Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 19.01.2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:38 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

Ausschussmitglieder

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

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 17. November 2022

2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf;
"Kareth - Hauptstraße mit Teiländerung Bebauungsplan Berzlfelsen I",
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 Baugenehmigung;
Errichtung eines Obergeschosses auf dem vorhandenen Einfamilienwohnhaus
in Zeitlarn, Arberstraße 9, Fl.Nr. 246/12, Gemarkung Regendorf

4. [redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
TEKTUR: Neubau eines Bürogebäudes in Zeitlarn,
Zum Weinberg 3 a, Fl.Nr. 1361, Gemarkung Zeitlarn

5. [redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Einliegerwohnungen und 4 Stellplätzen
in Zeitlarn, Am Steinbruch 8, Fl.Nr. 103/3, Gemarkung Zeitlarn

6. Informationen und Anfragen

6.1 Bauabschnitte 4 und 5 zum Hochwasserschutz sind ausgeschrieben

6.2 Aktuelles zum Baugebiet "Mitterfeld III"

6.3 Rodung beim Hotel Bartholomäus

6.4 Straßenführung am Ödenthaler Hang

6.5 Spielplatz Mozartstraße

6.6 Defekte Straßenlampen in Regendorf

6.7 Straßenschilder "Wildwechsel" für "Lauber Hölzl"

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch 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 17. November 2022

Sachverhalt:

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; "Kareth - Hauptstraße mit Teiländerung Bebauungsplan Berzlfelsen I", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; "Kareth – Hauptstraße mit Teiländerung Bebauungsplan Berzlfelsen I", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Marktgemeinderat Lappersdorf hat in seiner Sitzung vom 11. August 2020 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

"Kareth – Hauptstraße mit Teiländerung Bebauungsplan Berzlfelsen I".

Der Entwurf in der Fassung vom 5. Dezember 2022 wurde am 5. Dezember 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

16. Dezember 2022 bis 30. Januar 2023 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:

FLU-Planungsteam, Margaretenstraße 14, 93047 Regensburg.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3 [redacted] – Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Obergeschosses auf dem vorhandenen Einfamilienwohnhaus in Zeitlarn, Arberstraße 9, Fl.Nr. 246/12, Gemarkung Regendorf

Sachverhalt:

[redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Obergeschosses auf dem vorhandenen Einfamilienwohnhaus in Zeitlarn, Arberstraße 9, Fl.Nr. 246/12, Gemarkung Regendorf.

Die Unterlagen wurden am 21. November 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 44 / 2022

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

Größe des Grundstücks: 1.011 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

❶

Festgesetzt:	*Baugrenzen / Baulinien durch Planzeichen*
Geplant:	*Beantragt wird die Positionierung des Gebäudes gemäß den Bauantragsplänen außerhalb des Baufensters und abweichend von der Baulinie.*

Die Umfassungswände des bestehenden Gebäudes wurden im Jahr 1967 errichtet und bleiben bestehen.

❷

Festgesetzt: *„2. Hauptgebäude*
(…) Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5:4 betragen. (…)“

Geplant: *Beantragt wird ein Längen- / Breitenverhältnis von 5:3,125 entsprechend den Bauantragsplänen und dem vorhandenen Bestandsgrundriss*

❸

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

Geplant: *Beantragt wird ein Dachüberstand entsprechend den Bauantragsplänen von ca. 0,6 m an der Traufe und ca. 0,5 m am Ortgang.*

❹

Festgesetzt: *Hauptgebäude, festgesetzt durch Regelbeispiel*
Erdgeschossniveau ist max. 60 cm über dem Gelände zu erstellen.

Geplant: *Beantragt wird talseitig ein Erdgeschossniveau von 1,20 m bis 2,5 m über dem Gelände, entsprechend den Bauantragsplänen und dem vorhandenen Bestand.*

Begründung der Bauherrn (für alle 4 Befreiungen): *Die Grundzüge der vorgegebenen Bebauungs-Planung werden nicht berührt. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 246/12, werden durch die beantragten Befreiungen keine städtebaulichen Spannungen auftreten. Die Nachbarn (…) Fl.Nr. 246/13 (östliches Grundstück, Anm. d. Verwaltung) werden durch den Umbau des bestehenden Wohngebäudes (…) „des Antragstellers“ (Anm. d. Verwaltung) mit einer Überschreitung der Grundstücksgrenze von max. ca. 58 cm im Bereich der Nachbar-Grenzgarage mit der erforderlichen Abstandsfläche beansprucht. Siehe gesonderte Abstandsflächenübernahme.*
Eine Beeinträchtigung für das Nachbargrundstück hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und der Besonnung bewegt sich im Rahmen der ursprünglichen Bebauungsplanung. Des Weiteren werden die Wandabstände zur Grundstücksgrenze nach den geltenden Brandschutzvorschriften(Art. 28 BayBO) eingehalten.

