



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, 15.09.2022
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:34 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Ausschussmitglieder

Bucher, Florian
Dongus, Wilhelm
Mühlbauer, Wolfgang
Rausch, Bernd
Reithmeier, Horst
Ühlin, Reinhard
Weinmann, Josef

Stellvertreter

Grünauer, Stefanie	Vertretung für Herrn Walter Weigert-Scholz
Klein, Thomas	Vertretung für Herrn Otto Beer
Schlegel, Erik, Dr.	Vertretung für Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea	Entschuldigt abwesend, vertreten durch Herrn Dr. Erik Schlegel
----------------	---

Ausschussmitglieder

Beer, Otto	Entschuldigt abwesend, vertreten durch Herrn Thomas Klein
Stang, Stephan	Entschuldigt abwesend, kein Vertreter
Weigert-Scholz, Walter	Entschuldigt abwesend, vertreten durch Frau Stefanie Grünauer

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 21. Juli 2022
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach;
14. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan,
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. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach;
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"SONDERGEBIET Sozialeinrichtungen Kinder und Senioren Irlbach",
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
4. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach;
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Frauenholzstraße – Erweiterung West“,
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
5. [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Doppelgarage in Zeitlarn,
Holunderweg 22, Fl.Nr. 361/18, Gemarkung Zeitlarn
6. [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Überbauung der vorhandenen Garage zur Wohnraumgewinnung in Zeitlarn,
Arberstraße 2 a, Fl.Nr. 246/7, Gemarkung Regendorf
7. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung einer bestehenden Halle zu einem Wohnhaus in Zeitlarn,
Neuhof 4 a, Fl.Nr. 822/5, Gemarkung Zeitlarn
8. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Vergrößerung einer Terrasse inkl. Neubau einer Terrassenüberdachung in Zeitlarn,
Schwandorfer Straße 9, Fl.Nr. 561/14, Gemarkung Zeitlarn
9. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppel- und Einfachgarage in Zeitlarn,
Wallerweg 10, Fl.Nr. 1075, Gemarkung Zeitlarn
10. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (HAUS 1) in Zeitlarn,
Lusenstraße 14, Fl.Nr. 246, Gemarkung Regendorf

11. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (HAUS 2) in Zeitlarn,
Lusenstraße 14, Fl.Nr. 246, Gemarkung Regendorf
12. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung
Neubau von zwei Reihenhäusern mit Garagen und Stellplätzen in Zeitlarn,
Ödenthaller Straße 17 b und 17 c (neu), Fl.Nr. 1355/7, Gemarkung Zeitlarn
13. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Abriss des best. MFH und der best. Doppelgarage mit Neuerrichtung von
4 Doppelhaushälften mit 4 Einzelgaragen und 4 Carports,
Versetzen der Straßenlaterne und Erstellen einer zusätzlichen Zufahrt in Zeitlarn,
Rosenstraße 16, Fl.Nr. 904/5, Gemarkung Zeitlarn
14. ERNEUTE BEHANDLUNG:
[REDACTED] Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten in Zeitlarn,
Obere Gasse 6, Fl.Nrn. 68 und 61, Gemarkung Zeitlarn
15. ERNEUTE BEHANDLUNG:
[REDACTED]
Errichtung von einer doppelseitigen, beleuchteten City Star Werbeanlage auf
Monofuß (Plakatanschlag wird alle 10 Tage gewechselt) in Zeitlarn,
Hauptstraße 58, Fl.Nr. 125/2, Gemarkung Zeitlarn
16. Erschließung Baugebiet "Mitterfeld III" in Zeitlarn, Gestaltung Kreisverkehrsinsel
17. Informationen und Anfragen
 - 17.1 Interessentenliste zum Baugebiet "Mitterfeld III" und für Gewerbegrundstücke
ist jetzt online

Nichtöffentliche Sitzung



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.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 21. Juli 2022

Sachverhalt:

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 6 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 4

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

14. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.

Der Entwurf in der Fassung vom 28. Juni 2022 wurde am 28. Juni 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

8. August 2022 bis 9. September 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:

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

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 21. April 2022 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

Da der Auslegungszeitraum zwischen zwei Sitzungsterminen liegt, hat die Verwaltung eine Fristverlängerung bis 16. September 2022 erwirkt.

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 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

3 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SONDERGEBIET Sozialeinrichtungen Kinder und Senioren Irlbach", 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 Wenzelbach; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "SONDERGEBIET Sozialeinrichtungen Kinder und Senioren Irlbach", 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 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 Entwurf in der Fassung vom 28. Juni 2022 wurde am 28. Juni 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

8. August 2022 bis 9. September 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:

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

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 21. April 2022 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

Da der Auslegungszeitraum zwischen zwei Sitzungsterminen liegt, hat die Verwaltung eine Fristverlängerung bis 16. September 2022 erwirkt.

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 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

4 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach; Bebauungs- und Grünordnungsplan „Frauenholzstraße – Erweiterung West“, 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; Bebauungs- und Grünordnungsplan „Frauenholzstraße – Erweiterung West“, 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 26. Juli 2022 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Frauenholzstraße – Erweiterung West“.

Der Vorentwurf in der Fassung vom 26. Juli 2022 wurde am 26. Juli 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

5. September 2022 bis 7. Oktober 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:

Ingenieurbüro Wöhrmann,
Schlehenstraße 13 a, 93095 Hagelstadt.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

5 [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
**Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Doppelgarage in
Zeitlarn, Holunderweg 22, Fl.Nr. 361/18, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit jeweils einer Doppelgarage in Zeitlarn,
Holunderweg 22, Fl.Nr. 361/18, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 1. September 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: BV 6 / 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 IIIa1“

Größe des Grundstücks: 853 m²

Es liegt ein genehmigter Vorbescheid vor (Nr. S 43-2022-0740-BAVV), jedoch von einem anderen Antragsteller und mit etwas abweichender Bebauung, jedoch auch mit der Planung zweier Häuser.

Diesem Vorbescheid wurde am 21. April 2022 einstimmig zugestimmt.

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen:

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten:

„Bestehende Abwasserleitungen werden durch das Bauvorhaben überbaut und gefährdet.

Seitens des Zweckverbandes wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:

*Die sich auf dem Grundstück befindende öffentliche Abwassergrundleitung darf weder beschädigt; gefährdet noch überbaut werden.
Es ist mit Bauwerken ein seitlicher Abstand von 1,00 m zur Öffentlichen Abwasserleitung auf dem Grundstück einzuhalten.“*

Nach Rücksprache mit dem Abwasserzweckverband besteht jedoch Einverständnis damit, dass die Abwasserleitung auf Kosten des Antragstellers verlegt wird.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung:

1

<u>Festgesetzt:</u>	§ 2 Abs. 5 Stellplatzsatzung Zeitlarn Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.
<u>Geplant:</u>	Größe der Garagenstellplätze 2,75 m x 5,50 m
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	Fertigarage
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	Die Abweichung ist vertretbar und kann bedenkenlos erteilt werden.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

<u>Festgesetzt:</u>	2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke (...) muss 600 m ² betragen.
<u>Geplant:</u>	Die Grundstücke sind mit 455 m ² (Grundstück 1) und 398 m ² (Grundstück 2) kleiner als 600 m ²

2

<u>Festgesetzt:</u>	4.1.3 Höhenlage der Gebäude Die nachstehenden Höhen der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) sind verbindlich auf ± 0,15 m für das jeweilige Gebäude (...) einzuhalten: Parzelle Nr. 18: 372,75 (ü. NN)
---------------------	---

Geplant:

Die Höhenlage wurde um 0,5 m nach unten versetzt, da dadurch die Einordnung in den Hang verbessert wird.

3

Festgesetzt:

Baugrenzen durch Planzeichen; Garagenstandorte festgesetzt

Geplant:

Im Grundstück 1 liegen sowohl das geplante Gebäude als auch die geplante Doppelgarage inkl. Zufahrt außerhalb des Baufeldes.

Begründung der Bauherrn:

(für alle drei Befreiungen)

Die Teilung des Grundstücks und die Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienwohnhauses stellt eine städtebaulich ansprechende Abrundung der Bebauung des Wendehammers dar und wird den zurzeit auch im Sinne des Baulandmobilisierungsgesetzes üblichen Grundstücksgrößen (ca. 400 m² bis 450 m²) gerecht.

Um diese Grundstücksteilung und die Bebauung sinnvoll zu gestalten, sind die oben angeführten Befreiungen / Abweichungen notwendig.

Bewertung durch das Bauamt:

Die beantragten Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung. Dennoch ist der Gemeinde sehr daran gelegen, innerörtlich verfügbare Flächen kurzfristig sinnvoll bebaut zu wissen, was so auch mit dem Baulandmobilisierungsgesetz beabsichtigt ist. Bei den aktuell in Zeitlarn aufgerufenen Grundstückspreisen ist die Bebauung eines Grundstücks mit dieser Fläche meist nur noch dann rentabel, wenn es mit mehr als einem Einfamilienhaus bebaut wird. Aber auch im Sinne des viel zu hohen Flächenverbrauchs und des daraus resultierenden gebotenen Flächensparens, sollte die Bereitschaft zu einer entsprechenden – in diesem Fall auch durchaus sehr schonenden Nachverdichtung – gegeben sein.

Grundsätzlich können also die Befreiungen von der Baugrenze, der Höhenlage und der Mindestgrundstücksgröße erteilt werden.

ABER:

Der Standort des Wohngebäudes auf dem neu geplanten Grundstück 1 wirft Probleme bezüglich der Nähe zum angrenzenden Waldstück auf:

1. Im Planteil des Bebauungsplans ist die Grenze des Waldes eingetragen (Planzeichen). Diese befindet sich auf dem Plgrundstück und es wird im Plan festgesetzt, dass dieser Waldrand zu erhalten ist. Dies ist unbedingte Auflage für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens.

