



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, 19.05.2022
Beginn: 18:02 Uhr
Ende: 19:22 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
Rausch, Bernd
Reithmeier, Horst
Stang, Stephan
Ühlin, Reinhard
Weigert-Scholz, Walter

Stellvertreter

Bach, Matthias

Vertretung für Josef Weinmann

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 21. April 2022
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach;
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Photovoltaik-Freiflächenanlage Wenzelbach / Thanhof“ und
13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
„Photovoltaik-Freiflächenanlage Wenzelbach / Thanhof“ im Parallelverfahren,
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
3. [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung von 2 x Doppelhaushälften mit 2 x Garage & 2 x Carport in Zeitlarn,
Rosenstraße 16, Fl.Nr. 904/5, Gemarkung Zeitlarn
4. [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und Abbruch des bestehenden
Gebäudes in Zeitlarn, Wiesenstraße 6, Fl.Nr. 1102/5, Gemarkung Zeitlarn
5. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses in Zeitlarn,
Aussiger Straße 31, Fl.Nr. 618, Gemarkung Zeitlarn
6. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Heizungsraum in Zeitlarn,
Aussiger Straße 31, Fl.Nr. 618, Gemarkung Zeitlarn
7. Gemeinde Zeitlarn [REDACTED] –
Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau Feuerwehrgerätehaus Freiwillige Feuerwehr Regendorf in Zeitlarn,
Riesener Straße 6 (neu), Fl.Nr. 193/12, Gemarkung Regendorf
8. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau einer Massagepraxis an ein bestehendes Wohnhaus in Zeitlarn,
Pentlhofstraße 15, Fl.Nr. 90/1, Gemarkung Zeitlarn
9. 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

- 10.** HAUS 3
ERNEUTE BEHANDLUNG: [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16,
Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn
- 11.** HAUS 4
ERNEUTE BEHANDLUNG: [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16,
Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn
- 12.** Informationen und Anfragen
- 12.1** [REDACTED] - Mitteilung zur Genehmigung des Bauantrags
Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport in Zeitlarn,
Birkenstraße 1, Fl.Nr. 1340/10, Gemarkung Zeitlarn
- 12.2** [REDACTED] –
Mitteilung zur Genehmigung des Bauantrags
Neubau eines EFH mit Garage in Zeitlarn, Zeitlbergstraße 28 d (neu),
Fl.Nr. 337/85, Gemarkung Zeitlarn
- 12.3** Information zur Baustelle in Zeitlberg
- 12.4** Information zur Absenkung der Straße in der Sandheimer Straße

Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel eröffnet um 18:02 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 21. April 2022

Sachverhalt:

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 21. April 2022 bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 21. April 2022.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

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

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

und Landschaftsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Wenzelbach / Thandorf“ im Parallelverfahren.

Der Entwurf in der Fassung vom 22. März 2022 wurde am 22. März 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

9. Mai 2022 bis 13. Juni 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:

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

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 18. November 2021 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

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 [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
**Errichtung von 2 x Doppelhaushälften mit 2 x Garage & 2 x Carport
in Zeitlarn, Rosenstraße 16, Fl.Nr. 904/5, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Errichtung von 2 x Doppelhaushälften mit 2 x Garage & 2 x Carport in Zeitlarn,
Rosenstraße 16, Fl.Nr. 904/5, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 28. April 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: BV4 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 1.158 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen.

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

Das Bauvorhaben öffnet eine neue Baulinie, andererseits wurde im südlich gelegenen Häuserzug eigens ein Bebauungsplan erstellt, um hier eine zweite Baulinie zu ermöglichen.

In Bezug auf die Höhe und die die Grundflächenzahl fügt sich das Vorhaben ein, es werden ausreichend Stellplätze – fast alle in der festgesetzten Größe – vorgehalten.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung:

1

Festgesetzt:

§ 2 Abs. 5

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

Geplant:

Bei drei von zehn Stellplätzen eine Breite von weniger als 3,00 m, ein Stellplatz ca. 2,80 m und zwei Stellplätze 2,54 m breit

Begründung der Bauherrn:

Wir möchten bei drei von zehn Stellplätzen von der 3,00 m-Breite abweichen. Wie Sie am Plan sehen erfüllen wir die Anzahl der Stellplätze in einer harmonischen Gestaltung, die in das Ortsbild sich einfügt. Leider ist aus Platzgründen bei genau drei Stellplätzen nicht möglich, die Breite von 3,00 m einzuhalten.

