erhöhung der zulässigen Ansichtsfläche und Lage auch außerhalb des inneren Drittels

Begründung der Bauherrn:

Die Größe der Dachgaube wird benötigt, um die notwendige Belichtung der Räume samt Beschattungsanlage zu realisieren. Die Größe der Dachgauben wird auch für die Nutzung der Räume benötigt. In der näheren Umgebung (Riesener Weg 7 und Lusenstraße 3) bestehen bereits Dachgauben in anderer Form und Größe, diese liegen jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Bewertung durch das Bauamt: Die Abweichung ist nicht als geringfügig zu werten:
Es entsteht nördlich eine Gaube mit einer Ansichtsfläche von über 5 m², die 3 kleineren Dachgauben zur Südseite haben eine Ansichtsfläche von je etwa 4 m², die beiden äußeren liegen außerhalb des inneren Drittels.
Andererseits ist der Wunsch nach Belichtung im Obergeschoss nachvollziehbar und die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Die Befreiung wird für die unbebaute Südseite beantragt.
Im Umgriff des Bebauungsplans wurden auch Zwerchgiebel gebaut (teilweise Genehmigung nicht nachvollziehbar), die nach Einschätzung des Bauamtes optisch eine stärkere Beeinträchtigung der Ansichtsfläche ergeben.
Öffentliche Interessen stehen nicht entgegen, eine Beeinträchtigung der Nachbarn ist nicht gegeben.
Die Befreiung kann daher erteilt werden.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

8 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau an das bestehende Mehrfamilienhaus in Zeitlarn,
Gartenstraße 14, Fl.Nr. 1110/1, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau an das bestehende Mehrfamilienhaus in Zeitlarn, Gartenstraße 14, Fl.Nr. 1110/1, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 13. April 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 17 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 879 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

9 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Aufstockung des Dachgeschosses und Umbau der Doppelhaushälfte
in Zeitlarn, Sudetenstraße 28, Fl.Nr. 533/4, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Aufstockung des Dachgeschosses und Umbau der Doppelhaushälfte in Zeitlarn,
Sudetenstraße 28, Fl.Nr. 533/4, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 13. April 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 18 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 962 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

10 **ERNEUTE BEHANDLUNG:**
[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau von Vier-Reihenhäusern mit vier Fertiggaragen und Stellplätzen
in Zeitlarn, Ringstraße 28, Fl.Nr. 1129/1, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau von Vier-Reihenhäusern mit vier Fertiggaragen und Stellplätzen in Zeitlarn,
Ringstraße 28, Fl.Nr. 1129/1, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 13. Dezember 2021 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 57 / 2021

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

Größe des Grundstücks: 983 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nr. 1129/6, Nachbar östlich

Fl.Nr. 1129/11, Nachbar nord-östlich

Es liegt ein Vorbescheid vor (Nr. BV3/2021), der jedoch von einem anderen Bauherrn (ehemaliger Eigentümer) eingereicht wurde.

Dem Vorbescheid wurde am 22. April 2021 vom Grundstücks- und Bauausschuss zugestimmt.

Im Nachgang zur Zustimmung zum Vorbescheid durch den Bauausschuss formierte sich erheblicher Widerstand der Nachbarn.

Zur Sitzung am 20. Januar 2022 wurde ein Bauantrag auf Grundlage des Vorbescheids eingereicht.

Allerdings wurde im Vorbescheid nur die Situierung des Gebäudes abgefragt, es gab im Vorbescheid keine Angaben zur Höhenentwicklung oder Ansicht des Vorhabens, die vom Bauausschuss bzw. vom Landratsamt hätten bewertet werden können.

Aufgrund der zu extremen Höhenentwicklung aber auch wegen der Ablehnung der Nachbarn wurde der Antrag auf Baugenehmigung in der Sitzung am 20. Januar 2022 einstimmig abgelehnt.

Im Vergleich zu den direkt umliegenden Bestandsgebäuden (laut Genehmigungsunterlagen) war nämlich die Wandhöhe deutlich höher (ca. 1,50 m bis 3,70 m), unter anderem auch deshalb, weil die Dachneigung mit 22 ° enorm flach geplant war (im Vergleich: bei der Umgebungsbebauung liegt die Dachneigung zwischen 28 ° und 47 °). So entstand in der Ansicht ein dreistöckiges Haus, das sich nach Erachten des Bauamts und des Grundstücks- und Bauausschusses nicht in die Umgebung einfügte.