Es dürfen hier keine Auffüllungen / Abgrabungen / Lagerungen oder andere Eingriffe in den bestehenden Waldrand, weder in der Bauphase, noch nach Baufertigstellung erfolgen.

2. Eine Rücksprache mit der zuständigen Revierförsterin [REDACTED] vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat ergeben, dass der Eigentümer des Waldes haftbar ist für Baumabwurfsschäden. Für Schäden, die durch die erste(n) Baumreihe(n), die sich auf dem Baugrundstück befindet / befinden, entstehen, haftet demnach der Baugrundstückseigentümer.

Für Schäden aus den Baumreihen dahinter, die auf dem angrenzenden Grundstück stehen, der Waldgrundstückseigentümer. Dies gilt auch bei einem sogenannten Domino-Effekt-Ereignis.

Ein gewisser Haftungsschutz besteht, wenn der Eigentümer der Bäume / des Waldes mindestens halbjährlich eine Begehung und „Säuberung“ des Waldes, bei der umsturzgefährdete Bäume oder abwurfgefährdete Äste fachgerecht entfernt werden, vornimmt und dies entsprechend dokumentiert.

Auch bei unvorhersehbaren bzw. extremen Wetterereignissen kann die Haftung entfallen.

Unter Umständen kann mit dem Eigentümer der Wohnbebauung ein Haftungsausschlussvertrag abgeschlossen werden, der den Waldeigentümer von seiner Haftung befreit.

Alternativ könnten dem Antragsteller entsprechende Auflagen zum Bau eines verstärkten Dachstuhls etc. auferlegt werden.

Da sich diese Probleme erst nach einer Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten klären lassen, sollte das Einvernehmen nur unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Absicherung bzw. eines weitestgehenden Haftungsausschlusses für den Waldeigentümer erteilt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Vorbescheid sowie zu den beantragten Befreiungen und zur Abweichung von der Stellplatzsatzung sein Einvernehmen, unter der Voraussetzung, dass

1. ein weitestgehender und für ihn akzeptabler Haftungsausschluss für den Waldeigentümer gemäß den Empfehlungen des AELF erzielt werden kann und der Wald und der Waldrand gänzlich unbeeinträchtigt bleiben.

Bei einer neuen Faktenlage zu einem späteren Zeitpunkt (Baugenehmigungsverfahren) hat eine neuerliche Beurteilung zu erfolgen, gegebenenfalls kann die Entscheidung dann auch revidiert werden.

2. Die bestehende Abwasserleitung gemäß der Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes entweder nicht überbaut (Planänderung) oder entsprechend auf Kosten des Verursachers verlegt wird.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 8 Nein 2 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

Sachverhalt:

– Antrag auf Vorbescheid;

Bauvoranfrage zum Überbau einer vorhandenen Garage in Zeitlarn, Arberstraße 2 a, Fl.Nr. 246/7, Gemarkung Regendorf.

Der Vorsitzende Dr. Erik Schlegel bittet Gremiumsmitglied , wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO im Zuschauerbereich Platz zu nehmen.

Die Unterlagen wurden am 5. September 2022 eingereicht.

Nummer im Bautenverzeichnis: BV7 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 465 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:

*Geschossigkeit
 Gemäß Plan: E*

Geplant:

*Vollgeschoss im Obergeschoss.
 (Definition: "Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.")*

Begründung der Bauherrn:

*Nachverdichtung im Bestand, Wohnraumgewinnung, keine zusätzliche Flächenversiegelung. Baumaßnahme fügt sich aufgrund der Gestaltung gut in die Bestandsbebauung ein.
 Um eine Abweichung wird gebeten.*

Bewertung durch das Bauamt:

Das Dach wird ca. 60 cm höher, die Ansicht von der Straße ändert sich dadurch jedoch nur minimal. Über die gesamte Fläche des Dachgeschosses sind aber offensichtlich durch die Planung mehr als zwei Drittel der Fläche des Obergeschosses über 2,30 m hoch (lässt sich den Planunterlagen so nicht entnehmen, daher wurde die Planerin um entsprechenden Befreiungsantrag gebeten,

wenn dieser Tatbestand erfüllt ist...) Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufhebung, es wurde im Umgriff bereits mehrfach von dieser Festsetzung befreit bzw. abgewichen. Die Befreiung kann erteilt werden.

2

Festgesetzt: Dachform gemäß Regelbeispiel: Satteldach

Geplant: Kombination aus Satteldach und Flachdach

Begründung der Bauherrn: Nachverdichtung im Bestand, Wohnraumgewinnung, keine zusätzliche Flächenversiegelung. Baumaßnahme fügt sich aufgrund der Gestaltung gut in die Bestandsbebauung ein.
Um eine Abweichung wird gebeten.

Bewertung durch das Bauamt: Die Abweichung kann zugelassen werden, vor allem, da sie straßenseitig nicht sichtbar ist. Die Planung fügt sich optisch ein.

3

Festgesetzt: Kniestock – gemäß Regelbeispiel nicht zugelassen

Geplant: Kniestock von ca. 90 cm auf einer Gebäudeseite

Begründung der Bauherrn: Nachverdichtung im Bestand, Wohnraumgewinnung, keine zusätzliche Flächenversiegelung. Baumaßnahme fügt sich aufgrund der Gestaltung gut in die Bestandsbebauung ein.
Um eine Abweichung wird gebeten.

Bewertung durch das Bauamt: Die Höhe des Anbaus verändert die Außenansicht nicht signifikant. Der Kniestock entsteht, da das Dach letztlich dem Bestand folgt. Die Befreiung kann erteilt werden.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 1

Gremiumsmitglied [REDACTED] enthält sich wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 GO der Abstimmung.

7 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung einer bestehenden Halle zu einem Wohnhaus in Zeitlarn,
Neuhof 4 a, Fl.Nr. 822/5, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung einer bestehenden Halle zu einem Wohnhaus in Zeitlarn, Neuhof 4 a,
Fl.Nr. 822/5, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 21. Juli 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 33 / 2022

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:
„Mühlhof I und II“.

Größe des Grundstücks: 477 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Flurstück 822, Gemarkung Zeitlarn (Feld im Nord-Osten)
Flurstück 822/11, Gemarkung Zeitlarn (Grundstück im Osten)

Die bestehende Halle wurde unzulässigerweise auf die Grenze gebaut. Eine Wohnnutzung auf der Grenze ist jedoch nur mit Abstands- und Abstandsflächenübernahme durch den betroffenen Nachbarn möglich. Diese Einverständniserklärung liegt nicht vor.

Die Mauer der Halle zum östlichen Grundstück wird um drei Meter zurückgebaut, damit wären hier, aber eben nur an dieser Grenzseite, die Abstandsflächen eingehalten.

Die Mauer zum nordöstlich gelegenen Feld soll allerdings auf der Grenze bestehen bleiben. Eine Abstandsflächenübernahme fehlt jedoch.

Beide betroffenen Nachbarn haben dem Bauvorhaben nicht zugestimmt und der nördliche Nachbar hat eine Abstandsflächenübernahme abgelehnt.

Zudem ist in diesem Fall zu bedenken, dass durch eine Genehmigung eine eventuell später einmal geplante andere Nutzung des Feldes im Norden eingeschränkt sein könnte.

Eine Wohnnutzung direkt an der Grenze zu einem bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grundstück ist ebenfalls zumindest als problematisch anzusehen, zum Beispiel in Bezug auf entstehende Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung, auch wenn an dieser Gebäudeseite keine Fassadenöffnungen geplant sind.

Das Bauamt sieht die Planung in der vorliegenden Form daher sehr kritisch und hält die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens – vor allem auch gegen den Willen der direkt betroffenen Nachbarn – für problematisch.

Die Vorgehensweise wurde bereits mit dem Landratsamt abgestimmt, das bei fehlendem gemeindlichen Einvernehmen auch keine Genehmigung in Aussicht gestellt hat.

Bei einem Rückbau auf die erforderlichen Abstandsflächen auch an der Nordseite kann der Planung jedoch zugestimmt werden. Dazu wäre aber ein neuer entsprechender Antrag einzureichen.

Beschluss:

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

Einer neuen Planung, die den Rückbau der Gebäudemauern auch an der Nordseite vorsieht, sodass die Einhaltung der Abstandsflächen an allen Grundstücksgrenzen möglich ist, kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt werden.

Einstimmig abgelehnt

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

8 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Vergrößerung einer Terrasse inkl. Neubau einer Terrassenüberdachung
in Zeitlarn, Schwandorfer Straße 9, Fl.Nr. 561/14, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Vergrößerung einer Terrasse inkl. Neubau einer Terrassenüberdachung in Zeitlarn,
Schwandorfer Straße 9, Fl.Nr. 561/14, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 25. Juli 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 34 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 1.054 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

Sachverhalt:

– Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppel- und Einfachgarage in Zeitlarn, Wallerweg 10,
Fl.Nr. 1075, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 26. Juli 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 35 / 2022

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

Das Grundstück liegt teilweise 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.*

Die neu zu überbauende Fläche **im Bereich des Überschwemmungsgebietes** wird nach
Abbruch des Bestandsgebäudes (landwirtschaftliches Nutzgebäude) kleiner als der aktuelle
Bestand. Daher sollte sich die Versiegelungsfläche verkleinern und die Situation durch den
Neubau sogar verbessern.

Größe des Grundstücks: 978 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

1

Festgesetzt:

Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO

Geplant:

Die Abstandsflächen des geplanten Einfamilienwohnhauses überschneiden sich mit den Abstandsflächen des bestehenden Wohnhauses auf demselben Grundstück. Ebenso werden die Abstände zwischen neuem und bestehendem Wohnhaus nicht eingehalten. Der Abstand beträgt an der engsten Stelle 1,6 m.