*Folgende Stellplätze sind laut Plan davon betroffen:
Stellplatz 9, Stellplatz 8 und Stellplatz 2*

Bewertung durch das Bauamt:

Die Abweichung ist geringfügig und kann erteilt werden. Die Grundanforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung werden mehr als erfüllt. Im Baugenehmigungsverfahren sind alle Stellplätze zu bemaßen.

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten:

Sollte das Grundstück geteilt werden, ist ein notariell geregeltes Durchleitungsrecht zu erbringen.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

4 [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und Abbruch des bestehenden Gebäudes in Zeitlarn, Wiesenstraße 6, Fl.Nr. 1102/5, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage und Abbruch des bestehenden Gebäudes in Zeitlarn, Wiesenstraße 6, Fl.Nr. 1102/5, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 9. Mai 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: BV5 / 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: 953 m²

Durch den Abriss des bestehenden Gebäudes wird Retentionsraum frei. Durch den Vorbescheid soll unter anderem geprüft werden, ob und in welchem Umfang weiterer Retentionsraum benötigt wird bzw., wie dieser gegebenenfalls geschaffen werden kann.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Nach Rücksprache mit dem Planer wurde verbindlich zugesichert, dass im Baugenehmigungsverfahren alle vier benötigten Stellplätze nachgewiesen werden.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung; Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses in Zeitlarn, Aussiger Straße 31, Fl.Nr. 618, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses in Zeitlarn, Aussiger Straße 31,
Fl.Nr. 618, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 6. Mai 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 19 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 780 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

①

Festgesetzt:

Art. 6 BayBO Abstandsflächen

Geplant:

Abweichung von den Abstandsflächen. Diese werden mit dem Bestandsgebäude nicht auf dem eigenen Grundstück eingehalten.

Begründung der Bauherrn:

Das Gebäude hat nach der Sanierung einen nördlichen Grenzabstand von nur noch 2,425 m – 0,18 cm Vollwärmeschutz = 2,065 m. Durch die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen werden keine baulichen Veränderungen außer dem Einbau von drei Wohnraumfenstern und einem Kellerfenster geplant. Die Belüftung und Belichtung sowohl des Bestandsgebäudes als auch die des Nachbargebäudes werden durch die Baumaßnahme nur geringfügig beeinträchtigt. Eine Neuberechnung von Abstandsflächen würde eine übermäßige Härte bedeuten. Auf der Nordseite kommt es wegen dem Balkon zu keiner Veränderung der Fassade.

Bewertung durch das Bauamt:

Die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes werden nicht auf dem eigenen Grundstück eingehalten. Der Bauherr kaufte das Gebäude bereits in diesem Zustand.

Das Gebäude soll nun saniert und gedämmt werden, ein ebenfalls geplanter Neubau (TOP 6) bedingt den Umbau des Balkons. Die Auswirkungen auf die Nachbarn durch die Maßnahmen sind geringfügig.

Die Genehmigung der Abweichung obliegt dem Landratsamt.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
**Anbau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Heizungsraum
in Zeitlarn, Aussiger Straße 31, Fl.Nr. 618, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Heizungsraum in Zeitlarn, Aussiger Straße 31, Fl.Nr. 618, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 6. Mai 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 20 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 780 m²

Die 20 m Abstand zur Staatsstraße werden eingehalten (Bauverbotszone).

