



Gemeinde Zeitlarn

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 20.05.2021
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	19:02 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 letzten Niederschrift
2. Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden  
Vorlage: Ba/0169/2021
- 2.1 Gemeinde Wenzenbach, 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinert"; Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB  
Vorlage: Ba/0157/2021
- 2.2 Gemeinde Wenzenbach, Bebauungs- und Grünordnungsplan „Roither Berg“; Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB  
Vorlage: Ba/0171/2021
- 2.3 Markt Regenstauf, Aufstellung des Bebauungsplans "GE Regenstauf-Süd-Brennthal" mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans "IG Regenstauf Süd, Teil II, Am Lauber Weg" und gleichzeitiger 11. Änderung des Flächennutzungsplans, Bet. nach § 4 Abs, 1 BauGB  
Vorlage: Ba/0168/2021
3. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von 2 Pultdachgauben auf Bestandsgebäude in Zeitlarn, Mühlhof 1 a, Fl.Nr. 804/3, Gemarkung Zeitlarn  
Vorlage: Ba/0161/2021
4. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen in Zeitlarn, Hauptstraße 41, Fl.Nr. 121/9, Gemarkung Zeitlarn  
Vorlage: Ba/0162/2021
5. Antrag auf Baugenehmigung; TEKUR; Energetische Sanierung und Umbau des Einfamilienhauses sowie Anbau einer Einliegerwohnung mit Doppelgarage und Carport in Zeitlarn, Lusenstraße 15, Fl.Nr. 247/6, Gemarkung Regendorf  
Vorlage: Ba/0166/2021
6. Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung eines Geräteraums zum Wohnraum in Zeitlarn, Dahlienweg 4, Fl.Nr. 27/43, Gemarkung Regendorf  
Vorlage: Ba/0170/2021
7. Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Terrassenüberdachung in Zeitlarn, Müllerbreite 12, Fl.Nr. 1200/24, Gemarkung Zeitlarn  
Vorlage: Ba/0172/2021
8. Antrag auf Baugenehmigung; Tektur: Nutzungsänderung / -erweiterung: 'Die Räume von Bauteil 1 sollen auch für Fortbildungszwecke und Schulungen genutzt werden' in Zeitlarn, Waldheimstraße 14, Fl.Nr. 29, Gemarkung Regendorf  
Vorlage: Ba/0173/2021
9. Informationen und Anfragen
- 9.1 Probleme mit dem Kanalanschluss in der "Mittleren Gasse"
- 9.2 Straßenoberfläche in der Gemeindeverbindungsstraße nach Lorenzen
- 9.3 Information zum Baufortschritt im Baugebiet "Mitterfeld III"
- 9.4 Ausschreibung für "Sozialen Wohnungsbau" im "Baugebiet Mitterfeld III" im Mitteilungsblatt
- 9.5 Baufortschritt "Alte Schmiede" in Regendorf
- 9.6 Von Hund gerissenes Reh
- 9.7 Brücke über den Wenzenbach - Bericht der Bautechnik
- 9.8 Aktueller Stand zum Lagerplatz des Abwasserzweckverbandes in Regendorf
- 9.9 Flurweg am östlichen Ortsrand von Laub - Bericht der Bautechnik

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um 18:00 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 letzten Niederschrift**

Gegen das Protokoll der letzten Sitzung vom 22. April 2021 bestehen keine Einwände.

#### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 22 April 2021.

#### **Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 1**

Gremiumsmitglied Florian Bucher enthält sich der Stimme, da er in der letzten Sitzung nicht anwesend war.

### **2 Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden**

#### **2.1 Gemeinde Wenzenbach, 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Steinert"; Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden:

Gemeinde Wenzenbach, 1. Änderung Bebauungsplan "Am Steinert";  
Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat von Wenzenbach hat in seiner Sitzung am 18. Februar 2020 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Steinert“, 1. Änderung vom 4. Juni 2019, mit redaktionellen Ergänzungen vom 18. Februar 2020 als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wenzenbach, Ausgabe 02/2020, trat der Bebauungs- und Grünordnungsplan am 28. Februar 2020 in Kraft.