Begründung der Bauherrn:

- Beide Wohnhäuser (Neubau und Bestand) befinden sich im Eigentum der Bauherren.
- Die Belichtung / Belüftung beider Wohnhäuser ist gewährleistet, da sämtliche Räume weitere Fenster haben, die nicht zum jeweils gegenüberliegenden Wohnhaus weisen.

Bewertung durch das Bauamt:

Die Abweichung von den Abstandsflächen hat bereits mehrfach zu Problemen geführt, zum Beispiel, wenn das Grundstück nachträglich geteilt wird. Grundsätzlich kann zugestimmt werden, solange das Grundstück in einer Hand bleibt. Dies kann jedoch kaum als dauerhaft gesichert angesehen werden. Letztlich obliegt die Entscheidung dem Landratsamt.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung:

1

Festgesetzt:

§ 2 Abs. 5 Stellplatzsatzung Zeitlarn
Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.

Geplant:

Länge in der Garage 5,76 m x 3,63 m

Begründung der Bauherrn:

Der Bauherr wünscht eine Ausführung der Doppelgarage mit einer Länge von 5,76 m, da ansonsten die Haustüre verschoben werden müsste und die Raumaufteilung im Erdgeschoss sehr ungünstig werden würde. Die Stellplatzbreite in der Doppelgarage beträgt 3,63 m, lediglich im Bereich des Garagentores nur 2,50 m. Würde keine örtliche Bauvorschrift vorliegen, müsste gemäß GaStellV Bayern die Länge des Stellplatzes 5,0 m und die Breite 2,4 m betragen. Dies würde eingehalten. Die Einfachgarage ist für Fahrräder etc. vorgesehen, sodass hier unserer Meinung nach die Stellplatzsatzung nicht zum Tragen kommt.

Bewertung durch das Bauamt:

Die geplanten Stellplätze in der Doppelgarage sind mit einer Größe von 5,76 m x 3,63 m deutlich größer als die Vorgabe aus der GaStellV und weichen von den Maßen der Stellplatzsatzung Zeitlarn in der Länge um ca. 24 cm ab, die geforderte Mindestbreite wird sogar um 63 cm überschritten. Die Befreiung kann bedenkenlos erteilt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sowie zu den Abweichungen von den Abstandsflächen und von der Stellplatzsatzung sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

10 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (HAUS 1) in Zeitlarn,
Lusenstraße 14, Fl.Nr. 246, Gemarkung Regendorf

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (HAUS 1) in Zeitlarn, Lusenstraße 14,
Fl.Nr. 246, Gemarkung Regendorf.

Die Unterlagen wurden am 8. August 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 36 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 959 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

2. Hauptgebäude:

(...) Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. (...)

Geplant:

Beantragt wird ein Längen-/Breitenverhältnis von ca. 5 . 4,2766 entsprechend den Bauantragsplänen.

Begründung der Bauherrn:

Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs und der damit einhergehenden Umweltschutzaspekte ist die Einhaltung der Vorgabe nicht mehr zeitgemäß und sinnvoll. Um das vorgegebene Längen-/Breitenverhältnis einhalten zu können, müsste entweder das Haus verschmälert werden, wodurch in dem Haus keine

sinnvollen Wohnungen für junge Familien mehr möglich wären oder das Haus verlängert werden, was wegen der Abstandsflächen und der benötigten Stellplätze nicht möglich ist. Durch die geplante Kubatur des Hauses wird ein optimales Verhältnis von Außenfläche zur nutzbaren Fläche des Hauses erreicht und somit der Energiebedarf des Gebäudes minimiert, was den CO₂-Ausstoß des Gebäudes minimiert und somit der Umwelt, unseren Kindern und künftigen Generationen zugutekommt. Die Einhaltung der nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt: Die gesamte Begründung ist irrelevant und keine Erklärung für die beantragte Abweichung. Fakt ist, dass das Grundstück gemäß Bebauungsplan lediglich für die Bebauung mit einem Einzelhaus gedacht war und so die Einhaltung des Längen-/Breitenverhältnisses ursprünglich unproblematisch gewesen ist. An dieser Stelle ist eine Bebauung mit dem Zuschnitt des Grundstücks allerdings durchaus vorstellbar. Da sich außerdem der Bebauungsplan in der Aufhebung befindet und die Abweichung gering ist, kann die Befreiung erteilt werden.

②

Festgesetzt: 2. Hauptgebäude
(...) Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 10 cm; (...)

Geplant: Beantragt wird ein Dachüberstand entsprechend der Bauantragspläne von ca. 0,359 m am Ortgang und ca. 0,639 m an der Traufe.

Begründung der Bauherrn: Bei dem Haus handelt es sich um ein hoch wärmegeädämmtes Haus mit einer Fassadendämmung. Die geplanten Dachüberstände sind auf diese Fassaden optimiert und sollen diese vor zu viel Feuchtigkeit schützen, was ansonsten langfristig zu Bauschäden führen kann. Dies ist ein Beitrag dazu, dass die Gebäude lange genutzt werden können, was ein nachhaltiger Beitrag für die Einsparung von Ressourcen ist und damit die Umwelt schützt, was wiederum unseren Kindern und künftigen Generationen zugutekommt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt: Es steht zu bezweifeln, dass eine Überschreitung der Dachüberstände im angegebenen Maß die Umwelt

schützen kann. Die Befreiung ist jedoch vertretbar und stellt keine gravierende Abweichung dar.

3

Festgesetzt:

Baugrenze / Baulinie durch Planzeichen

Geplant:

Beantragt wird eine Positionierung des Gebäudes gem. den Bauantragsplänen außerhalb des Baufensters und abweichend von den Baulinien.

Begründung der Bauherrn:

Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung angestrebten Reduzierung des Fläschenverbrauchs und die damit einhergehenden Umweltschutzaspekte ist die Einhaltung der Vorgabe nicht mehr zeitgemäß und sinnvoll, da bei der Einhaltung der Vorgabe ein viel zu hoher Flächenverbrauch im Verhältnis zu den Wohnflächen entstehen würde, die junge Familien nicht nutzen könnten. Die Einhaltung der nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt:

Bei Bebauung des Grundstücks mit 2 Gebäuden ist es unumgänglich, dass die eng gezogenen und nur auf ein Gebäude ausgelegten Baugrenzen überschritten werden müssen. Eine Nachverdichtung ist grundsätzlich anzustreben und ist bei weitgehend eingehaltener Grundflächenzahl auch positiv zu bewerten. Da sich außerdem der Bebauungsplan in der Aufhebung befindet und die sich die Bebauung hier an der Straße entlang gliedert, kann die Befreiung erteilt werden.

4

Festgesetzt:

Dachneigung laut Regelquerschnitt: 20° – 28°

Geplant:

Beantragt wird eine Dachneigung von 38° entsprechend den Bauantragsplänen.

Begründung der Bauherrn:

Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs und die damit einhergehenden Umweltschutzaspekte ist die Einhaltung der Vorgabe nicht mehr zeitgemäß und sinnvoll, da bei der Einhaltung der Vorgabe ein viel zu hoher Flächenverbrauch im Verhältnis zu den Wohnflächen entstehen. Diese dringend benötigte Wohnfläche würde für junge Familien insbesondere im Dachgeschoss verloren gehen. Die Einhaltung der

nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt: In direkter Umgebungsbebauung (Fl.Nr. 236/18, westliches Grundstück) findet sich lediglich ein Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, der eine Dachneigung von 35° aufweist. In direkter Umgebung sind die Dächer sonst alle max. 30° geneigt (vergleiche hierzu auch Anlage 1). Das Gebäude fügt sich hier also nicht „nahtlos“ ein. Da die Dachneigung jedoch in der Regel nicht als Bewertungskriterium für die Einfügung herangezogen wird, kann hier unter Umständen eine Befreiung erteilt werden, wenn man davon ausgeht, dass der Bebauungsplan ja aufgehoben werden soll. Allerdings fällt durch die anderen beantragten Befreiungen diese schon sehr ins Gewicht, da sich die Firsthöhe des Hauses dadurch stark erhöht, siehe dazu auch Befreiung ⑤.

5

Festgesetzt:

2. Hauptgebäude
(...) Dachdeckung mit Flachdachpfannen bzw. rostbraunen Asbestzementplatten, in den Straßenzügen jedoch einheitlich. (...)

Geplant:

Beantragt wird eine zeitgemäße Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Dachpfannen.

Begründung der Bauherrn:

Die von den Bauherren gewünschte, zeitgemäße Dachfarbe ist der vorgegebenen Dachfarbe recht ähnlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls andere Dachfarben haben, als es der Bebauungsplan vorsieht. Dabei überwiegen die zwei Farben Rot und Anthrazit, so wie von den Bauherren gewünscht.

Bewertung durch das Bauamt:

Die Befreiung kann uneingeschränkt erteilt werden.

6

Festgesetzt:

Kniestock – gemäß Regelbeispiel nicht zugelassen

Geplant:

Beantragt wird im Dachgeschoss ein Kniestock von 0,9 m vom Rohboden im DG bis Oberkante der Fußpfette.

Begründung der Bauherrn:

Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs und die damit einhergehenden Umweltschutzaspekte, ist die Einhaltung der Vorgabe ein viel zu hoher Flächenverbrauch im Verhältnis zu den Wohnflächen

entstehen (würde, Erg. d. Verwaltung). Diese dringend benötigte Wohnfläche würde für junge Familien insbesondere im Dachgeschoss verloren gehen. Die Einhaltung der nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt: Grundsätzlich ist im Bebauungsplan für diese Parzelle lediglich die Bebauung mit einer Eingeschossigkeit vorgesehen (E). Hierzu wurde von der Verwaltung zwei weitere Anträge auf Befreiung angefordert, einmal zur Abweichung von der Geschossigkeit, einmal zur maximal erlaubten Höhe (siehe Befreiungen 8 und 9). Für eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks mit zwei Zweifamilienhäusern kann natürlich diese Festsetzung nicht eingehalten werden.