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beschluss:

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

Mehrheitlich beschlossen

Ja 10 Nein 1 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

7 Gemeinde Zeitlarn vertreten durch Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch – Antrag auf Baugenehmigung; Neubau Feuerwehrgerätehaus Freiwillige Feuerwehr Regendorf in Zeitlarn, Riesener Straße 6 (neu), Fl.Nr. 193/12, Gemarkung Regendorf

Sachverhalt:

Gemeinde Zeitlarn vertreten durch Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau Feuerwehrgerätehaus Freiwillige Feuerwehr Regendorf in Zeitlarn, Riesener Straße 6 (neu), Fl.Nr. 193/12, Gemarkung Regendorf.

Die Unterlagen wurden am 12. Mai 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 21 / 2022

Das Grundstück liegt im Außenbereich.
Aktuell findet diesbezüglich ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan statt, sodass die besagte Fläche als Feuerwehrstandort im Flächennutzungsplan verankert wird.

Größe des Grundstücks: 5.011 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen.

Wichtiger Hinweis:

Die Stellungnahmen des Abwasserzweckverbands und der REWAG sind zu beachten!
Demnach sind Kanal- und Wasseranschluss in gemeindlicher Verantwortung und auf eigene Kosten zu legen. Hierzu gibt es bereits Absprachen mit Herrn Schild.

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; Anbau einer Massagepraxis an ein bestehendes Wohnhaus in Zeitlarn, Pentlhofstraße 15, Fl.Nr. 90/1, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau einer Massagepraxis an ein bestehendes Wohnhaus in Zeitlarn, Pentlhofstraße 15, Fl.Nr. 90/1, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 12. Mai 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 22 / 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

3. *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*
4. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 778 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 **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, dem das Einvernehmen nicht erteilt wurde, weil er das Einfügegebot nicht erfüllte.

Der Bauherr passte seine Planungen daraufhin in Absprache mit dem Landratsamt an; in der Sitzung am 21. April 2022 wurde die geänderte Planung erneut behandelt.

Das Einvernehmen wurde erneut nicht erteilt.

Das Landratsamt bewertet das Vorhaben jedoch als genehmigungsfähig und wird gegebenenfalls das Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

In diesem Zusammenhang verweist das Landratsamt noch einmal auf die Rechtslage:

Das Einvernehmen der Gemeinde ist zu erteilen, wenn die baurechtlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Im Bauantrag wird auch eine Abweichung von der Stellplatzsatzung beantragt:

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.

Ebenfalls in der Sitzung am 21. April 2022 wurde darüber beraten, ob hier die in der Satzung festgesetzte Ablöse für einen Stellplatz vom Bauherrn durch die Gemeinde verlangt werden solle. Der Grundstücks- und Bauausschuss sprach sich dafür aus.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich mit dem Bauherrn diesbezüglich Rücksprache gehalten, der die Ablöse bezahlen will.

Erneut entsteht eine lebhafte Diskussion. Nach wie vor empfindet ein Teil des Gremiums die Bebauung des Grundstücks mit einem Vierspanner als zu überdimensioniert und befindet eine Entwicklung in diese Richtung (Nachverdichtung bis ans rechtliche Limit durch Investoren) nicht als zielführend. Nach Ansicht dieser Räte wird dadurch auch eine Preissteigerung für Grundstücke und Wohnungen vorangetrieben.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Bauantrag das Einvernehmen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 7 Nein 4 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, dass ein Stellplatz gemäß § 5 Stellplatzsatzung Zeitlarn („Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen“) zum festgesetzten Ablösebetrag von 8.100,00 € im Gemeindebereich Laub, (siehe § 5 Abs. 4) durch den Bauherrn abgelöst werden kann und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 7 Nein 4 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

10 HAUS 3
ERNEUTE BEHANDLUNG: [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn,
Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

HAUS 3

[REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid und Baugenehmigung;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4,
Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 1218 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet.

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

5. *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*
6. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Der Bauausschuss hatte dem Vorbescheidsantrag in seiner Sitzung am 24. Juni 2022 mehrheitlich zugestimmt, den folgenden Bauantrag in seiner Sitzung am 18. November 2021 jedoch abgelehnt.