Der Antrag wurde auf Wunsch des Bauherrn dennoch an das Landratsamt Regensburg weitergeleitet. Die Prüfung dort ergab ebenfalls, dass sich das Bauvorhaben so nicht einfügt, woraufhin der Bauherr nun eine geänderte Planung in Rücksprache mit dem Landratsamt einreicht, die vom Landratsamt als genehmigungsfähig beurteilt wird.

Daher wird der Grundstücks- und Bauausschuss um erneute Abstimmung zu den geänderten Planunterlagen gebeten.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Die Dachneigung wurde von ursprünglich 22° auf 36° geändert und liegt damit im Mittel der Umgebungsbebauung (28° bis 47°).

Die Firsthöhe hat sich durch die geänderte Dachneigung von 9,50 m auf 9,89 m erhöht, die nächsthöhere Bebauung (Firsthöhe) der direkten Umgebung liegt bei 8,50 m.

Maßgeblich zur Bewertung des „Einfügens“ bezüglich der Höhe ist für das Landratsamt die Wandhöhe, die sich von 7,20 m auf 6,35 m um 0,85 m reduziert hat.

Das Gebäude gegenüber hat eine Wandhöhe von 5,70 m, die benachbarten Grundstücke haben Wandhöhen zwischen 3,50 m und 3,90 m.

Hinweis:

Alle Angaben sind Circa-Werte, teils aus den Anträgen übernommen oder gemessen.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Zeitlarn:

1

Festgesetzt:

§ 2 Anzahl, Größe und Beschaffenheit der erforderlichen Stellplätze

(5) der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.

Geplant:

Die geplanten Stellplätze sind 2,40 m bzw. 2,50 m breit und 5,00 m lang, d. h. um 0,50 m bis 0,60 m schmaler und um 1,00 m kürzer.

Begründung der Bauherrn:

Die Stellplätze werden von der Grundstücksseite über eine 6,00 m Zufahrt befahren, nicht von der Straße. D. h., es besteht keine Behinderung des Straßenverkehrs.

Ein Meter kürzer ist kein Nachteil, es ist noch ein Meter Platz. Längere Fahrzeuge ragen in eine Grünfläche.

Breite der Stellplätze entsprechen der GaStellV, falls rangieren nötig ist, wird dies auf dem Grundstück. (sic!)

Bewertung durch das Bauamt:

Die Abweichung ist nicht gerade als geringfügig zu werten. Laut Stellplatzsatzung wird eine Fläche von 144 m² für 8 Stellplätze benötigt, vorgehalten werden ca. 120 m².

Der Gemeinderat weicht mit seiner Stellplatzsatzung bewusst gewollt von den geforderten Mindestmaßen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) ab, sodass ausreichend Parkfläche auf den Grundstücken – auch für größere Fahrzeuge – vorgehalten werden können und ein Parken auf der Straße vermieden wird.

Da die Straße in diesem Bereich ohnehin eingeschränkt zu befahren ist, sollte eine weitere Belastung durch parkende Fahrzeuge verhindert werden.

Da die Mindestmaße der GaStellV jedoch eingehalten werden, kann unter Umständen eine Befreiung erteilt werden.

Durch das Vorhaben wird zudem ein bestehender Graben überbaut, dies wurde jedoch bereits im Zuge der Vorbescheidsprüfung durch das Wasserrecht geprüft und die Genehmigung mit entsprechenden Auflagen erteilt.

Das Gremium ist der Meinung, dass die übermäßige Bebauung Probleme aufwerfen wird, vor allem deswegen, weil einige Nachbarn dem Vorhaben nicht zugestimmt haben und die Situation vor Ort bezüglich Stellplätzen und Entsorgung ohnehin schon angespannt ist.