Nun wurde festgestellt, dass auf den Nutzungsschablonen der Deckblätter zu den textlichen Festsetzungen, den Hinweisen und der Begründung sowie im Planteil selbst eine Dachneigung von 25° eingetragen ist. Diese Angaben stehen im Widerspruch zu den textlichen Festsetzungen (Ziffer 4.1 Hauptgebäude; Dachform, -neigung), „SD (Satteldach) E+1: 20° – 30°“.

Auch bei der Darstellung der Gebäudetypen im Planteil ist die Dachneigung mit „20° – 30°“ angegeben. Um einen rechtskonformen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zu schaffen, der auch einer möglichen rechtlichen Prüfung standhält, hat der Gemeinderat von Wenzenbach in seiner Sitzung am 23. März 2021 den Beschluss gefasst, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dieses Verfahren bietet allen Beteiligten (Verwaltung, Genehmigungsbehörde und Bauherren) Planungssicherheit sowie eindeutige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben.

Inhaltlich werden die widersprüchlichen Angaben auf den Nutzungsschablonen der Deckblätter („SD E+1 25° – 30°“; FALSCH) zu den textlichen Festsetzungen in Ziffer 4.1 Hauptgebäude; Dachform und -neigung („SD (Satteldach) E+1: 20° – 30°“) bereinigt.

Planungsintension der Gemeinde Wenzenbach ist es, die Dachneigung mit „20° – 30°“ vorzuschreiben, um die zulässigen Gebäudehöhen bei Bebauung mit E+1 planungsrechtlich festzusetzen. Zur Einhaltung der städtebaulichen Ordnung ist beabsichtigt, ein einheitliches Gesamtbild in Bezug auf die Gebäudehöhen herzustellen. Mit der Festsetzung der Dachneigung mit „20° – 30°“ bei „SD E+1“ wird dieses Planungsziel erreicht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wird die Gemeinde Zeitlarn bis spätestens **11. Juni 2021** um Stellungnahme zu den Entwurfsplanungen gebeten.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat keine Einwendungen gegen die geplanten Anpassungen der Gemeinde Wenzenbach am Bebauungsplan „Am Steinert“, 1. Änderung.

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

### **2.2 Gemeinde Wenzenbach, Bebauungs- und Grünordnungsplan „Roither Berg“; Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB**

### **Sachverhalt:**

Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden:

Gemeinde Wenzenbach, Bebauungs- und Grünordnungsplan „Roither Berg“;

Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB;

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 2 und 3 BauGB.

Der Gemeinderat von Wenzenbach hat in seiner Sitzung am 20. Januar 2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Roither Berg“ i. d. F. vom 25. November 2014 mit inhaltlichen und redaktionellen Änderungen und Ergänzungen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Wenzenbach Ausgabe 03/2015 ist der Bebauungs- und Grünordnungsplan am 28. März 2015 in Kraft getreten.

Nach Inkrafttreten des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Roither Berg“ hat der Bayerische Verfassungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 30. November 2020 festgestellt, dass dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Art. 103 Abs. 1 i. V. m. Art 3 Abs. 1 Satz 1 BV unvereinbar ist, weil die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur konkreten Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 253/2, Gemarkung Wenzenbach, widersprüchlich und damit nicht hinreichend bestimmt sind.

Gleichzeitig ist die Gemeinde Wenzenbach verpflichtet worden, eine hinreichend bestimmte Regelung zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf diesem Grundstück zu treffen.

Um der Verpflichtung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes nachzukommen, ist die ursprüngliche Planzeichnung Nr. 02/134 zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Stand: 11. Dezember 2014) in der Fassung vom 4. Februar 2021 entsprechend ergänzt, angepasst und konkretisiert worden.