Das Landratsamt bewertet das Bauvorhaben als genehmigungsfähig, das gemeindliche Einvernehmen wird somit ohne weitere Anhörung ersetzt. In diesem Zusammenhang wird von der Bauabteilung des Landratsamtes auf die Bindungswirkung aus dem Vorbescheid an das gemeindliche Einvernehmen hingewiesen, sofern sich bauplanungsrechtlich nichts geändert hat.

Zur Kenntnis genommen

11 HAUS 4
ERNEUTE BEHANDLUNG: [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn,
Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

HAUS 4

[REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4,
Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 1218 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet.

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

7. *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*
8. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Der Bauausschuss hatte dem Vorbescheidsantrag in seiner Sitzung am 24. Juni 2022 mehrheitlich zugestimmt, den folgenden Bauantrag in seiner Sitzung am 18. November 2021 jedoch abgelehnt.

Das Landratsamt bewertet das Bauvorhaben als genehmigungsfähig, das gemeindliche Einvernehmen wird somit ohne weitere Anhörung ersetzt. In diesem Zusammenhang wird von der Bauabteilung des Landratsamtes auf die Bindungswirkung aus dem Vorbescheid an das gemeindliche Einvernehmen hingewiesen, sofern sich bauplanungsrechtlich nichts geändert hat.

Zur Kenntnis genommen

12 Informationen und Anfragen

**12.1 [REDACTED] - Mitteilung zur Genehmigung des Bauantrags
Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Carport in Zeitlarn,
Birkenstraße 1, Fl.Nr. 1340/10, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

Frau Guggenberger informiert das Gremium darüber, dass das Landratsamt in diesem Fall das gemeindliche Einvernehmen nach erneutem Nichterteilen ersetzt und den obengenannten Bauantrag genehmigt hat.

Zur Kenntnis genommen

**12.2 [REDACTED] - Mitteilung zur Genehmigung des
Bauantrags
Neubau eines EFH mit Garage in Zeitlarn, Zeitlbergstraße 28 d (neu),
Fl.Nr. 337/85, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

Frau Guggenberger informiert das Gremium darüber, dass das Landratsamt in diesem Fall das gemeindliche Einvernehmen nach erneutem Nichterteilen ersetzt und den obengenannten Bauantrag genehmigt hat.

Zur Kenntnis genommen

12.3 Information zur Baustelle in Zeitlberg

Sachverhalt:

Frau Guggenberger informiert das Gremium darüber, dass es eine Anfrage eines Bürgers zur ruhenden Baustelle mit offener Grube in der Zeitlbergstraße gebe.

Herr Schild informiert dazu wie folgt:

(...) die Baugrube, die Sie beschreiben, dient als Übergabepunkt zwischen der alten Hauptwasserleitung und der neu verlegten Wasserleitung in der Zeitlbergstraße.

Die von der REWAG mit den Arbeiten beauftragte Fa. Rädlinger ist derzeitig damit beschäftigt, die einzelnen Grundstücksanschlüsse von der alten Hauptwasserleitung auf die neue Hauptwasserleitung umzuschließen.

Nach Auskunft des zuständigen Bauleiters der REWAG, Herrn Stolz, sind noch 6 Hausanschlüsse umzubauen, was wegen der schwierigen Baugrundverhältnisse noch ca. 3 Wochen in Anspruch nehmen wird.

Nachfolgend wird dann die Baugrube im Bereich der Einmündung „Zeitlbergstraße“ geschlossen. (...)

Zur Kenntnis genommen

12.4 Information zur Absenkung der Straße in der Sandheimer Straße

Sachverhalt:

Zweiter Bürgermeister und Vorsitzender Dr. Erik Schlegel informiert das Gremium darüber, dass er mit Herrn Schild von der Bautechnik wegen einer Absenkung der Straße in der Sandheimer Straße gesprochen habe. Herr Schild teilte dazu mit, dass es sich dabei um einen laufenden Auftrag aus dem letzten Jahr handle und die ausführende Firma Bescheid wisse, er werde sich aber noch einmal darum kümmern.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel um 19:22 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Dr. Erik Schlegel
Zweiter Bürgermeister

Manuela Guggenberger
Schriftführung