



# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 19. Januar 2023
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Waldweg", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
3. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Wenzenbach „Photovoltaik-Freiflächenanlage Obere Breiten“, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
4. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Obere Breiten“, 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; Aufstockung des bestehenden Wohnhauses in Zeitlarn, Bienenstraße 2, Fl.Nr. 1111/8, Gemarkung Zeitlarn
6. **TEKTUR:**  
[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung; Abriss des best. MFH und der best. Doppelgarage mit Neuerrichtung von 4 Doppelhaushälften mit 4 Einzelgaragen und 4 Stellplätzen, Versetzen der Straßenlaterne und Erstellen einer zusätzlichen Zufahrt in Zeitlarn, Rosenstraße 16, Fl.Nr. 904/5, Gemarkung Zeitlarn
7. **ERNEUTE BEHANDLUNG:**  
[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Einliegerwohnungen und 4 Stellplätzen in Zeitlarn, Am Steinbruch 8, Fl.Nr. 103/3, Gemarkung Zeitlarn
8. Informationen und Anfragen
  - 8.1 Rückmeldung zu TOP 6.7 der Sitzung vom 19. Januar 2023: Straßenschilder "Wildwechsel" für "Lauber Hölzl"
  - 8.2 Verkehrsspiegel für Anwohner in der Drosselgasse
  - 8.3 Mitteilung über die ersten Erfahrungen zum neuen Verfahren "Digitaler Bauantrag"
  - 8.4 Erneute Anfrage zur veränderten Verkehrsführung in der Ödenthaler Straße

Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel eröffnet um 18:03 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Grundstücks- und Bauausschusses fest.

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **1 Genehmigung der Niederschrift vom 19. Januar 2023**

#### **Sachverhalt:**

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 19. Januar 2023 bestehen keine Einwände.

#### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 19. Januar 2023.

#### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 10 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 1**

Matthias Bach, der als Vertreter anwesend ist, enthält sich der Stimme, da er in der letzten Sitzung nicht anwesend war.

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

#### **Sachverhalt:**

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

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

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Waldweg".**

Der Entwurf in der Fassung vom 9. Januar 2023 wurde am 6. Dezember 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**1. Februar 2023 bis 9. März 2023** beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB findet parallel statt.

Die Gemeinde Zeitlarn wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB als Nachbargemeinde beteiligt.

Der Entwurf wird von folgendem Ingenieurbüro gefertigt:

UTE GmbH, Dr.-Leo-Ritter-Straße 7, 93049 Regensburg.

Laut den Beschlüssen des Gemeinderats Zeitlarn (zuletzt vom 20. Januar 2022) wurden in den früheren Beteiligungen keine Einwände erhoben.

Gegenüber der Entwurfsplanung in der Form vom 6. Dezember 2021 haben sich nachfolgende wesentliche Änderungen/Ergänzungen ergeben:

- Umgrenzung der Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsanlagen (wie z.B. Abstell-/Kellerräume sowie Technikräume, etc.)
- Festsetzung von Wertstoffsammelstellen für Müllbehälter an der Michael-Bauer-Straße und an der Straße „Waldweg
- Festsetzung der Baulinie entlang der Privatstraße nur im Bereich der dargestellten vier Baufenster und den beiden südlich der Tiefgaragenzufahrt zu WA III liegenden Baufenster.
- Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen im WA II
- Festsetzung der Nebenanlagen im Sinne des § 14 (BauNVO) und oberirdischer Stellplätze ohne Überdachung außerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> je Grundstück und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m.
- Festsetzung von Anlagen für Solarthermie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) BauGB)
- Festsetzungen von Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Im Übrigen redaktionelle Anpassungen, Ergänzungen, Hinweise

### **Beschluss:**

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

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0**

**3 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach;  
16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Gemeinde Wenzenbach „Photovoltaik-Freiflächenanlage Obere Breiten“,  
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 Wenzenbach;  
16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Wenzenbach  
„Photovoltaik-Freiflächenanlage Obere Breiten“, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der  
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Wenzenbach hat in seiner Sitzung vom 20. Dezember 2022 die  
Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

**16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes  
der Gemeinde Wenzenbach „Photovoltaik-Freiflächenanlage Obere Breiten“.**

Der Vorentwurf in der Fassung vom 20. Dezember 2022 wurde am 20. Dezember 2022  
gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

