Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 19.10.2023
Beginn:	18:03 Uhr
Ende	18:41 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Bach, Matthias	Vertreter für Herrn Stephan Stang, anwesend ab 18:13 Uhr
Schießl, Herbert	Vertreter für Herrn Bernd Rausch

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Rausch, Bernd	Entschuldigt abwesend
Stang, Stephan	Entschuldigt abwesend

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 21. September 2023

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

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

4. [redacted] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Doppelhauses in Zeitlarn,
Zeitlbergstraße 30, Fl.Nr. 337/22, Gemarkung Zeitlarn

5. [redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau/Anbau Terrassenüberdachung auf bestehender Terrasse eines Reihenmittelhauses in Zeitlarn,
Wallerweg 9 a, Fl.Nr. 1058/4, Gemarkung Zeitlarn

6. [redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau eines Zweifamilienhauses in eine Einfamilienhaus und Neubau einer Dachgaube, Neubau eines Carports mit Geräteschuppen in Zeitlarn,
Zeitlarner Straße 5 a, Fl.Nrn. 1077 und 1077/5, jeweils Gemarkung Zeitlarn

7. [redacted] –
Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung des ehemaligen Sparkassen-Gebäudes zu einem Bäckerei-Café mit Freisitz und Errichtung einer Räumlichkeit für einen Sparkassen-EC-Geldautomaten und Erstellung eines Büros im Nebengebäude in Zeitlarn,
Hauptstraße 8, Fl.Nr. 64, Gemarkung Zeitlarn

8. Informationen und Anfragen

8.1 Rückfrage zum Storchennest in Regendorf

[redacted]

[redacted]

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch 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 21. September 2023

Sachverhalt:

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 21. September 2023 bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 21. September 2023.

Einstimmig beschlossen

Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 1

2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gemeindebedarfsfläche "Feuerwehr Kareth", erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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 Gemeindebedarfsfläche "Feuerwehr Kareth",
erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 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 Gemeindebedarfsfläche "Feuerwehr Kareth"**.

Der Entwurf in der Fassung vom 4. September 2023 wurde am 4. September 2023 gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

11. Oktober 2023 bis 13. November 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:

Bernhard Bartsch, Bergstraße 25, 93161 Sinzing.

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 1. März 2022 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

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 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

3 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kareth - Hauptstraße mit Teiländerung Bebauungsplan Berzlfelsen I", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 3 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 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 a Abs. 3 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 4. September 2023 wurde am 4. September 2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

11. Oktober 2023 bis 13. November 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:

FLU-Planungsteam, Margaretenstraße 14, 93047 Regensburg.

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 19. Januar 2023 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

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 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

4 [redacted] – Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses in Zeitlarn, Zeitlbergstraße 30, Fl.Nr. 337/22, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[redacted] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Doppelhauses in Zeitlarn, Zeitlbergstraße 30, Fl.Nr. 337/22, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0032
Das Bauamt wurde am 26. September 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in Kenntnis gesetzt.

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 1.921 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nr. 337/71, Stellungnahme des Planers hierzu lautet:

> *Die Nachbarn wurden alle beteiligt. Unterschriften liegen bis auf Flurnummer 337/71 […] vor. [Dem Eigentümer] liegen die Pläne ebenfalls per Mail vor – er hat nichts dagegen und wird diese auch unterschreiben (Aussage gegenüber einem der Bauherrn)*
>
> *337/23 [ist] Nachbar und Bauherr – Fehler in der Planbeschriftung, steht mit 337/37 auf den Plänen.*

Die für dieses Vorhaben benötigten Abstands- bzw. Abstandsflächenübernahmen werden laut Planer erst im Rahmen des Baugenehemigungsverfahrens erstellt.

Das Gelände wurde bereits vor einiger Zeit ohne Genehmigung erheblich abgegraben, die Abgrabungsmaßnahmen wurden vom Landratsamt eingestellt, aber danach erneut von den Bauherrn weitergeführt. Das aktuelle Geländeniveau kann also nicht als „Urgelände“ betrachtet werden.