Für das Grundstück mit einer Größe von knapp 1.000 m² zu fordern, dieses nur mit einem Einzelhaus mit Geschossigkeit E (+D) zu bebauen, ist jedoch tatsächlich nicht mehr ansatzweise zeitgemäß und unterstreicht erneut die Notwendigkeit der Aufhebung solch veralteter Bebauungspläne.

An sich kann eine Befreiung von den Grundzügen der Planung, die in diesem Fall berührt sind, nicht einfach erteilt werden. Der Gemeindeville ist jedoch hier durch die laufende Aufhebung des Bebauungsplans eindeutig, die Befreiung kann erteilt werden.

7

Festgesetzt: Geschossflächenzahl / Grundflächenzahl
(geregelt durch Baufenster / Baulinien)

Geplant: Beantragt wird die Grundfläche und Geschossfläche gem. Bauantragsplänen und der GRZ- / GFZ-Berechnung in den Bauantragsunterlagen.

Begründung der Bauherrn: Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs und die damit einhergehenden Umweltschutzaspekte ist die Einhaltung der Vorgabe nicht mehr zeitgemäß und sinnvoll, da bei der Einhaltung der Vorgabe ein viel zu hoher Flächenverbrauch im Verhältnis zu den Wohnflächen entstehen. Diese dringend benötigte Wohnfläche würde für junge Familien nicht verloren gehen, wenn sich die Bebauung auf das Baufenster / Baugrenzen beschränken würde. Die max. GRZ gem. BauNVO § 19 wird deutlich unterschritten. Auch die max. GFZ gem. BauNVO § 17 wird deutlich unterschritten. Die Einhaltung der nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans

wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt: Die viel zu eng bemessenen Baufenster, die in diesem Fall sogar an drei Seiten Baulinien festsetzen, sind für das Grundstück mit einer Größe von knapp 1.000 m² nicht mehr ansatzweise zeitgemäß und unterstreichen erneut die Notwendigkeit der Aufhebung solch veralteter Bebauungspläne.
Da die Werte der Baunutzungsverordnung eingehalten werden, kann eine Befreiung bedenkenlos erteilt werden.

8

Festgesetzt: Geschossigkeit
Gemäß Plan: E

Geplant: Beantragt wird E + 1 entsprechend den Bauantragsplänen.

Begründung der Bauherrn: Auf den benachbarten Parzellen 25 und 38 sind Häuser E + 1 erlaubt. Auch in der Straße, in der das Bauvorhaben geplant ist und nur E vorgesehen ist, ist gerade ein Wohnhaus EG+OG+DG in der Bauphase (etwa das übernächste Haus). Die überwiegende Bebauung in der Umgebung des geplanten Hauses sind E+1, sodass der tatsächliche Charakter des Teils des Bebauungsgebiets im gewachsenen Zustand nicht dem entspricht, was der Bebauungsplan eigentlich aussagt. Somit passt das geplante Gebäude in die gewachsene Umgebung und ist somit städtebaulich vertretbar. Auch unter der Berücksichtigung der Zielsetzung der Bayerischen Staatsregierung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ist das geplante Gebäude die vorzuziehende Gebäudeform. Insbesondere soll auch jungen Familien mit Kindern bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden, was nur möglich ist, wenn möglichst viel Wohnraum auf kleineren Grundstücken geschaffen wird, der auch den Bedürfnissen junger Familien entspricht. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965 (Ausfertigung: 1968, Anm. d. Verwalt.) und befindet sich wegen seines Alters und der Tatsache, dass die gewachsene Bebauung sich stark von den Vorgaben des Bebauungsplans unterscheidet, in der Auflösung. Nach der Auflösung käme § 34 BauGB zum Tragen. Da sich das BV an die Nachbarbebauung anpasst, würde es § 34 BauGB entsprechen und wäre somit genehmigungsfähig.

Bewertung durch das Bauamt: Für eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks mit zwei Zweifamilienhäusern kann diese Festsetzung schwerlich eingehalten werden.
Für das Grundstück mit einer Größe von knapp 1.000 m² zu fordern, dieses nur mit einem Einzelhaus mit Geschossigkeit E (+D) zu bebauen, ist tatsächlich nicht mehr ansatzweise zeitgemäß und unterstreicht erneut die

Notwendigkeit der Aufhebung solch veralteter Bebauungspläne.

An sich kann eine Befreiung von den Grundzügen der Planung, die in diesem Fall berührt sind, nicht einfach erteilt werden. Der Gemeindewille ist jedoch hier durch die laufende Aufhebung des Bebauungsplans eindeutig, die Befreiung kann erteilt werden.

9

Festgesetzt:

Geschosshöhen durch Regelbeispiel
Ein Vollgeschoss mit max. 2,75 m

Geplant:

Beantragt werden Geschosshöhen entsprechend den bauantragsunterlagen von ca. 3,252 m im Erdgeschoss von FFB-EG bis FFB-OG und ca. 3,2825 m im Obergeschoss von FFB-OG bis FFB-DG und der daraus resultierenden Gebäudehöhe.

Begründung der Bauherrn:

Der Bebauungsplan würde zusätzlich noch einen Sockel von 60 cm zulassen. Das Haus wurde wesentlich tiefer im Grundstück platziert als es möglich wäre, wodurch der Sockelbereich größtenteils gar nicht in Anspruch genommen wurde. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965. Darin sind sogar noch Materialien (z.B. Asbestplatten für die Dacheindeckung) vorgegeben, die heute verboten sind. Auch haben sich seit 1965 Gesetze, Vorschriften, Normen usw. gravierend geändert. Die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans ist deswegen aus technischen und teilweise aus rechtlichen Gründen gar nicht mehr möglich. Die Vorschriften bezüglich der statischen Erfordernisse wurden seit 1965 erheblich verschärft, wodurch Bauteile deutlich dicker ausgeführt werden müssen, was z.B. Decken, Dachbalken usw. höher sein müssen und dadurch das gesamte Gebäude höher wird bei einer gleichbleibenden Nutzfläche.

Auch ist der Anspruch an die Wärmedämmung erheblich gestiegen. Auch dadurch werden Bauteile stärker. Bei dem Haus handelt es sich um ein hochwärmedämmtes Haus in Holzständerbauweise. dies entspricht den Wünschen der Regierung und kommt nicht nur den Heizkosten der künftigen Bewohner entgegen, sondern reduziert die CO₂-Bilanz des Hauses erheblich, was wiederum der Umwelt zugutekommt und damit unseren Kindern und künftigen Generationen. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965 und befindet sich wegen seines Alters und der Tatsache, dass die gewachsene Bebauung sich stark von den Vorgaben des Bebauungsplans unterscheidet, in der Auflösung. Nach der Auflösung käme § 34 BauGB zum Tragen. Da sich das BV an die Nachbarbebauung anpasst, würde es § 34 BauGB entsprechen und wäre somit genehmigungsfähig.

Bewertung durch das Bauamt: *Die Höhe des Vorhabens weicht erheblich von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab. Die Firsthöhe ist mit 11,69 m enorm hoch. Unter anderem wird auf das Bauvorhaben in der Lusenstraße 8 Bezug genommen, hier beträgt die geplante Firsthöhe „nur“ ca. 10,50 m.*

Die geplante Traufhöhe beträgt ca. 7,54 m, dies wäre vergleichbar zum obengenannten Bezugsgebäude. Durch die viel steilere Dachneigung (hier: 38°, Lusenstraße 8: 28°) wird das Haus jedoch erheblich höher.

Die Firsthöhenentwicklung sollte nicht ins Unermessliche gehen.

Abweichungen von Geschossigkeit und Geschosshöhen können eigentlich nicht befreit werden, weil dies die Grundzüge der Planung berührt. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan sehr veraltet ist, sich in der Aufhebung befindet und hier bereits häufig enorme Befreiungen ausgesprochen wurden, spiegelt den eindeutigen Willen der Gemeinde wider. Jedoch sollte eine gewisse Einfügung vorhanden sein. Das Bauamt schlägt eine maximale Begrenzung der Firsthöhe auf 11,0 m vor, damit wird das Bezugsobjekt immer noch um mehr als 50 cm übertroffen.

Fazit:

Die Vielzahl der nötigen Befreiungen zeigt deutlich auf, dass der Bebauungsplan obsolet ist. Hier wird eindeutig von den Grundzügen der Planung abgewichen, was an sich nicht einfach durch eine Befreiung geschehen kann.

Aber:

Gemäß Bebauungsplan müsste die Parzelle mit einem eher kleinen, eingeschossigen Gebäude bebaut werden, was heutzutage kaum mehr vertretbar ist.

Die geplante Bebauung mit 2 Gebäuden kann als verträglich angesehen werden, vor allem, weil die Erschließung beider Gebäude über die öffentliche Straße möglich ist und kein „Hinterliegergebäude“ errichtet wird.

Da sich der Bebauungsplan ohnehin in Aufhebung befindet, können die Befreiungen gewährt werden.

Die Höhenentwicklung ist jedoch als sehr große Abweichung zu bewerten, welche vor allem auch durch die steile Dachneigung verursacht wird.

Nach kurzer Diskussion einigt sich das Gremium darauf, dass 10,50 m Firsthöhe ausreichend sein sollten und nicht überschritten werden sollten. Dies entspricht der Höhe der Bezugsobjekte Lusenstraße 8 und Lusenstraße 15.

Unter der Voraussetzung, dass die Dachneigung entsprechend angepasst wird und die Firsthöhe dann 10,5 m nicht überschreitet, kann das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung und zu den beantragten Befreiungen sein Einvernehmen **nicht**. Der Bauantrag ist so anzupassen, dass die Firsthöhe 10,5 m nicht überschreitet.