**6. Februar 2023 bis 7. März 2023** 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:

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

**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 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0**

**4 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach;  
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Photovoltaik-Freiflächenanlage Obere Breiten“,  
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 Wenzenbach;  
Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Photovoltaik-Freiflächenanlage Obere Breiten“,  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Wenzenbach hat in seiner Sitzung vom 20. Dezember 2022 die  
Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

**Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Photovoltaik-Freiflächenanlage Obere Breiten“.**

Der Vorentwurf in der Fassung vom 20. Dezember 2022 wurde am 20. Dezember 2022  
gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

**6. Februar 2023 bis 7. März 2023** 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:

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

**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 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0**

### Sachverhalt:

– Antrag auf Vorbescheid;  
Aufstockung des bestehenden Wohnhauses in Zeitlarn,  
Bienenstraße 2, Fl.Nr. 1111/8, Gemarkung Zeitlarn.

Das Bauamt wurde am 27. Januar 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in Kenntnis gesetzt.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023/0001

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

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

Größe des Grundstücks: 657 m<sup>2</sup>

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt, es wurde jedoch dennoch ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO gestellt.

### Wichtiger Hinweis:

**Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist zu beachten:**

Ein fehlender Revisionsschacht ist zu erstellen.

### Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass im Bauantragsverfahren die Abstandsflächen eingehalten werden und ausreichend Stellplätze in der festgesetzten Größe (gemäß Stellplatzsatzung Zeitlarn) durch geeignete Planzeichnungen nachgewiesen werden. Der Hinweis des Abwasserzweckverbandes ist zu beachten!

### Einstimmig beschlossen

Ja 11    Nein 0    Anwesend 11    Persönlich beteiligt 0

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

**Sachverhalt:**

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;

TEKTUR:

Abriss des best. MFH und der best. Doppelgarage mit Neuerrichtung von 4 Doppelhaushälften mit 4 Einzelgaragen und 4 Stellplätzen, Versetzen der Straßenlaterne und Erstellen einer zusätzlichen Zufahrt in Zeitlarn, Rosenstraße 16, Fl.Nr. 904/5, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0002

Das Bauamt wurde am 31. Januar 2023 vom Eingang des Bauantrags durch das LRA in Kenntnis gesetzt.

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

Größe des Grundstücks: 1.158 m<sup>2</sup>

Es liegt ein Vorbescheid vor; Nr.: S 43-2022-0877-VB

Dem Vorbescheid wurde am 19. Mai 2022 einstimmig zugestimmt.

Dem ursprünglichen Bauantrag wurde am 15. September 2022 mehrheitlich zugestimmt.

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen, im ursprünglichen Antrag hat nur folgende Nachbarunterschrift gefehlt:

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

Begründung: Adresse unbekannt

Die grundlegende Planung (Gestaltung, Maße, etc.) ändert sich nicht, die Gebäude sollen jedoch ohne Kellergeschoss ausgeführt werden. .

Beantragte Abweichung von der Baunutzungsverordnung (unverändert):

**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 Abwasserzweckverbands ist zu beachten:**

Sollte das Grundstück der geplanten Bebauung nach aufgeteilt werden, ist für die hinten liegenden Grundstücke ein notariell bestätigtes Durchleitungsrecht zu erbringen.  
Die Kosten für einen eventuell notwendigen zweiten Kanalanschluss müssen vom Bauherrn getragen werden.

### **Beschluss:**

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

Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist **verbindlich** zu beachten.

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.

Der durch die beiden Zufahrten wegfallende Stellplatzbereich auf der Straße (3 Parkplätze) 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.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 11    Nein 0    Anwesend 11    Persönlich beteiligt 0**

**7 ERNEUTE BEHANDLUNG:**  
[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 m<sup>2</sup>

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlten bei der letzten Behandlung, zwischenzeitlich  
wurden die Nachbarn beteiligt.

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nr. 103, Gemarkung Zeitlarn, östlicher Nachbar: Ist grundsätzlich einverstanden,  
möchte aber nicht unterschreiben

Fl.Nr. 100/8, Gemarkung Zeitlarn, nordöstlicher Nachbar: Keine Zustimmung!

**Beantragte Befreiung (Abweichung) von der Einbeziehungssatzung:**

**1**

**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 wurde zur Berücksichtigung der nachbarlichen Belange der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden, tieferliegenden Wohngebäude festgesetzt und dient außerdem dem Schutz der Abwasserleitung. Diese ist in privater Hand.*

*Ein Telefonat mit dem Abwasserzweckverband hierzu ergab, dass deshalb auch keine Stellungnahme bezüglich der „Überbauung“ 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).*

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

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

Die zwischenzeitliche Beteiligung der Nachbarn ergab, dass zwei der Angrenzer nicht unterzeichnet haben.

