



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 18.01.2024
Beginn:	18:03 Uhr
Ende:	18:33 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Schlegel, Erik, Dr.

Schriftführer

Schmid, Jürgen

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

Ausschussmitglieder

Beer, Otto
Ühlin, Reinhard

Stellvertreter

Nießén, Catrin, Dr.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 16. November 2023
Vorlage: Ba/0905/2023
2. ERNEUTE BEHANDLUNG: Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses in Zeitlarn, Zeitbergstraße 30, Fl.Nr. 337/22, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0845/2023
3. Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Zeitlarn, Sandheimer Straße 2, Fl.Nr. 1071/1, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0906/2023
4. Antrag auf Genehmigungsfreistellung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Einzelcarport in Zeitlarn, Amberger Straße 24, Fl.Nr. 588/56, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0902/2023
5. Antrag auf Genehmigungsfreistellung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen in Zeitlarn, Neumarkter Weg 12 (neu), Fl.Nr. 588/35, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0907/2023
6. Informationen und Anfragen

Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel eröffnet um 18:03 Uhr die öffentliche 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 16. November 2023

Sachverhalt:

Dem Grundstücks- und Bauausschuss wird das Protokoll der Sitzung vom 16. November 2023 zur Genehmigung vorgelegt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 16. November 2023.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 0 Persönlich beteiligt 0

2 ERNEUTE BEHANDLUNG: Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses in Zeitlarn, Zeitbergstraße 30, Fl.Nr. 337/22, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

■■■■■ Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Doppelhauses in Zeitlarn, Zeitbergstraße 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 Baugenehmigungsverfahrens 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 sowie auch das Landratsamt empfindet die Kubatur des Gebäudes als deutlich zu groß. Das Vorhaben fügt sich deshalb nicht in die Umgebungsbebauung ein. Zudem ist die Zufahrtssituation zu dem hinterliegenden Gebäude nicht gesichert.

Einer geplanten Teilung, wie im Vorbescheid angedacht, könnte zugestimmt werden. Die GRZ des neu entstehenden Grundstücks läge mit **0,49** (Angabe Planer) jedoch noch über dem Richtwert (**0,4**). Zusätzlich wurde nochmals die Zufahrt angepasst und verjüngt, damit die GRZ unter 0,5 bleibt. Die Umsetzung in der Praxis wird als problematisch angesehen. 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.

.....

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Vorbescheid aufgrund der zu großen Kubatur, die sich nicht in die Umgebung einfügt sein Einvernehmen nicht.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 1 Anwesend 0 Persönlich beteiligt 0

3 Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Zeitlarn, Sandheimer Straße 2, Fl.Nr. 1071/1, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

..... – Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch der bestehenden Gebäude und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in Zeitlarn, Sandheimer Straße 2, Fl.Nr. 1071/1, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0040

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

Das Grundstück liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB:

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

-

Größe des Grundstücks: 912 m²

Kein Vorbescheid

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

*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 Bauvorhaben fügt sich in Größe, Lage und Bauweise in die nähere Umgebung ein.

Beschluss:

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

Hinweis:

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

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 0 Persönlich beteiligt 0

**4 Antrag auf Genehmigungsfreistellung; Neubau eines
Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Einzelcarport in Zeitlarn,
Amberger Straße 24, Fl.Nr. 588/56, Gemarkung Zeitlarn**

Mitteilung:

██████████ – Antrag auf Genehmigungsfreistellung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Einzelcarport in Zeitlarn, Amberger Straße 24, Fl.Nr. 588/56, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0039

Das Bauamt wurde am 23. November 2023 vom Eingang des Antrags durch das Landratsamt in Kenntnis gesetzt.

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

Größe des Grundstücks: 462 m²

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

5 Antrag auf Genehmigungsfreistellung; Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen in Zeitlarn, Neumarkter Weg 12 (neu), Fl.Nr. 588/35, Gemarkung Zeitlarn

Mitteilung:

– Antrag auf Genehmigungsfreistellung;
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport und Stellplätzen in Zeitlarn, Neumarkter Weg 12 (neu), Fl.Nr. 588/35, Gemarkung Zeitlarn.

Nummer im Bautenverzeichnis: 2023 / 0036

Das Bauamt wurde am 13. 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: 469 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

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

6 Informationen und Anfragen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel um 18:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dr. Erik Schlegel
Zweiter Bürgermeister

Jürgen Schmid
Schriftführung