Die Abgrabungen machen außerdem eine Hangsicherung nötig. Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde ist anzunehmen, dass diese Stützwände abstandsflächenpflichtig ausgeführt werden müssen.

Das Bauamt empfindet die Kubatur des Gebäudes als deutlich zu groß. Das Vorhaben fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Zudem ist die Zufahrtssituation zu dem hinterliegenden Gebäude nicht gesichert.

Einer geplanten Teilung, wie im Vorbescheid angedacht, kann nicht zugestimmt werden. Die GRZ des neu entstehenden Grundstücks läge mit **0,625** (Angabe Planer) dann weit über dem Richtwert (**0,4**). Die Argumentation, dass keine Fläche versiegelt würde, da ein Gründach errichtet wird, kann nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde nicht geltend gemacht werden.

Wichtiger Hinweis:
Folgende Stellungnahme der REWAG ist zu beachten:

> *Seitens der REWAG AG & Co KG wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:*
>
> *Eine offizielle Planauskunft ist einzuholen. Bestehende Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden!*

Wichtiger Hinweis:
Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten:

> *Seitens des Zweckverbands wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:*

Das Grundstück wird über Grundstück Fl.Nr. 337/93 entwässert. Die Kosten für einen zusätzlichen Kanalanschluss müsste der Bauherr tragen.

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

Die Vorsitzende erklärt dazu, dass der Planer signalisiert habe, dass der Plan auch noch nachgebessert werden könne, wenn das Maß der Bebauung als zu hoch angesehen würde.

Nach kurzer Beratung beschließt der Grundstücks- und Bauausschuss, den Antrag zurückzustellen. Die Grundsflächenzahl sollte dabei auf ein realistisches Maß von ca. 0,5 reduziert werden. Die Verwaltung wird diesbezüglich noch einmal Rücksprache mit dem Planer halten.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, den obengenannten Antrag auf Vorbescheid zurückzustellen. Das Bauamt wird beauftragt, den Planer bzw. Antragsteller zu kontaktieren. Der Plan soll nach Möglichkeit angepasst werden (deutlich verringte GRZ von ca. 0,5).

Zurückgestellt

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5 [redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau/Anbau Terrassenüberdachung auf bestehender Terrasse eines Reihenmittelhauses in Zeitlarn,
Wallerweg 9 a, Fl.Nr. 1058/4, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau/Anbau Terrassenüberdachung auf bestehender Terrasse eines Reihenmittelhauses in Zeitlarn, Wallerweg 9 a, Fl.Nr. 1058/4, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0031
Das Bauamt wurde am 19. September 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in Kenntnis gesetzt.

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

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet.

Laut § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt:

„In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.“
Die zuständige Behörde kann jedoch unter Umständen im Einzelfall Vorhaben genehmigen, wenn

1. *das Vorhaben*
   a. *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
   b. *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
   c. *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
   d. *hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*

2. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Da die Terrasse bereits besteht, wird jedoch keine zusätzliche Fläche versiegelt.

Größe des Grundstücks: 140 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Abweichung vom Bauordnungsrecht:

Festgesetzt:	*Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO*
Geplant:	*Es soll von den Abstandsflächen abgewichen werden.* *Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus.* *Hier soll eine Terrassenüberdachung angebaut werden.*
Begründung der Bauherrn:	*Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus.* *Hier soll eine Terrassenüberdachung angebaut werden wegen sommerlichen Wärmeschutzes, da die Sommer immer wärmer werden. Belichtung und Belüftung sowie Brandschutz wird eingehalten.* *Hiermit wird um Abweichung gebeten.*
Bewertung durch das Bauamt:	*Die Abweichung MUSS für Reihen(mittel)häuser oder Doppelhäuser beantragt werden, wenn die Terrassen an den Grundstücksgrenzen zusammentreffen. Die Nachbarn haben zugestimmt, daher kann die Abweichung erteilt werden.*