Genereller Hinweis:

Sollte eine Bordsteinabsenkung oder eine Versetzung von Versorgungseinrichtungen nötig sein, hat die Kosten hierfür gänzlich der Verursacher (Antragsteller) zu tragen.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 8 Nein 2 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

11 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (HAUS 2) in Zeitlarn,
Lusenstraße 14, Fl.Nr. 246, Gemarkung Regendorf

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten (HAUS 2) in Zeitlarn, Lusenstraße 14,
Fl.Nr. 246, Gemarkung Regendorf.

Die Unterlagen wurden am 8. August 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 37 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 959 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

2. Hauptgebäude:

*(...) Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein
5 : 4 betragen. (...)*

Geplant:

*Beantragt wird ein Längen-/Breitenverhältnis von ca.
5 . 4,2766 entsprechend den Bauantragsplänen.*

Begründung der Bauherrn:

*Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim
Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung
angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs und
der damit einhergehenden Umweltschutzaspekte ist die*

Einhaltung der Vorgabe nicht mehr zeitgemäß und sinnvoll. Um das vorgegebene Längen-/Breitenverhältnis einhalten zu können, müsste entweder das Haus verschmälert werden, wodurch in dem Haus keine sinnvollen Wohnungen für junge Familien mehr möglich wären oder das Haus verlängert werden, was wegen der Abstandsflächen und der benötigten Stellplätze nicht möglich ist. Durch die geplante Kubatur des Hauses wird ein optimales Verhältnis von Außenfläche zur nutzbaren Fläche des Hauses erreicht und somit der Energiebedarf des Gebäudes minimiert, was den CO₂-Ausstoß des Gebäudes minimiert und somit der Umwelt, unseren Kindern und künftigen Generationen zugutekommt. Die Einhaltung der nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt: *Die gesamte Begründung ist irrelevant und keine Erklärung für die beantragte Abweichung. Fakt ist, dass das Grundstück gemäß Bebauungsplan lediglich für die Bebauung mit einem Einzelhaus gedacht war und so die Einhaltung des Längen-/Breitenverhältnisses ursprünglich unproblematisch gewesen ist. An dieser Stelle ist eine Bebauung mit dem Zuschnitt des Grundstücks allerdings durchaus vorstellbar. Da sich außerdem der Bebauungsplan in der Aufhebung befindet und die Abweichung gering ist, kann die Befreiung erteilt werden.*

2

Festgesetzt: *2. Hauptgebäude
(...) Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 10 cm; (...)*

Geplant: *Beantragt wird ein Dachüberstand entsprechend der Bauantragspläne von ca. 0,359 m am Ortgang und ca. 0,639 m an der Traufe.*

Begründung der Bauherrn: *Bei dem Haus handelt es sich um ein hoch wärmegeprägtes Haus mit einer Fassadendämmung. Die geplanten Dachüberstände sind auf diese Fassaden optimiert und sollen diese vor zu viel Feuchtigkeit schützen, was ansonsten langfristig zu Bauschäden führen kann. Dies ist ein Beitrag dazu, dass die Gebäude lange genutzt werden können, was ein nachhaltiger Beitrag für die Einsparung von Ressourcen ist und damit die Umwelt schützt, was wiederum unseren Kindern und künftigen Generationen zugutekommt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.*

Bewertung durch das Bauamt: *Es steht zu bezweifeln, dass eine Überschreitung der Dachüberstände im angegebenen Maß die Umwelt schützen kann. Die Befreiung ist jedoch vertretbar und stellt keine gravierende Abweichung dar.*

3

Festgesetzt: *Baugrenze / Baulinie durch Planzeichen*

Geplant: *Beantragt wird eine Positionierung des Gebäudes gem. den Bauantragsplänen außerhalb des Baufensters und abweichend von den Baulinien.*

Begründung der Bauherrn: *Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung angestrebten Reduzierung des Fläschenverbrauchs und die damit einhergehenden Umweltschutzaspekte ist die Einhaltung der Vorgabe nicht mehr zeitgemäß und sinnvoll, da bei der Einhaltung der Vorgabe ein viel zu hoher Flächenverbrauch im Verhältnis zu den Wohnflächen entstehen würde, die junge Familien nicht nutzen könnten. Die Einhaltung der nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.*

Bewertung durch das Bauamt: *Bei Bebauung des Grundstücks mit 2 Gebäuden ist es unumgänglich, dass die eng gezogenen und nur auf ein Gebäude ausgelegten Baugrenzen überschritten werden müssen. Eine Nachverdichtung ist grundsätzlich anzustreben und ist bei weitgehend eingehaltener Grundflächenzahl auch positiv zu bewerten. Da sich außerdem der Bebauungsplan in der Aufhebung befindet und die sich die Bebauung hier an der Straße entlang gliedert, kann die Befreiung erteilt werden.*

4

Festgesetzt: *Dachneigung laut Regelquerschnitt: 20° – 28°*

Geplant: *Beantragt wird eine Dachneigung von 38° entsprechend den Bauantragsplänen.*

Begründung der Bauherrn: *Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs und die damit einhergehenden Umweltschutzaspekte ist die Einhaltung der Vorgabe nicht mehr zeitgemäß und sinnvoll, da bei der Einhaltung der Vorgabe ein viel zu hoher Flächenverbrauch im Verhältnis zu den Wohnflächen entstehen.*

Diese dringend benötigte Wohnfläche würde für junge Familien insbesondere im Dachgeschoss verloren gehen. Die Einhaltung der nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt: In direkter Umgebungsbebauung (Fl.Nr. 236/18, westliches Grundstück) findet sich lediglich ein Anbau an ein bestehendes Wohnhaus, der eine Dachneigung von 35° aufweist. In direkter Umgebung sind die Dächer sonst alle max. 30° geneigt (vergleiche hierzu auch Anlage 1). Das Gebäude fügt sich hier also nicht „nahtlos“ ein. Da die Dachneigung jedoch in der Regel nicht als Bewertungskriterium für die Einfügung herangezogen wird, kann hier unter Umständen eine Befreiung erteilt werden, wenn man davon ausgeht, dass der Bebauungsplan ja aufgehoben werden soll. Allerdings fällt durch die anderen beantragten Befreiungen diese schon sehr ins Gewicht, da sich die Firsthöhe des Hauses dadurch stark erhöht, siehe dazu auch Befreiung ⑤.

5

Festgesetzt:

2. Hauptgebäude
(...) Dachdeckung mit Flachdachpfannen bzw. rostbraunen Asbestzementplatten, in den Straßenzügen jedoch einheitlich. (...)

Geplant:

Beantragt wird eine zeitgemäße Dacheindeckung mit anthrazitfarbenen Dachpfannen.

Begründung der Bauherrn:

Die von den Bauherren gewünschte, zeitgemäße Dachfarbe ist der vorgegebenen Dachfarbe recht ähnlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls andere Dachfarben haben, als es der Bebauungsplan vorsieht. Dabei überwiegen die zwei Farben Rot und Anthrazit, so wie von den Bauherren gewünscht.

Bewertung durch das Bauamt: Die Befreiung kann uneingeschränkt erteilt werden.

6

Festgesetzt:

Kniestock – gemäß Regelbeispiel nicht zugelassen

Geplant:

Beantragt wird im Dachgeschoss ein Kniestock von 0,9 m vom Rohboden im DG bis Oberkante der Fußpfette.

Begründung der Bauherrn:

Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs und die damit einhergehenden Umweltschutzaspekte, ist die Einhaltung der Vorgabe ein viel zu hoher Flächen-

verbrauch im Verhältnis zu den Wohnflächen entstehen (würde, Erg. d. Verwaltung). Diese dringend benötigte Wohnfläche würde für junge Familien insbesondere im Dachgeschoss verloren gehen. Die Einhaltung der nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt: Grundsätzlich ist im Bebauungsplan für diese Parzelle lediglich die Bebauung mit einer Eingeschossigkeit vorgesehen (E). Hierzu wurde von der Verwaltung zwei weitere Anträge auf Befreiung angefordert, einmal zur Abweichung von der Geschossigkeit, einmal zur maximal erlaubten Höhe (siehe Befreiungen 8 und 9). Für eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks mit zwei Zweifamilienhäusern kann natürlich diese Festsetzung nicht eingehalten werden.

Für das Grundstück mit einer Größe von knapp 1.000 m² zu fordern, dieses nur mit einem Einzelhaus mit Geschossigkeit E (+D) zu bebauen, ist jedoch tatsächlich nicht mehr ansatzweise zeitgemäß und unterstreicht erneut die Notwendigkeit der Aufhebung solch veralteter Bebauungspläne.

An sich kann eine Befreiung von den Grundzügen der Planung, die in diesem Fall berührt sind, nicht einfach erteilt werden. Der Gemeindewille ist jedoch hier durch die laufende Aufhebung des Bebauungsplans eindeutig, die Befreiung kann erteilt werden.

7

Festgesetzt: Geschossflächenzahl / Grundflächenzahl
(geregelt durch Baufenster / Baulinien)

Geplant: Beantragt wird die Grundfläche und Geschossfläche gem. Bauantragsplänen und der GRZ- / GFZ-Berechnung in den Bauantragsunterlagen.

Begründung der Bauherrn: Auf Grund der aktuellen, angespannten Lage beim Wohnungsbedarf, der von der Staatsregierung angestrebten Reduzierung des Flächenverbrauchs und die damit einhergehenden Umweltschutzaspekte ist die Einhaltung der Vorgabe nicht mehr zeitgemäß und sinnvoll, da bei der Einhaltung der Vorgabe ein viel zu hoher Flächenverbrauch im Verhältnis zu den Wohnflächen entstehen. Diese dringend benötigte Wohnfläche würde für junge Familien nicht verloren gehen, wenn sich die Bebauung auf das Baufenster / Baugrenzen beschränken würde. Die max. GRZ gem. BauNVO § 19 wird deutlich unterschritten. Auch die max. GFZ gem. BauNVO § 17 wird deutlich unterschritten. Die Einhaltung der nachbarlichen Belange ist gesichert, da die Abstandsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet

werden können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Häuser errichtet, die ebenfalls die Vorgabe des Bebauungsplans nicht einhalten.