Die Konkretisierung erfolgt nach dem Planungswillen der Gemeinde Wenzenbach dahingehend, dass speziell auf dieser Ausgleichsfläche die Artenauswahl der zu pflanzenden Großbäume, Obst- und Wildobsthochstämme aufgenommen wurde. Aus der Legende sind zusätzliche Informationen, wie sie die Planzeichenverordnung (PlanVZ) vorschreibt, erläutert worden. Des Weiteren wurden die Begründung, die Verfahrensvermerke, die textlichen Festsetzungen und die zusammenfassende Erklärung ebenfalls ergänzt und angepasst. Die Ergänzungen und

Erläuterungen in den vorgenannten Unterlagen beziehen sich auf die Ausgleichsflächen mit Anpassung der textlichen Festsetzungen.

Unter Beachtung der Verpflichtung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes und um einen rechtskonformen Bebauungs- und Grünordnungsplan zu erhalten, wird im Rahmen des ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. BauGB dieses Ziel erreicht werden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinde Zeitlarn gemäß §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 2 und 3 BauGB, bis spätestens 9. Juli 2021 um Stellungnahme zu den Entwurfsplanungen gebeten.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß §§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 2 und 3 BauGB findet in der Zeit vom 7. Juni 2021 bis einschließlich 9. Juli 2021 statt.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat keine Einwendungen gegen die geplanten Anpassungen der Gemeinde Wenzenbach am Bebauungsplan „Roither Berg“.

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

### **2.3 Markt Regenstauf, Aufstellung des Bebauungsplans "GE Regenstauf-Süd-Brennthal" mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans "IG Regenstauf Süd, Teil II, Am Lauber Weg" und gleichzeitiger 11. Änderung des Flächennutzungsplans, Bet. nach § 4 Abs, 1 BauGB**

### **Sachverhalt:**

Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Markt Regenstauf, Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Regenstauf-Süd-Brennthal" mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet Regenstauf Süd, Teil II, Am Lauber Weg" und gleichzeitiger 11. Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Marktgemeinderat Regenstauf hat in seiner Sitzung vom 9. März 2021 die Vorentwürfe zu obengenannter Bauleitplanung gebilligt. Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Gemeindeteils Brennthal an der südlichen Marktgemeindegrenze zur Gemeinde Zeitlarn, Laub. Das Gewerbegebiet entsteht westlich und östlich der Staatsstraße 2397 (ehemals B 15). Die Erschließung erfolgt über einen neuen Knotenpunkt in Form eines Kreisverkehrsplatzes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird vom 11. Mai 2021 bis 11. Juni 2021 durchgeführt.

Diese Aufstellung des Bebauungsplans ist insofern genauer zu betrachten, da das Plangebiet direkt an der Gemeindegrenze liegt und die Gemeinde Zeitlarn eigene Planungen angrenzend zum Plangebiet erfolgt.

Eventuell ist es daher angezeigt, die Entscheidung über diesen Bebauungsplan dem gesamten Gemeinderat zu übergeben und in der nächsten Gemeinderatssitzung am 10. Juni 2021 zu behandeln.

Die Frist könnte so gerade noch eingehalten werden, eventuell kann durch die Verwaltung eine Fristverlängerung erwirkt werden.

Unabhängig von der späteren Entscheidung ist auf jeden Fall auf einen redaktionellen Fehler in den „Textlichen Festsetzungen“, Seite 14, hinzuweisen: Hier wurde bei der Lagebeschreibung der

„Ausgleichsflächen A1 und A2“ versehentlich die „Gemarkung Karlstein“ der „Gemeinde Zeitlarn“ zugewiesen (grauer Kasten über dem Luftbild).

Gremiumsmitglied Otto Beer moniert, dass der Markt Regenstauf schon bei der bisherigen Bebauung die gemachten Vorgaben und Absprachen nicht eingehalten habe.