Im Bezug auf die Befreiung von der Stellplatzsatzung entwickelt sich eine Diskussion darüber, bis wann eine Abweichung erteilt werden kann und ab wann dies aufgrund eines „Zuviel“ nicht mehr möglich ist. In diesem Fall fehlt auf die Gesamtfläche bezogen mehr als ein Parkplatz im Vergleich zu dem, was in der Stellplatzsatzung festgesetzt wäre (18 m² pro Stellplatz, insgesamt fehlen ca. 24 m²). Das Gremium ist der Meinung, dass man hier also die Ablöse eines Stellplatzes verlangen könne und schlägt dies als Voraussetzung für die Erteilung des Einvernehmens zur Abweichung vor. Alternativ müssten die Stellplätze entsprechend angepasst werden, sodass nicht mehr gleich ein ganzer Stellplatz auf die Gesamtfläche bezogen wegfällt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen, unter der Voraussetzung, dass ein Stellplatz abgelöst oder die Größe der Stellplätze angepasst wird.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 5 Nein 6 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

11 Informationen und Anfragen

**11.1 Rückmeldung zu TOP 14.1 der letzten Sitzung:
Neue Informationen zum Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten in Zeitlarn,
Obere Gasse 6, Fl.Nrn. 68 und 61, jeweils Gemarkung Zeitlarn**

Mitteilung:

Entgegen der in der letzten Sitzung angestellten Vermutung, das Haus im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 68, Gemarkung Zeitlarn, sei zu weit nördlich errichtet worden, teilt Frau Guggenberger mit, dass das Haus gemäß den genehmigten Planunterlagen korrekt gebaut worden ist, eine Abweichung von der genehmigten Position konnte nicht festgestellt werden.

Zur Kenntnis genommen

11.2 Rückmeldung zu TOP 14.3 der letzten Sitzung: Parkende Autos am Waldrand in der Holzgartenstraße

Mitteilung:

Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus hatte in der letzten Sitzung am 17. März 2022 angemerkt, dass wegen der neu entstandenen Parkfläche vor dem Waldkindergarten nun des Öfteren PKWs am Waldrand südlich davon parken.

Herr Oliver Schild (Bautechnik) teilt dazu Folgendes mit:

Der gegenständliche Seitenstreifen entlang des Holzgartenweges befindet sich im Privatbesitz.

Eine Befestigung dieser Fläche durch die Gemeinde kann nicht erfolgen, da ansonsten die Gemeinde die Verkehrssicherungspflicht, umgangssprachlich „schleichend“, vom Grundstückseigentümer übernehmen würde.

Eine STVO-gerechte Regelung könnte nur durch die Anordnung eines Halteverbotes (VZ 286 + 1060-31) erzielt werden.

Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus merkt an, dass die Straße jedoch ziemlich verschmutzt sei und dann eventuell eine regelmäßige Reinigung durchzuführen sei.

Zur Kenntnis genommen

11.3 Vorfahrtsregelung in der Ödenthaler Straße

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Stephan Stang weist darauf hin, dass am Eingang der Ödenthaler Straße ein Hinweisschild stehe, das drei Mal „Rechts vor Links“ ankündige. Laut seiner Einschätzung müsste es aber sechs Mal „Rechts vor Links“ heißen.

Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus merkt dazu an, dass es sich bei drei der Straßen nicht um offizielle Gemeindestraßen handle.

Zur Kenntnis genommen

11.4 KfW-Förderung für Feuerwehrhaus Regendorf

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Thomas Bach fragt nach, ob es sein kann, dass die Gemeinde die KfW-Förderung für das Feuerwehrhaus Regendorf aufgrund einer fehlenden Unterschrift nicht bekommen hätte.

Frau Guggenberger weiß hierzu leider nichts Näheres und verweist auf Herrn Schild von der Bautechnik und auf die nächste Gemeinderatssitzung, in der es hierzu eventuell neue Informationen für den Gemeinderat gibt.

Zur Kenntnis genommen

11.5 Regenrückhaltebecken im Baugebiet "Zeitlberg Ost"

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Florian Bucher weist darauf hin, dass das Regenrückhaltebecken für das Baugebiet „Zeitlberg Ost“ eine Reinigung und Gehölzpflege nötig habe. Frau Guggenberger wird dies an die Bautechnik weiterleiten.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel um 19:37 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Dr. Erik Schlegel
Zweiter Bürgermeister

Manuela Guggenberger
Schriftführung