Das Bauamt hat hierzu nun – nachdem diese Fakten vorlagen – Rücksprache mit dem Landratsamt gehalten.

Das Landratsamt sieht die Erteilung der Abweichung kritisch, da in der Begründung der Einbeziehungssatzung für den von Bebauung freizuhaltenden Bereich neben der Kanalleitung auch die „Berücksichtigung der nachbarlichen Belange der nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden, tieferliegenden Wohngebäude“ als Grund für die Festsetzung dieses Bereichs angeführt wird.

Eine Zustimmung aller nördlichen Nachbarn wird daher vorausgesetzt.

### **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.*

### **Beschluss:**

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

Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbands Regental ist zwingend und uneingeschränkt zu befolgen.

### **Mehrheitlich abgelehnt**

**Ja 4    Nein 7    Anwesend 11    Persönlich beteiligt 0**

## **8    Informationen und Anfragen**

### **8.1    Rückmeldung zu TOP 6.7 der Sitzung vom 19. Januar 2023: Straßenschilder "Wildwechsel" für "Lauber Hölzl"**

#### **Mitteilung:**

In der letzten Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses wies Gremiumsmitglied Horst Reithmeier darauf hin, dass sich im sogenannten „Lauber Hölzl“ 5 Rehe aufhielten und er eine Straßenbeschilderung „Wildwechsel“ als sinnvoll erachte.

Die Verwaltung hat diesbezüglich Rücksprache mit der Bautechnik und dem Bauhof gehalten. Laut Aussage von Herrn Schild ist eine solche Beschilderung innerhalb der dort bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung jedoch nicht möglich laut VwV-StVO zu § 40 Gefahrenzeichen.

**Zur Kenntnis genommen**

## **8.2 Verkehrsspiegel für Anwohner in der Drosselgasse**

### **Mitteilung:**

Gremiumsmitglied Otto Beer informiert die Anwesenden darüber, dass er für die Anwohner in der Drosselgasse wegen der eingeschränkten Einsehbarkeit bei der Einfahrt in die Pentlhofstraße und daraus resultierender Probleme (unter anderem zum Beispiel auch für die Müllabfuhr) mit der Gemeinde im Gespräch sei. Es solle ein Verkehrsspiegel installiert werden.

**Zur Kenntnis genommen**

## **8.3 Mitteilung über die ersten Erfahrungen zum neuen Verfahren "Digitaler Bauantrag"**

### **Mitteilung:**

Frau Guggenberger berichtet den Anwesenden von den ersten Erfahrungen mit der Bearbeitung der Bauanträge im neuen digitalen Bauantragsverfahren.

Dabei sei die Qualität der Pläne durch das Einscannen nicht wirklich optimal, auch die Verfügbarkeit des Servers sei bereits unterbrochen gewesen, was dazu geführt hätte, dass ein weiterer Bauantrag nicht rechtzeitig zur aktuellen Sitzung bearbeitet werden konnte.

Grundsätzlich sei abzuwarten, wie sich die Bearbeitung weiter entwickle, Frau Guggenberger wird darüber zu einem späteren Zeitpunkt wieder Auskunft erteilen.

**Zur Kenntnis genommen**

## **8.4 Erneute Anfrage zur veränderten Verkehrsführung in der Ödenthaler Straße**

### **Mitteilung:**

Als Vertreter von Gremiumsmitglied Florian Bucher fragt Herr Matthias Bach wegen der veränderten Straßenführung in der Ödenthaler Straße nach. Frau Guggenberger verweist auf den TOP 6.4 der letzten Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses und verliest diesen noch einmal. Es handele sich dabei um einen Versuch, den Verkehr „auszubremsen“, um die Verkehrssituation positiv für die Anwohner Ödenthal zu beeinflussen. Die Maßnahme sei mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.

Herr Bach und Gremiumsmitglied Josef Weinmann merken hierzu an, dass Sie in der Maßnahme eher eine Gefährdung denn eine Verbesserung sehen, und hierzu auch ähnlich lautende Rückmeldungen von Bürgern erhalten hätten.

Frau Guggenberger wird diese Information so an die Bautechnik weitergeben.

### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel um 18:47 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Dr. Erik Schlegel  
Zweiter Bürgermeister

Manuela Guggenberger  
Schriftführung