Die Verwaltung soll hierzu mit dem Landratsamt klären, was man als Nachbargemeinde an Auflagen verlangen kann, z.B. bezüglich der Abstandsfläche zur Gemeindegrenze.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss vertagt die Entscheidung über die geplante Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Regenstauf-Süd-Brennthal" mit teilweiser Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet Regenstauf Süd, Teil II, Am Lauber Weg" und gleichzeitiger 11. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Regenstauf auf die Gemeinderatssitzung am 10. Juni 2021.

Zur Vorbereitung auf die Sitzung wird Frau Guggenberger die Unterlagen zum Bebauungsplan den Räten zur Verfügung stellen.

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

**3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau von 2 Pultdachgauben auf Bestandsgebäude in Zeitlarn, Mühlhof 1 a, Fl.Nr. 804/3, Gemarkung Zeitlarn**

### **Sachverhalt:**

– Antrag auf Baugenehmigung;  
Neubau von 2 Pultdachgauben auf Bestandsgebäude in Zeitlarn, Mühlhof 1 a, Fl.Nr. 804/3, Gemarkung Zeitlarn.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich der folgenden rechtswirksamen Bebauungspläne:  
„Ortsteil Mühlhof I und II“.

Es liegen keine Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans vor.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

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

**4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen in Zeitlarn, Hauptstraße 41, Fl.Nr. 121/9, Gemarkung Zeitlarn**

### **Sachverhalt:**

– Antrag auf Baugenehmigung;  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garagen in Zeitlarn, Hauptstraße 41, Fl.Nr. 121/9, Gemarkung Zeitlarn.

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

Der Plan musste noch einmal geändert werden, da im ersten die Abstandsflächen zu gering berechnet waren.

Das Haus musste deshalb um 12 cm niedriger geplant werden.

Zum ersten Plan wurden sämtliche Nachbarunterschriften erteilt, der zweite, korrigierte Plan wurde von keinem der Nachbarn mehr unterzeichnet. Grundsätzlich empfinden die Nachbarn das Haus als viel zu hoch.

Tatsächlich ist das geplante Haus mit einer Höhe von maximal 10,17 Metern um ca 70 bis 85 cm höher als die Nachbarhäuser.

Durch die Schmalheit des geplanten Gebäudes (7,99 Meter) wirkt das Haus zusätzlich optisch noch höher.

Andererseits bedingt die geringe Breite des Grundstücks (ca. 15 Meter) eine entsprechende Entwicklung nach oben, vor allem, da ja auch noch eine Einliegerwohnung Platz finden soll.

Der Abwasserzweckverband hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Abwasserbeseitigung nicht sichergestellt ist, weil die Abwasserableitung nur über Flurstück 121/4 möglich ist und dem Bauvorhaben nur unter der Auflage zugestimmt werden kann, dass zwischen Flurstück 121/4 u.121/9 ein notarielles Durchleitungsrecht für Abwasser vereinbart wird. Die Bauherrin wurde diesbezüglich bereits informiert.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0**

**5 Antrag auf Baugenehmigung; TEKUR; Energetische Sanierung und Umbau des Einfamilienhauses sowie Anbau einer Einliegerwohnung mit Doppelgarage und Carport in Zeitlarn, Lusenstraße 15, Fl.Nr. 247/6, Gemarkung Regendorf**

### **Sachverhalt:**

– Antrag auf Baugenehmigung; Tektur;  
Energetische Sanierung und Umbau des Einfamilienhauses sowie Anbau einer Einliegerwohnung mit Doppelgarage und Carport in Zeitlarn, Lusenstraße 15, Fl.Nr. 247/6, Gemarkung Regendorf;  
Genehmigt: Doppelgarage; Tektur: anstatt Doppelgarage Wohnbereich;  
Genehmigt: Carport für 1 PKW-Stellplatz; Tektur: Carport für 3 PKW-Stellplätze + 1 PKW-Stellplatz;  
Genehmigt: Balkon OG; Tektur: Außenwand im OG und EG wird nach außen versetzt.