Bewertung durch das Bauamt: *Die viel zu eng bemessenen Baufenster, die in diesem Fall sogar an drei Seiten Baulinien festsetzen, sind für das Grundstück mit einer Größe von knapp 1.000 m² nicht mehr ansatzweise zeitgemäß und unterstreichen erneut die Notwendigkeit der Aufhebung solch veralteter Bebauungspläne.
Da die Werte der Baunutzungsverordnung eingehalten werden, kann eine Befreiung bedenkenlos erteilt werden.*

8

Festgesetzt: *Geschossigkeit
Gemäß Plan: E*

Geplant: *Beantragt wird E + 1 entsprechend den Bauantragsplänen.*

Begründung der Bauherrn: *Auf den benachbarten Parzellen 25 und 38 sind Häuser E + 1 erlaubt. Auch in der Straße, in der das Bauvorhaben geplant ist und nur E vorgesehen ist, ist gerade ein Wohnhaus EG+OG+DG in der Bauphase (etwa das übernächste Haus). Die überwiegende Bebauung in der Umgebung des geplanten Hauses sind E+1, sodass der tatsächliche Charakter des Teils des Bebauungsgebiets im gewachsenen Zustand nicht dem entspricht, was der Bebauungsplan eigentlich aussagt. Somit passt das geplante Gebäude in die gewachsene Umgebung und ist somit städtebaulich vertretbar. Auch unter der Berücksichtigung der Zielsetzung der Bayerischen Staatsregierung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ist das geplante Gebäude die vorzuziehende Gebäudeform. Insbesondere soll auch jungen Familien mit Kindern bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werden, was nur möglich ist, wenn möglichst viel Wohnraum auf kleineren Grundstücken geschaffen wird, der auch den Bedürfnissen junger Familien entspricht. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965 (Ausfertigung: 1968, Anm. d. Verwalt.) und befindet sich wegen seines Alters und der Tatsache, dass die gewachsene Bebauung sich stark von den Vorgaben des Bebauungsplans unterscheidet, in der Auflösung. Nach der Auflösung käme § 34 BauGB zum Tragen. Da sich das BV an die Nachbarbebauung anpasst, würde es § 34 BauGB entsprechen und wäre somit genehmigungsfähig.*

Bewertung durch das Bauamt: *Für eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks mit zwei Zweifamilienhäusern kann diese Festsetzung schwerlich eingehalten werden.
Für das Grundstück mit einer Größe von knapp 1.000 m² zu fordern, dieses nur mit einem Einzelhaus mit Geschossigkeit E (+D) zu bebauen, ist tatsächlich nicht mehr ansatzweise zeitgemäß und unterstreicht erneut die*

Notwendigkeit der Aufhebung solch veralteter Bebauungspläne.

An sich kann eine Befreiung von den Grundzügen der Planung, die in diesem Fall berührt sind, nicht einfach erteilt werden. Der Gemeindewille ist jedoch hier durch die laufende Aufhebung des Bebauungsplans eindeutig, die Befreiung kann erteilt werden.

9

Festgesetzt:

Geschosshöhen durch Regelbeispiel
Ein Vollgeschoss mit max. 2,75 m

Geplant:

Beantragt werden Geschosshöhen entsprechend den bauantragsunterlagen von ca. 3,252 m im Erdgeschoss von FFB-EG bis FFB-OG und ca. 3,2825 m im Obergeschoss von FFB-OG bis FFB-DG und der daraus resultierenden Gebäudehöhe.

Begründung der Bauherrn:

Der Bebauungsplan würde zusätzlich noch einen Sockel von 60 cm zulassen. Das Haus wurde wesentlich tiefer im Grundstück platziert als es möglich wäre, wodurch der Sockelbereich größtenteils gar nicht in Anspruch genommen wurde. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965. Darin sind sogar noch Materialien (z.B. Asbestplatten für die Dacheindeckung) vorgegeben, die heute verboten sind. Auch haben sich seit 1965 Gesetze, Vorschriften, Normen usw. gravierend geändert. Die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans ist deswegen aus technischen und teilweise aus rechtlichen Gründen gar nicht mehr möglich. Die Vorschriften bezüglich der statischen Erfordernisse wurden seit 1965 erheblich verschärft, wodurch Bauteile deutlich dicker ausgeführt werden müssen, was z.B. Decken, Dachbalken usw. höher sein müssen und dadurch das gesamte Gebäude höher wird bei einer gleichbleibenden Nutzfläche.

Auch ist der Anspruch an die Wärmedämmung erheblich gestiegen. Auch dadurch werden Bauteile stärker. Bei dem Haus handelt es sich um ein hochwärmedämmtes Haus in Holzständerbauweise. dies entspricht den Wünschen der Regierung und kommt nicht nur den Heizkosten der künftigen Bewohner entgegen, sondern reduziert die CO₂-Bilanz des Hauses erheblich, was wiederum der Umwelt zugutekommt und damit unseren Kindern und künftigen Generationen. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1965 und befindet sich wegen seines Alters und der Tatsache, dass die gewachsene Bebauung sich stark von den Vorgaben des Bebauungsplans unterscheidet, in der Auflösung. Nach der Auflösung käme § 34 BauGB zum Tragen. Da sich das BV an die Nachbarbebauung anpasst, würde es § 34 BauGB entsprechen und wäre somit genehmigungsfähig.

Bewertung durch das Bauamt: *Die Höhe des Vorhabens weicht erheblich von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab. Die Firsthöhe ist mit 11,69 m enorm hoch. Unter anderem wird auf das Bauvorhaben in der Lusenstraße 8 Bezug genommen, hier beträgt die geplante Firsthöhe „nur“ ca. 10,50 m.*

Die geplante Traufhöhe beträgt ca. 7,54 m, dies wäre vergleichbar zum obengenannten Bezugsgebäude. Durch die viel steilere Dachneigung (hier: 38°, Lusenstraße 8: 28°) wird das Haus jedoch erheblich höher.

Die Firsthöhenentwicklung sollte nicht ins Unermessliche gehen.

Abweichungen von Geschossigkeit und Geschosshöhen können eigentlich nicht befreit werden, weil dies die Grundzüge der Planung berührt. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan sehr veraltet ist, sich in der Aufhebung befindet und hier bereits häufig enorme Befreiungen ausgesprochen wurden, spiegelt den eindeutigen Willen der Gemeinde wider. Jedoch sollte eine gewisse Einfügung vorhanden sein. Das Bauamt schlägt eine maximale Begrenzung der Firsthöhe auf 11,0 m vor, damit wird das Bezugsobjekt immer noch um mehr als 50 cm übertroffen.

Fazit:

Die Vielzahl der nötigen Befreiungen zeigt deutlich auf, dass der Bebauungsplan obsolet ist. Hier wird eindeutig von den Grundzügen der Planung abgewichen, was an sich nicht einfach durch eine Befreiung geschehen kann.

Aber:

Gemäß Bebauungsplan müsste die Parzelle mit einem eher kleinen, eingeschossigen Gebäude bebaut werden, was heutzutage kaum mehr vertretbar ist.

Die geplante Bebauung mit 2 Gebäuden kann als verträglich angesehen werden, vor allem, weil die Erschließung beider Gebäude über die öffentliche Straße möglich ist und kein „Hinterliegergebäude“ errichtet wird.

Da sich der Bebauungsplan ohnehin in Aufhebung befindet, können die Befreiungen gewährt werden.

Die Höhenentwicklung ist jedoch als sehr große Abweichung zu bewerten, welche vor allem auch durch die steile Dachneigung verursacht wird.

Nach kurzer Diskussion einigt sich das Gremium darauf, dass 10,50 m Firsthöhe ausreichend sein sollten und nicht überschritten werden sollten. Dies entspricht der Höhe der Bezugsobjekte Lusenstraße 8 und Lusenstraße 15.

Unter der Voraussetzung, dass die Dachneigung entsprechend angepasst wird und die Firsthöhe dann 10,5 m nicht überschreitet, kann das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung und zu den beantragten Befreiungen sein Einvernehmen **nicht**. Der Bauantrag ist so anzupassen, dass die Firsthöhe 10,5 m nicht überschreitet.

Genereller Hinweis:

Sollte eine Bordsteinabsenkung oder eine Versetzung von Versorgungseinrichtungen nötig sein, hat die Kosten hierfür gänzlich der Verursacher (Antragsteller) zu tragen.

Mehrheitlich abgelehnt

Ja 8 Nein 2 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

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

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
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 23. August 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 38 / 2022

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgender rechtswirksamer Bebauungspläne:
„Ödenthaler Hang II“ und 1. Änderung „Ödenthaler Hang II“.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe der Grundstücke: 198 und 301 m²

Es liegt ein genehmigter Vorbescheid vor.

Nr.: S 43-2022-0467-VB

Dem Vorbescheid wurde am 17. März 2022 einstimmig zugestimmt.