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sowie zur beantragten Abweichung sein Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass eventuelle Auflagen des Wasserrechts uneingeschränkt beachtet werden.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6 [redacted] – Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines Zweifamilienhauses in eine Einfamilienhaus und Neubau einer Dachgaube, Neubau eines Carports mit Geräteschuppen in Zeitlarn, Zeitlarner Straße 5 a, Fl.Nrn. 1077 und 1077/5, jeweils Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[redacted] – Antrag auf Baugenehmigung;
Umbau eines Zweifamilienhauses in eine Einfamilienhaus und Neubau einer Dachgaube, Neubau eines Carports mit Geräteschuppen in Zeitlarn, Zeitlarner Straße 5 a, Fl.Nrn. 1077 und 1077/5, jeweils Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0033
Das Bauamt wurde am 9. Oktober 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in Kenntnis gesetzt.

Das Grundstück liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und grenzt direkt an den Außenbereich. Eine weitere Ausweitung nach Südwesten oder eine Nutzung des angrenzenden Grundstücks (ebenfalls im Eigentum der Antragsteller) darf nicht erfolgen.

Es ist eine Abstands- und Abstandsflächenübernahme erforderlich. Diese wird dem Bauamt rechtzeitig vor Weiterleitung des Antrags an die Genehmigungsbehörde nachgereicht (schriftliche Zusage am 18. Oktober 2023).

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet.

Laut § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt:

„In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.“

Die zuständige Behörde kann jedoch unter Umständen im Einzelfall Vorhaben genehmigen, wenn

3. das Vorhaben
   a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
   b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
   c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
   d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

4. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

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

Größe des Grundstücks: 1.244 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Wichtiger Hinweis:
Folgende Stellungnahme der REWAG ist zu beachten:

Seitens der REWAG AG & Co KG wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:

Eine offizielle Planauskunft ist einzuholen. Bestehende Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden!

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass eventuelle Auflagen des Wasserrechts uneingeschränkt beachtet werden.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

7 [redacted]
Antrag auf Baugenehmigung;
Nutzungsänderung des ehemaligen Sparkassen-Gebäudes zu einem Bäckerei-Café mit Freisitz und Errichtung einer Räumlichkeit für einen Sparkassen-EC-Geldautomaten und Erstellung eines Büros im Nebengebäude in Zeitlarn, Hauptstraße 8, Fl.Nr. 64, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[redacted] Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung des ehemaligen Sparkassen-Gebäudes zu einem Bäckerei-Café mit Freisitz und Errichtung einer Räumlichkeit für einen Sparkassen-EC-Geldautomaten und Erstellung eines Büros im Nebengebäude in Zeitlarn, Hauptstraße 8, Fl.Nr. 64, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0034
Das Bauamt wurde am 17. Oktober 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in Kenntnis gesetzt.

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

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet.

Da es sich lediglich um eine Nutzungsänderung handelt und keine weiteren Flächen versiegelt werden, hat die Lage im Überschwemmungsgebiet keine Auswirkungen auf das Vorhaben.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 722 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen (mit LRA abgesprochen).

Wichtiger Hinweis:
Folgende Stellungnahme der REWAG ist zu beachten:

Seitens der REWAG AG & Co KG wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:

Eine offizielle Planauskunft ist einzuholen. Bestehende Leitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden!

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

8 Informationen und Anfragen

8.1 Rückfrage zum Storchennest in Regendorf

Sachverhalt:

Das Storchennest auf dem Dach des Regendorfer Schlosses wurde kürzlich wegen der Sanierung des Daches entfernt. Gremiumsmitglied Josef Weinmann fragt hierzu nach, ob das Nest nach Abschluss der Maßnahme wieder an alter Stelle errichtet werde. Die Vorsitzende bestätigt, dass das Nest nach Fertigstellung der Dachsanierung wieder an alter Stelle befestigt wird.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 18:41 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Andrea Dobsch
Erste Bürgermeisterin

Manuela Guggenberger
Schriftführung