<u>Bewertung durch das Bauamt (für alle 4 Befreiungen)::</u>	*Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück wird im Grundriss nicht verändert, das Gebäude wird lediglich aufgestockt. Die Befreiungen 1, 2 und 4 werden durch die Bestandsbebauung nötig, nicht durch die Aufstockung. Befreiung 3 ist geringfügig und städtebaulich vertretbar und auch mit nachbarlichen Belangen vereinbar.*

Das Bauvorhaben benötigt eine Abstands- und Abstandsflächenübernahme, die vom betroffenen Nachbar unterzeichnet wurde (Fl.Nr. 246/13 /östliches Grundstück). Es werden auf das Nachbargrundstückzu übernehmende Abstände von 0,58 m und eine Abstandsfläche von 1,90 m² erforderlich.

<u>Beschluss:</u>

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

<u>Einstimmig beschlossen</u>

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

4 [redacted] – Antrag auf Baugenehmigung; TEKTUR: Neubau eines Bürogebäudes in Zeitlarn, Zum Weinberg 3 a, Fl.Nr. 1361, Gemarkung Zeitlarn

<u>Sachverhalt:</u>

Antrag auf Baugenehmigung; TEKTUR: Neubau eines Bürogebäudes in Zeitlarn,
Zum Weinberg 3 a, Fl.Nr. 1361, Gemarkung Zeitlarn

<u>Sachverhalt:</u>

[redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
TEKTUR: Neubau eines Bürogebäudes in Zeitlarn, Zum Weinberg 3 a, Fl.Nr. 1361, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 22. Dezember 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 45 / 2022

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Stadt Regensburg, 1,2 m², irrelevant (wurde nicht beteiligt)

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme der REWAG ist zu beachten:

Bei Herstellung der Baugrube und Errichtung des Gebäudes (Gesamtvorhaben) ist auf die vorhandenen Hausanschlussleitungen Rücksicht zu nehmen. Vor Beginn der Arbeiten ist unter planauskunft@rewag.de eine Planauskunft einzuholen. Eventuell nötige Umlegungen sind mit der Anschlussabteilung der Rewag abzuklären.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Tektur-Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen. Die Stellungnahme der Rewag ist zu beachten.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5 [redacted] – Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Einliegerwohnungen und 4 Stellplätzen in Zeitlarn, Am Steinbruch 8, Fl.Nr. 103/3, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Einliegerwohnungen und 4 Stellplätzen in Zeitlarn, Am Steinbruch 8, Fl.Nr. 103/3, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 27. Dezember 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 46 / 2022

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgender rechtswirksamen Satzung:
„Einbeziehungssatzung Hopfenweg“.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 1.000 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt, die Nachbarn sollen aber nachträglich noch befragt werden (nach Aufforderung durch das Bauamt).

Beantragte Befreiung (Abweichung) von der Einbeziehungssatzung:

❶

Festgesetzt:	*„von Bebauung durch Haupt- und Nebengebäude freizuhaltende Fläche“, festgesetzt durch Planzeichen*
Geplant:	*Die nördliche Linie der freizuhaltenden Fläche wird mit einer Auskragung geringfügig überbaut.*

Begründung der Bauherrn: *Die freizuhaltende Fläche wird nicht direkt bebaut, sondern nur durch eine Auskragung geringfügig überdeckt. Sprich, eigentlich ist diese Fläche von Bebauung freigehalten.*
Der Schutz der Hauptversorgungsleitung ist in jedem Fall gegeben, da, wie oben angeführt, dieser Bereich nicht bebaut wurde, es gibt in diesem Bereich kein zusätzliches Kellergeschoss, sodass ausreichend Abstand zwischen der Bebauung und der Hauptversorgungsleitung sichergestellt ist.
Da die Zufahrt zum Grundstück relativ steil ist, wird zum Ausgleich des Gefälles ein ausreichender Abstand zur südlichen Grenze benötigt.

Bewertung durch das Bauamt: *Der Planer wurde bereits im Vorfeld darauf hingewiesen, dass auch eine Auskragung grundsätzlich kritisch gesehen wird, vor allem, weil nach Einschätzung des Bauamtes genügend Spielraum zur Andersgestaltung der Planung auf dem Grundstück besteht und der festgesetzte Bereich zur Freihaltung von Bebauung eine der wenigen Festsetzungen überhaupt ist.*
Letztlich hat die Bauherrschaft jedoch an der Planung festgehalten.

Der Bereich dient vor allem dem Schutz der Abwasserleitung. Diese ist jedoch in privater Hand.
Ein Telefonat mit dem Abwasserzweckverband ergab hierzu, dass deshalb auch keine Stellungnahme diesbezüglich erfolgt. Die genaue Lage und Länge der Abwasserleitung ist dem Abwasserzweckverband nicht bekannt. Daher obliegt es den Bauherrn, dass der Schutz der Leitung gewährleistet ist.