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nrn. 1355/6 und 1355/9 (Miteigentum), jeweils Gemarkung Zeitlarn, Eigentümer des Bestandsgebäudes, an das angebaut wird

und zwei mal Fl.Nr. 1355/9 (Miteigentum), Gemarkung Zeitlarn, jeweils Miteigentümer der Zufahrt

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

- Festgesetzt: 4. Garagen
(...) Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude. (...)
- Geplant: Garage mit Flachdach statt Satteldach wie Hauptgebäude
- Begründung der Bauherrn: Um eine möglichst kostengünstige Erstellung der Garagen zu ermöglichen, werden Fertigteilvergaragen mit Flachdach geplant. Durch die Flachdachkonstruktion wird die Belichtung des Bades im Eck-Reihenhaus 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- statt E + D-Bebauung
- Begründung der Bauherrn: Damit der Höhenunterschied des Grundstücks aufgenommen werden kann, ist eine Splitlevel-Bebauung sinnvoll. Da die bereits bestehenden Nachbarhäuser ebenfalls in dieser Bauweise ausgeführt sind, gleicht sich die geplante Bebauung optimal an. Hier kann das Prinzip der Gleichbehandlung 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 Baugrenze im Süden überschritten hat, wird die Baulinie weitergeführt. Hier kann das Prinzip der Gleichbehandlung angewandt werden. Um eine sinnvolle Bebauung des östlichen Grundstücks zu gewährleisten, wurde auch im Osten die Baugrenze überschritten. Die Grundzüge des

Bebauungsplans werden dadurch nicht berührt und es liegt auch keine Benachteiligung von Nachbarn vor.

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

4

Festgesetzt: *5. Abgrabungen und Aufschüttungen (Terrassierung)
(...)
2. Für sonstige Abgrabungen oder Aufschüttungen darf der Gesamtbedarf 30 % der Grundstücksfläche (einschließlich Garagenzufahrt) nicht überschreiten.*

Geplant: *Überschreitung der Abgrabung / Auffüllung von max. 30 % des Grundstücks*

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. Da bereits bei der Nachbarbebauung in gleichem Maße abgegraben wurde, kann hier das Prinzip der Gleichbehandlung angewandt werden.*

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.*

Beantragte Abweichungen von der Stellplatzsatzung:

1

Festgesetzt: *§ 2 Abs. 5 Stellplatzsatzung Zeitlarn
Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.*

Geplant: *Garagenstellplätze sind kleiner als 6,0 m x 3,0 m*

Begründung der Bauherrn: *Da in der Planung standardisierte Garagen mit einer Größe von 6,0 m x 3,0 m vorgesehen sind, wird eine Stellplatzgröße von ca. 5,84 m x 2,84 m zur Verfügung*

stehen. Diese Fertigteilgaragen sind bundesweit üblich und auch schon im Baugebiet verbaut worden. Somit kann das Prinzip der Gleichbehandlung angewandt werden.

2

Festgesetzt:

§ 2 Abs. 5 Stellplatzsatzung Zeitlarn

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

Geplant:

Freie Stellplätze sind kleiner als 6,0 m x 3,0 m

Begründung der Bauherrn:

Die Stellplätze werden im dafür vorgesehenen Baufenster des aktuellen Bebauungsplanes geplant. Die Größe der Stellplätze von 2,5 m x 5,0 m ergibt sich darum aus den örtlichen Gegebenheiten. Es wurden auch schon Stellplätze mit der gleichen Größe auf dem bestehenden Parkplatz gebaut. Die Stellplatzgröße entspricht auch der üblichen Größe bei aktuellen Planungen und Bebauungsplänen.

Bewertung durch das Bauamt: Für beide Abweichungen:

Die Abweichungen sind vertretbar, ja sogar nötig, da so der Bebauungsplan eingehalten wird. Die Garagen- und Stellplatzverordnung wird erfüllt. Die Befreiung kann erteilt werden.

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.

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten:

„Da zu den Baugrundstücken kein öffentlicher Kanal verlegt wurde, muss eine notariell hinterlegte Anschlussmöglichkeit über die privat verlegte Kanalleitung bestehen.“

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung und zu den beantragten Befreiungen sowie zu den Abweichungen von der Stellplatzsatzung sein Einvernehmen, unter der Voraussetzung, dass die Stellungnahme des Abwasserzweckverbands zwingend beachtet wird, da andernfalls die Erschließung nicht gesichert ist.

Einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

13 [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Abriss des best. MFH und der best. Doppelgarage mit Neuerrichtung von
4 Doppelhaushälften mit 4 Einzelgaragen und 4 Carports, Versetzen der
Straßenlaterne und Erstellen einer zusätzlichen Zufahrt in Zeitlarn,
Rosenstraße 16, Fl.Nr. 904/5, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Abriss des best. MFH und der best. Doppelgarage mit Neuerrichtung von
4 Doppelhaushälften mit 4 Einzelgaragen und 4 Carports, Versetzen der Straßenlaterne
und Erstellen einer zusätzlichen Zufahrt in Zeitlarn, Rosenstraße 16, Fl.Nr. 904/5,
Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 30. August 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 39 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 1.158 m²

Es liegt ein Vorbescheid vor.

Nr.: S 43-2022-0877-VB

Dem Vorbescheid wurde am 19. Mai 2022 einstimmig zugestimmt.

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nr. 904/36, Gemarkung Zeitlarn, östlich angrenzendes Grundstück;

Begründung: Adresse unbekannt

Beantragte Abweichung von der Baunutzungsverordnung:

1

Festgesetzt:

§ 17 BauNVO

*Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der
baulichen Nutzung*

§ 19 BauNVO

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Im WA: GRZ I: 0,4, GRZ II: 0,6

Geplant:

Überschreitung Grundflächenzahl bei der GRZ II

*Bei einer Gesamtbetrachtung des Grundstücks (ungeteilt,
Anm. d. Verwaltung) von 0,60 auf 0,61 und bei einer*

Einzelbetrachtung der Grundstücke 3 und 4 (Süden, Anm. d. Verwaltung) von 0,60 auf 0,65 und von 0,60 auf 0,63.

Begründung der Bauherrn:

Aufgrund des notwendigen Abbruchs wird eine Nachverdichtung angestrebt, die aus dem bestehenden Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) eben 4 Doppelhaushälften ermöglicht, die sehr familienorientiert geplant wurden. Eben für diese Planung wurde die Grundflächenzahl aller versiegelten Flächen leicht überschritten.

Bewertung durch das Bauamt:

Die Werte zu den erlaubten GRZ, GFZ und BMZ in § 17 BauNVO sind mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes keine Maximalwerte mehr, sondern Orientierungswerte. Ein Antrag auf Abweichung ist nötig. In diesem Fall ist die Überschreitung als gering, auf die gesamte Fläche (ungeteilt) sogar als vernachlässigbar zu bewerten. Der Abweichung kann zugestimmt werden.

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist zu beachten.

„Bei Teilung des Grundstückes sind für die hinten liegenden Grundstücke notariell eingetragene Durchleitungsrechte zu Lasten der an der Straße liegenden Grundstücke zu erbringen.“

Gemeinderatsmitglied [REDACTED] Vertreter für Gremiumsmitglied [REDACTED] merkt zum Bauvorhaben an, dass für die hinterliegenden (südlichen) Gebäude bei medizinischen Notfällen mit vom Notarzt angeordnetem waagrechten Transport der betroffenen Person eine Rettung über die Drehleiter der Feuerwehr wahrscheinlich nicht möglich sei. Dazu sei die geplante Zufahrt nicht geeignet.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung und zur beantragten Abweichung von der BauNVO sein Einvernehmen unter folgenden Bedingungen:

1. Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist **verbindlich** zu beachten.
2. Die Kosten für die geplante Versetzung der Straßenlaterne muss gänzlich vom Kostenverursacher (Antragsteller) getragen werden. Es dürfen durch die Versetzung keinerlei Benachteiligungen für Dritte entstehen. Die Versetzung ist mit den Nachbarn abzustimmen. Dies gilt auch, wenn weitere Versetzungen von Versorgungsleitungen oder die Absenkung des Bordsteins nötig sein sollten.
3. Für die hinterliegenden Grundstücke ist ein Zufahrtsrecht notariell zu sichern.
4. Der durch die beiden Zufahrten wegfallende Parkplatz auf der Straße (3 Stellplätze) muss ebenfalls entsprechend auf Kosten des Antragstellers neu gestaltet werden. Wie vereinbart, wird hier sogar ein Stellplatz mehr errichtet. Die Ausführung hat gemäß den

allgemeinen Anforderungen an die Regeln der Technik zu erfolgen. Hierzu hat sich der Antragsteller **vor Beginn** der Baumaßnahmen mit Herrn Schild von der Bautechnik abzustimmen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 8 Nein 2 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

14 ERNEUTE BEHANDLUNG:
[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten in Zeitlarn,
Obere Gasse 6, Fl.Nrn. 68 und 61, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

ERNEUTE BEHANDLUNG:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten in Zeitlarn, Obere Gasse 6, Fl.Nrn. 68 und 61, jeweils Gemarkung Zeitlarn

Der Bauantrag wurde zur Sitzung am 21. Januar 2022 eingereicht und behandelt.

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

Das Grundstück liegt im 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“

Das Grundstück ist nur eingeschränkt nutzbar wegen einer Biotopkartierung im Norden von Fl.Nr. 68, Gemarkung Zeitlarn, diese ist jedoch nicht vom geplanten Bauvorhaben betroffen.

Größe des Grundstücks: ca. 1.400 m² (nach der angestrebten Teilung)

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlten. Der Bauherr hatte diesbezüglich den Bauunterlagen eine schriftliche Erklärung beigelegt.

Es existiert hierzu ein genehmigter Vorbescheid aus dem Jahr 2019, zu dem der Grundstücks- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 21. Februar 2019 einstimmig das Einvernehmen erteilt hatte; der eingereichte Bauantrag orientiert sich am genehmigten Vorbescheid.

Es läuft jedoch eine Klage gegen diesen Vorbescheid.

Grund ist die Lage zwischen zwei landwirtschaftlichen Betrieben, die gleichzeitig eine unmittelbare Nähe zu Emissionsherden wie Rinderställen und Düngerlagerstätten bedingen.

