

TAGESORDNUNG

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Genehmigung der Niederschrift vom 19. Oktober 2023
2. [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage in Zeitlarn,
Pappelweg 6, Fl.Nr. 1059/6, Gemarkung Zeitlarn
3. ERNEUTE BEHANDLUNG: [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Doppelhauses in Zeitlarn,
Zeitlbergstraße 30, Fl.Nr. 337/22, Gemarkung Zeitlarn

ANTRAG WURDE NACH LADUNGSFRIST ZURÜCKGEZOGEN

4. ERNEUTE BEHANDLUNG:
[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau zweier Nutzungseinheiten in Zeitlarn,
Blumenstraße 5 a (neu), Fl.Nr. 27/76, Gemarkung Regendorf
5. [REDACTED] – Antrag auf Isolierte Befreiung;
Erweiterung der Stellplätze in Zeitlarn,
Iglauer Straße 41, Fl.Nr. 600/75, Gemarkung Zeitlarn
6. [REDACTED] – Antrag auf Genehmigungsfreistellung;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Zeitlarn,
Aussiger Straße 45, Fl.Nr. 588/53, Gemarkung Zeitlarn
7. Informationen und Anfragen

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 19. Oktober 2023

Sachverhalt:

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

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

2 [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage in Zeitlarn, Pappelweg 6, Fl.Nr. 1059/6, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage in Zeitlarn, Pappelweg 6, Fl.Nr. 1059/6,
Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0037

Das Bauamt wurde am 30. Oktober 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in Kenntnis gesetzt.

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

Größe des Grundstücks: 1.114 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen.

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

Die Grundflächenzahl „GRZ I“ liegt mit 0,27 weit unter dem Orientierungswert von 0,4.
Die Grundflächenzahl „GRZ II“ hingegen liegt mit 0,72 jedoch nicht unerheblich über dem Orientierungswert von 0,6 (§ 17 BauNVO).
Die Aussage des Planers hierzu ist, dass die beiden Außenstellplätze mit ca. 36 m² versickerungsfähig ausgebildet werden. Dennoch müssen die Stellplätze mit eingerechnet werden.

Es sind lediglich 15 Stellplätze im Plan eingezeichnet, gemäß Stellplatzsatzung müssten 16 Stellplätze vorgehalten werden. Nach Rücksprache mit dem Planer ist aktuell noch nicht abschließend entschieden, wie viele Wohneinheiten tatsächlich errichtet werden (sieben oder acht). Im Baugenehmigungsverfahren werden entsprechend ausreichend Stellplätze in der vorgeschriebenen Größe vorgehalten.

Das Bauamt empfiehlt die Beschränkung auf höchstens sieben Wohneinheiten, was eine geringere Belastung der öffentlichen Infrastruktur und einen reduzierten Versiegelungsbedarf mit sich brächte.

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme der Rewag ist zu beachten:

.....

*Seitens der REWAG AG und Co KG wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:
Bestehende Leitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden.*

.....

Hierzu ist eine Planauskunft einzuholen.

Das Gebäude hat mehr als drei Wohneinheiten.
Gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO ist ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Dieser ist bereits im Plan vorgesehen (Planzeichen).

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Vorbescheid grundsätzlich sein Einvernehmen, unter der Bedingung, dass im Baugenehmigungsverfahren maximal 7 Wohneinheiten beantragt werden und die GRZ II auf einen Wert um 0,65 reduziert wird.

Im Baugenehmigungsverfahren sind außerdem ausreichend Stellplätze in der benötigten Größe gemäß Stellplatzsatzung Zeitlarn vorzuhalten oder gegebenenfalls entsprechende Abweichungen bzw. die vorgesehene Zahlung einer Ablöse zu beantragen.

Hinweis:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

**3 ERNEUTE BEHANDLUNG: [REDACTED] – Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Doppelhauses in Zeitlarn,
Zeitbergstraße 30, Fl.Nr. 337/22, Gemarkung Zeitlarn**

Der Antrag wurde nach Ladungsfrist zurückgezogen.

Zurückgestellt

**4 ERNEUTE BEHANDLUNG:
[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau zweier Nutzungseinheiten in Zeitlarn,
Blumenstraße 5 a (neu), Fl.Nr. 27/76, Gemarkung Regendorf**

Sachverhalt:

ERNEUTE BEHANDLUNG:

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau zweier Nutzungseinheiten in Zeitlarn-Regendorf, Blumenstraße 5 a (neu),
Fl.Nr. 27/76, Gemarkung Regendorf.

Die Unterlagen wurden am 11. Februar 2022 eingereicht.
Nummer im Bautenverzeichnis: 8 / 2022

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

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet.

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

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

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

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

Größe des Grundstücks: 399 m²

Folgende Nachbarunterschriften wurden nicht erteilt (jeweils Gemarkung Regendorf):

Fl.Nr. 27/19, westlicher Nachbar

Fl.Nr. 27/28, südlicher Nachbar

Fl.Nr. 27/5, östliche Nachbarn (3 Teileigentümer an dem Haus/Grundstück, an das angebaut werden soll) Der Bauherr hat ebenfalls ein Teileigentum an diesem Flurstück.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung:

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

Geplant: 2 von 4 Stellplätzen nur 2,50 m breit.