Es ist aber unbedingt eine dingliche Sicherung nötig, um die dauerhafte Benutzung der Abwasserleitung sicherzustellen, wenn der Anschluss über Nachbargrundstücke läuft (siehe auch Stellungnahme des Abwasserzweckverbands, die Bestandteil dieses Beschlusses ist).

Es handelt sich bei der festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche um einen Grundzug der Planung, von dem keine Abweichung zulässig ist.

Insbesondere bei relativ „neuen“ Satzungen sollten keine Abweichungen erteilt werden, auch im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes.

Wichtiger Hinweis:
Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten:

*Es muss **auf Kosten der Bauherrn** eine private Abwasserleitung bis zum öffentlichen Abwassernetz erstellt werden. Sollten Nachbargrundstücke in Anspruch genommen werden, ist für diese ein notariell bestätigtes Durchleitungsrecht zu erbringen.*

Das Gremium diskutiert ausgiebig über die Entscheidung.

Gremiumsmitglied Wofgang Mühlbauer berichtet, dass sich Nachbarn, denen zwischenzeitlich die Pläne vorgelegt worden sind, bei ihm gemeldet hätten und nicht mit dem Vorhaben einverstanden seien.

Die Vorsitzende schlägt vor, die Nachbarbeteiligung abzuwarten und den Antrag auf die nächste Sitzung zu vertagen. Da das Vorhaben jedoch allgemein grundsätzlich als problematisch angesehen wird, soll gleichzeitig versucht werden, mit den Bauherrn zu sprechen, ob nicht eventuell doch eine Umplanung möglich wäre.

Die Verwaltung wird die Bauherrn informieren.

Zurückgestellt

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6 Informationen und Anfragen

6.1 Bauabschnitte 4 und 5 zum Hochwasserschutz sind ausgeschrieben

Mitteilung:

Die Vorsitzende berichtet, dass die Bauabschnitte 4 und 5 zum Hochwasserschutz in der Gemeinde jetzt ausgeschrieben worden seien.

Da aufgrund des Schwellenwertes eine europaweite Ausschreibung nötig war, ist jedoch auch der Zeitraum bis zur Submission entsprechend lange.

Allerdings gebe es noch immer keine Einigung mit dem Eigentümer des noch zu erwerbenden Grundstücks im letzten Bauabschnitt.

Zur Kenntnis genommen

6.2 Aktuelles zum Baugebiet "Mitterfeld III"

Mitteilung:

Die Vorsitzende informiert darüber, dass im Baugebiet „Mitterfeld III“ nun bereits die Straßenschilder montiert wurden.

Zur Kenntnis genommen

6.3 Rodung beim Hotel Bartholomäus

Mitteilung:

Die Vorsitzende berichtet, dass die umfassende Rodung im Bereich des Hotels Bartholomäus und der daraus resultierende Anfall an gefälltem Holz bei den Bürgern Interesse geweckt habe.

Das Holz war jedoch Bestandteil des Angebots und war schon im Vorfeld durch das Wasserwirtschaftsamt verkauft worden.

Zur Kenntnis genommen

6.4 Straßenführung am Ödenthaler Hang

Mitteilung:

Gremiumsmitglied Stephan Stang fragt nach, was es mit der provisorischen Ausbuchtung bei der Einmündung nach Ödenthal auf sich habe.

Die Vorsitzende erklärt, dass es sich um einen Versuch handle, den Verkehr „auszubremsen“. Unter Umständen könne dann dauerhaft eine derartige Ausbuchtung errichtet werden, um die Verkehrssituation positiv für die Anwohner in Ödenthal zu beeinflussen.

Die Maßnahme ist mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt.

Zur Kenntnis genommen

6.5 Spielplatz Mozartstraße

Mitteilung:

Die Vorsitzende teilt mit, dass die Anwohner in der Mozartstraße am Sitzungstag angeschrieben und bezüglich des geplanten Spielplatzes informiert wurden.

Zur Kenntnis genommen

6.6 Defekte Straßenlampen in Regendorf

Mitteilung:

Gremiumsmitglied Reinhard Ühlin weist auf die defekten Straßenlaternen in Regendorf hin und zwar in der Ulmenstraße und in der Lusenstraße.

Die Verwaltung wird dies an die Rewag AG und Co. KG weitergeben.

Zur Kenntnis genommen

6.7 Straßenschilder "Wildwechsel" für "Lauber Hölzl"

Mitteilung:

Gremiumsmitglied Horst Reithmeier weist darauf hin, dass sich im sogenannten „Lauber Hölzl“ 5 Rehe aufhielten.

Er erachtet daher eine Straßenbeschilderung „Wildwechsel“ als sinnvoll.

Die Verwaltung gibt dies an den Bauhof weiter.

Zur Kenntnis genommen

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 18:38 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Andrea Dobsch
Erste Bürgermeisterin

Manuela Guggenberger
Schriftführung