Gremiumsmitglied [REDACTED] erklärte hierzu in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 21. Januar 2022, dass eine Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Regensburg vorliege, die ein Bauvorhaben an dieser Stelle aus immissionschutzrechtlichen Gründen als nicht möglich bewerte.

Tatsächlich gibt es hier eine Stellungnahme vom 27. März 2007, laut derer die Baumaßnahme nicht befürwortet wird und eine vom 20. Februar 2009, laut derer nur zugestimmt wird, wenn die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft weiterhin gewährleistet ist.

Des Weiteren gab [REDACTED] in besagter Sitzung zu bedenken, dass die Einfahrtssituation aktuell schon gefährlich sei, da die Autos bereits jetzt von den bestehenden Parkplätzen auf die Straße ragten. (Aktuelle Fotos belegen dies, eines davon wird als Anlage 1 diesem Beschluss beigelegt). Die Parkflächen sind aus dem handgezeichneten Plan nur schwer herauszumessen; daher verwies das Gremium in besagter Sitzung darauf, **dass die Stellplatzsatzung Zeitlarn bei der Ausführung zu beachten oder ein Antrag auf Abweichung nachzureichen ist.**

Außerdem bestanden in besagter Sitzung Zweifel, ob die Feuerwehr bei Bedarf genügend Raum zur Anfahrt habe. [REDACTED] erklärte damals, dass die Feuerwehr Regenstauf auf Anfrage gerne bereit wäre, die Zufahrt mit dem Drehleiterfahrzeug probemäßig anzufahren, um dies zu überprüfen.

In der anschließenden Diskussion wurden in besagter Sitzung auch Bedenken laut wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet. Hierzu liegt dem Bauantrag eine Retentionsraumberechnung bei; eine Prüfung / Bewertung der Berechnung fällt jedoch nicht in die Zuständigkeit der Gemeinde, sodass hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden konnten.

Hinweis:

Der Abwasserzweckverband weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass für das Grundstück, durch das durchgeleitet werden soll, ein notariell bestätigtes Durchleitungsrecht erbracht werden muss. **Dieser Hinweis ist zu beachten.**

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 916 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen

(Nachbarn wurden nachweislich angeschrieben, hatten aber keine Unterschrift erteilt.).

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme der Rewag AG und Co. KG ist zu beachten:

„Die bestehende Gasanschlussleitung darf nicht überbaut werden! Schutzstreifen 1 m!“

Der Bauausschuss hatte den Bauantrag in seiner Sitzung am 23. Juni 2022 einstimmig abgelehnt.

Das Landratsamt Regensburg bewertet das Bauvorhaben nach eingehender Prüfung und Abwägung der Bedenken des Grundstücks- und Bauausschusses als genehmigungsfähig, auch die Stellungnahme der Rewag wird laut Aussage der Antragsteller eingehalten. Das Staatliche Bauamt hat ebenfalls keine Bedenken. Daher soll eine erneute Meinungsbildung erfolgen (vgl. Anlage 1, Schreiben vom 5. September 2022 von Frau Weber, Bauamt Landratsamt Regensburg). Hinsichtlich der Beleuchtung würde eine Zeitschaltung diese von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr abschalten.

Es ist also grundsätzlich zu entscheiden, ob solche Bauvorhaben in der Gemeinde erwünscht sind. Unter Umständen kann hierzu eine Ortsgestaltungssatzung erlassen werden, die dies entsprechend regelt bzw. verbietet.

Das Gremium diskutiert erneut über das Bauvorhaben.

Es bestehen weiterhin Bedenken bezüglich der Ablenkungsgefahr für den fließenden Verkehr.

Die laut Schreiben von Frau Weber angesprochene „Einfügung“ kann durch das Gremium nicht wirklich nachvollzogen werden, da es in der näheren Umgebung keine vergleichbare Werbeanlage gibt.

Die Abschaltung der Beleuchtung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nachts wirft die generelle Frage nach der Sinnhaftigkeit der dann verbleibenden „beleuchteten“ Zeit auf. Weiterhin wird hier daran festgehalten, dass die Gemeinde diese zusätzliche Lichtverschmutzung nicht möchte.

Außerdem wird die von der Bundesregierung angemahnte Pflicht zum Energiesparen angesprochen, die der Genehmigung einer solchen Anlage – auch im Sinne der Gemeinde – entgegensteht. So plant die Gemeinde in diesem Zusammenhang etwa den Verzicht auf Weihnachtsbeleuchtung und findet es daher nicht vertretbar, die beleuchtete Werbetafel zu genehmigen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung, auch unter der Voraussetzung, dass die Werbetafel nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht beleuchtet wird, sein Einvernehmen **nicht**.

Die Anlage entspricht nach Meinung des Grundstücks- und Bauausschusses weder den Anforderungen an das Einfügegebot, noch den gemeindlichen Vorstellungen bezüglich Lichtemissionen und gebotenen Energiesparen. Außerdem bestehen weiterhin Bedenken wegen der Verkehrssicherheit.

Bei Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Genehmigungsbehörde möchte die Gemeinde darauf hingewiesen wissen, dass die Stellungnahme der Rewag zwingend zu beachten ist.

Einstimmig abgelehnt

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

16 Erschließung Baugebiet "Mitterfeld III" in Zeitlarn, Gestaltung Kreisverkehrsinsel

Sachverhalt:

Die Fachberaterin für „Gartenkultur und Landespflege“ des Landratsamtes Regensburg, [REDACTED], hat zwei Gestaltungsvorschläge zur Bepflanzung der Kreisverkehrsinsel ausgearbeitet.

Der Gestaltungsvorschlag 1 sieht zwei niedrige Schnitthecken als ineinander verknotteter Rahmen für eine trockenheitsverträgliche, hohe Staudenpflanzung vor. Die Hauptfarbe gelb ist weithin leuchtend und verstärkt die Fernwirkung der Pflanzung. Die Verwendung von zwei unterschiedlichen Heckenpflanzen ermöglicht auch hier ein Farbspiel von Grün zu Rot, die Dynamik der Verknötung durch gezielten Schnitt bringt zusätzlich Bewegung in die Pflanzung. Alternativ könnten die Stauden auch teilweise durch entsprechend hohe Rosen ersetzt werden, evtl. kombiniert mit Gräsern.

Die Fläche zwischen der vorgenannten Pflanzung und der Straße wird mit Landschaftsrasen angesät. Die Fläche hinter der Staudenpflanzung / die Mitte der Kreisverkehrsinsel wird mit Sand abgemagert. Über ein bisschen Totholz und sandigen Grund freuen sich zahlreiche Wildbienenarten, hohe Gräser und sonnen- sowie trockenheitsverträgliche einzelne Stauden und Kleinsträucher umspielen die Stämme. Flächig niedrig könnte man hier Sedum Sprossen ansiedeln um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken. Gleichzeitig ein immenser Gewinn an Insektennahrung! Ein einzelnes Nadelgehölz findet hier mit Platz und kann in der Weihnachtszeit festlich dekoriert werden.

Der Gestaltungsvorschlag 2 unterscheidet sich zum Vorschlag 1 durch die Ausführung der umlaufenden Staudenpflanzung und die Art der Heckenpflanzung. Die ringförmig um die Kreisverkehrsinsel laufende Anpflanzung wird abwechselnd mit Bodendecker-Rosen, trockenheitsverträglichen Stauden und Gräsern bepflanzte. Das Farbspektrum besteht hier aus den Farben Weiß, Rosa und Violett. Die Zäsur zwischen der Staudenpflanzung und dem Sandarium wird durch eine Schnitthecke verdeutlicht.

Die Mitte der Kreisverkehrsinsel wird wie beim Gestaltungsvorschlag 1 ausgeführt.

Die gartenbaufachliche Umsetzung der Planung sollte noch im 4. Quartal 2022 erfolgen.

Die vorgesehene Weihnachtsbeleuchtung der Kreisverkehrsinsel wird derzeit nicht umgesetzt.

Die Gemeinde möchte durch den Verzicht plakativ auf das derzeitig umfassende Gebot des Energiesparens hinweisen und hier mit gutem Beispiel vorangehen.

Gemeinderatsmitglied [REDACTED], Vertreterin für [REDACTED], bittet darum, auf keinen Fall eine Berberitze zu pflanzen.

Abwägend beschlossen

Gestaltungsvorschlag 1	0
Gestaltungsvorschlag 2	10
Anwesend	10
Persönlich beteiligt	0

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Umsetzung des Gestaltungsvorschlags Nr. 2.

Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Sachgebiet „Gartenkultur und Landespflege“ des Landratsamtes Regensburg die notwendigen weiteren Schritte zur Umsetzung des gewählten Gestaltungsvorschlags Nr. 2 zu veranlassen. Auf Wunsch des Gremiums soll keine Berberitze angepflanzt werden.

17 Informationen und Anfragen

17.1 Interessentenliste zum Baugebiet "Mitterfeld III" und für Gewerbegrundstücke ist jetzt online

Mitteilung:

Frau Guggenberger informiert das Gremium darüber, dass die Interessentenliste für das Baugebiet Mitterfeld III sowie für Interessenten für Gewerbegrundstücke nun online geschaltet ist. Interessierte können sich unter www.baupilot.com eintragen.

Hierzu gibt es eine detaillierte Anleitung, die Frau Guggenberger erstellt hat, die auf Anfrage gerne jedem per Mail oder in Papierform zur Verfügung gestellt werden kann.

Das Gremium möchte hier über die Kosten für das Programm Baupilot informiert werden und bittet um entsprechende Unterrichtung in der nächsten Gemeinderatssitzung durch die Geschäftsleitung.

Frau Guggenberger wird dies veranlassen.

Zur Kenntnis genommen

Im Anschluss fand eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel um 20:34 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Dr. Erik Schlegel
Zweiter Bürgermeister

Manuela Guggenberger
Schriftführung