Begründung der Bauherrn: Planzeichnung

Bewertung durch das Bauamt: *Die Abweichung ist geringfügig und kann prinzipiell erteilt werden. Es ist nicht anzunehmen, dass öffentliche oder nachbarliche Interessen der Verringerung der Breite entgegenstehen.*

Die zusätzliche Bebauung ist nicht unproblematisch, vor allem deswegen, weil viele direkt anliegende Nachbarn dem Vorhaben nicht zugestimmt haben und durch das Vorhaben zwei bestehende Stellplätze des Bestandsgebäudes dem geplanten Neubau zugeordnet werden sollen und damit dem Bestandsgebäude fehlen (es wären dann allerdings gemäß damals gültiger Rechtslage immer noch „genügend“ Stellplätze für das Bestandsgebäude).

Der Bauantrag wurde in der Grundstücks- und Bauausschusssitzung am 17. März 2022 einstimmig vertagt und am 21. April 2022 einstimmig abgelehnt.

Der Grundstücks- und Bauausschuss befand damals die Ausgangslage auch deshalb als schwierig, da sich das Bauvorhaben zum einen im Überschwemmungsgebiet befindet, zum anderen die Rechtslage hier nicht endgültig bewertet werden konnte und sich außerdem die Miteigentümer des Hauses, an das angebaut werden soll, gegen die Planung ausgesprochen hatten.

Auch der Hinweis des Abwasserzweckverbands gab Anlass zu Bedenken:

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbands ist zu beachten:

.....

*Die Abwasserbeseitigung ist nicht sichergestellt, weil nur über Blumenstraße 5 entwässert werden kann.
Seitens des Zweckverbands wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:
Ein notariell bestätigtes Durchleitungsrecht zu Lasten Blumenstraße 5 ist zu erbringen.*

.....

Nachdem die Rechtslage zwischenzeitlich geklärt ist (vgl. Anschreiben der Bauabteilung des Landratsamtes Regensburg, Frau Weber, vom 31. Oktober 2023 sowie Stellungnahme des Notariats Merkle/Schünemann vom 14. März 2023), und das Landratsamt das Bauvorhaben als genehmigungsfähig erachtet, wird um neue Abstimmung im Grundstücks- und Bauausschuss gebeten. Auch die Bedenken des Abwasserzweckverbandes sind dadurch nicht mehr relevant.

Beschluss:

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

Mehrheitlich beschlossen

Ja 9 Nein 1 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

**5 [REDACTED] – Antrag auf Isolierte Befreiung;
Erweiterung der Stellplätze in Zeitlarn,
Iglauer Straße 41, Fl.Nr. 600/75, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

[REDACTED] – Antrag auf Isolierte Befreiung;
Erweiterung der Stellplätze in Zeitlarn, Iglauer Straße 41, Fl.Nr. 600/75,
Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0038

Der Antrag wurde am 8. November 2023 bei der Gemeinde Zeitlarn eingereicht.

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

Größe des Grundstücks: 825 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Eigentümergeinschaft von Fl.Nr. 600/76, Gemarkung Zeitlarn, südlicher Anlieger.
Eigentümerverwaltung wurde informiert, aber da es sich hier um mehrere Eigentümer handelt, konnten die Unterschriften aktuell noch nicht alle eingeholt werden.

Beantragte Befreiung vom Bebauungsplan:

Festgesetzt:

Zufahrt durch Planzeichen

Geplant:

Erweiterung des Stellplätze / Zufahrt

Begründung der Bauherrn:

*Bessere Räumlichkeiten / Winterdienst /
Straßenreinigung
Schwierigkeiten mit Nachbarn / Parken
Ein Fahrzeug weniger im öffentlichen Verkehrsraum*

Bewertung durch das Bauamt: Ursprünglich waren die beiden bereits bestehenden Stellplätze bebauungsplankonform parallel zur Straße „beantragt“ worden (Genehmigungsfreisteller), wurden dann aber rechtwinklig, jeweils direkt von der Straße anfahrbar, ausgeführt (jeweils eine neue Zufahrt, nicht bebauungsplankonform. Außerdem wurde für einen nachträglich errichteten Carport an der nordwestlichen Grundstücksgrenze indirekt eine weitere Zufahrt genehmigt.
Hier würde eine 5. Zufahrt beantragt.

Dies ist – auch im Zuge des Gleichbehandlungsgrundsatzes – abzulehnen.

Die Errichtung eines dritten Stellplatzes, der über die im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrt angefahren wird (parallel zur Straße, kann genehmigt werden.

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme der Rewag ist zu beachten:

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

Bestehende Leitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden.

.....
Hierzu ist eine Planauskunft einzuholen.

Beschluss:

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

Einstimmig abgelehnt

Ja 0 Nein 10 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

6 [redacted] – Antrag auf Genehmigungsfreistellung;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Zeitlarn,
Aussiger Straße 45, Fl.Nr. 588/53, Gemarkung Zeitlarn

Mitteilung:

[redacted] – Antrag auf Genehmigungsfreistellung;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Zeitlarn, Aussiger Straße 45,
Fl.Nr. 588/53, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0035

Das Bauamt wurde am 11. Oktober 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in Kenntnis gesetzt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans: „Mitterfeld III und 1. Änderung Mitterfeld II“.

Größe des Grundstücks: 393 m²

Wichtiger Hinweis:

Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbands / der REWAG ist zu beachten:

.....

*Seitens der REWAG AG & Co KG wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:
Vor Baubeginn, ist eine offizielle Planauskunft einzuholen, Leitungen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden!*

.....

Da es sich bei dem Bauvorhaben um einen Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren handelt, wird der Grundstücks- und Bauausschuss diesbezüglich nur informiert.

Zur Kenntnis genommen

7 Informationen und Anfragen

Es wurden keine Informationen oder Anfragen behandelt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel um 18:32 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Dr. Erik Schlegel
Zweiter Bürgermeister

Manuela Guggenberger
Schriftführung