Das Flurstück liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einem Gebiet ohne zur Bewertung heranzuziehenden Bebauungsplan („Riesen I“). Der Antragsteller beantragt dennoch eine Befreiung:

### **Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:**

**1**

#### **Festgesetzt:**

*Ziffer 5. Einfriedungen: Zulässig sind Einfriedungen höchstens 1,20 m hoch einschließlich Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als ¼ der Gesamthöhe betragen darf.*

#### **Geplant:**

*Einfriedung soll als Doppelstabzaun 1,00 m hoch ausgeführt werden. Sockel zur Lusenstraße soll eine Höhe von ca. 70 cm haben Auf den Sockel wird Doppelstabzaun montiert. Zum Holzgartenweg wird nur Doppelstabzaun mit einer Höhe von 1,00 m vorgesehen.*

Begründung der Bauherrn:

Von der o.g. Festsetzung kann, aus unserer Sicht, befreit werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

Bewertung durch das Bauamt:

Da der Bebauungsplan „Riesen I“ laut einer Vereinbarung mit dem LRA Regensburg ohnehin nicht zur Beurteilung herangezogen wird, ist diese Befreiung eigentlich nicht nötig. Städtebaulich ist sie vertretbar und auch mit den nachbarlichen Interessen vereinbar.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Im Gremium wird angesprochen, dass während der bereits stattfindenden Baumaßnahmen der Granitrandstein und das Gehwegpflaster auf öffentlichem Grund ausgebrochen seien, da der Gehweg als Ausfahrt genutzt wurde. Die Verwaltung wird dies an die Bautechnik zur Überprüfung weiterleiten, der Defekt muss auf Kosten des Verursachers behoben werden.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Tektur-Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

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

**6 Antrag auf Baugenehmigung; Umnutzung eines Geräteraums zum Wohnraum in Zeitlarn, Dahlienweg 4, Fl.Nr. 27/43, Gemarkung Regendorf**

**Sachverhalt:**

– Antrag auf Baugenehmigung;  
Umnutzung eines Geräteraums zum Wohnraum in Zeitlarn, Dahlienweg 4, Fl.Nr. 27/43, Gemarkung Regendorf.

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

Zwei Nachbarunterschriften fehlen, diese Nachbarn wurden aus privaten Gründen nicht beteiligt.

Die benötigten sieben Stellplätze werden nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

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

**7 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Terrassenüberdachung in Zeitlarn, Müllerbreite 12, Fl.Nr. 1200/24, Gemarkung Zeitlarn**

**Sachverhalt:**

– Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung einer Terrassenüberdachung in Zeitlarn, Müllerbreite 12, Fl.Nr. 1200/24, Gemarkung Zeitlarn.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:  
"Laub Müllerbreite".

## Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

①

<u>Festgesetzt:</u>	<i>Baugrenzen durch Planzeichen</i>
<u>Geplant:</u>	<i>Überschreitung der Baugrenze mit der Terrassenüberdachung um ca. 2,50 m</i>
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	<i>Es ist eine größere Überdachung der Terrasse gewünscht.</i>
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	<i>Die engen Baugrenzen bedingen die Befreiung, sie ist städtebaulich sowie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.</i>

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

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

**8 Antrag auf Baugenehmigung; Tektur: Nutzungsänderung / -erweiterung: 'Die Räume von Bauteil 1 sollen auch für Fortbildungszwecke und Schulungen genutzt werden' in Zeitlarn, Waldheimstraße 14, Fl.Nr. 29, Gemarkung Regendorf**

### **Sachverhalt:**

██ – Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur: Nutzungsänderung / -erweiterung: Die Räume von Bauteil 1 sollen auch für Fortbildungszwecke und Schulungen genutzt werden in Zeitlarn, Waldheimstraße 14, Fl.Nr. 29, Gemarkung Regendorf.

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

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden zum Originalantrag erteilt, da es sich bei der Tektur nur um eine Nutzungsänderung handelt, wurde auf eine neuerliche Beteiligung der Nachbarn verzichtet. Nachbarn sind ohnehin nur die Stadt Regensburg und die Gemeinde Zeitlarn.

Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus fragt nach, ob es sich bei den Schulungen um externe oder interne Fortbildungen handelt und ob diese gegebenenfalls förderschädlich seien. Da diese Fragen nicht abschließend eindeutig geklärt werden können, wird der Antrag gestellt, den Bauantrag bis zur nächsten Sitzung am 24. Juni 2021 zurückzustellen. Bis dahin sollen alle Unklarheiten behoben werden.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, den obengenannten Tektur-Antrag bis zur nächsten Sitzung zurückzustellen und beauftragt gleichzeitig die Verwaltung zu klären, ob sich die Nutzungsänderung unter Umständen förderschädlich auswirkt.

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

### 9.1 Probleme mit dem Kanalanschluss in der "Mittleren Gasse"

#### Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Walter Weigert-Scholz spricht die Sachlage zum übergelaufenen Kanal in der Mittleren Gasse beim Netto-Markt an. Die Vorsitzende erklärt hierzu, dass es sich dabei um eine rein privatrechtliche Angelegenheit handele, wobei der Kanalanschluss des Netto-Marktes übergelaufen sei und hierauf eine betroffene Nachbarin die Polizei gerufen habe. Der Abwasserzweckverband habe sich der Sache entsprechend angenommen und die Misstände behoben.

Herr Weigert-Scholz berichtet, dass er gehört habe, dass der Netto-Markt an der entsprechenden Stelle keinen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz habe. Vielmehr handele es sich um einen abgeschlossenen Teil, von dem aus in den Untergrund versickert werde. Dieses Stück sei von einer Firma ausgepumpt worden und dabei lief verschlammtes Abwasser auf das private Grundstück der obengenannten Nachbarin.

Die Verwaltung soll klären, wie es sich mit dem Areal verhält und ob hier, eventuell unerlaubter Weise, Oberflächenwasser oder sogar Abwasser versickert wird.

#### Kenntnisnahme

Zur Kenntnis genommen

### 9.2 Straßenoberfläche in der Gemeindeverbindungsstraße nach Lorenzen

#### Sachverhalt:

Die Vorsitzende berichtet, dass in der Gemeindeverbindungsstraße nach Lorenzen ein Loch entstanden sei, das nun repariert werden müsse. Es handele sich dabei um einen ehemaligen Sprengschacht, der in den 90er Jahren verfüllt worden sei. Da sich das Füllmaterial über die letzten Jahre entsprechend gesetzt habe, musste hier nun die Firma Kleemann beauftragt werden, den Schacht und die Straße entsprechend instand zu setzen.

#### Kenntnisnahme

Zur Kenntnis genommen

### 9.3 Information zum Baufortschritt im Baugebiet "Mitterfeld III"

#### Sachverhalt:

Die Vorsitzende berichtet, dass die Erschließung des Baugebiets „Mitterfeld III“ zügig voranschreite. In Kürze soll sogar ein zweiter Bautrupp zur weiteren Beschleunigung beitragen.

#### Kenntnisnahme

Zur Kenntnis genommen

### 9.4 Ausschreibung für "Sozialen Wohnungsbau" im "Baugebiet Mitterfeld III" im Mitteilungsblatt

#### Sachverhalt:

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass im Mitteilungsblatt für Juni eine Ausschreibung zum sozialen Wohnungsbau enthalten sei.

## Kenntnisnahme

### Zur Kenntnis genommen

#### 9.5 Baufortschritt "Alte Schmiede" in Regendorf

##### Sachverhalt:

Auf Nachfrage berichtet die Vorsitzende, dass der Bau in der alten Schmiede in Regendorf fortschreite. Aktuell gäbe es noch keine Genehmigung, weshalb die bereits angebrachten Balkone wieder abgenommen worden seien. Die Überbauung des Gemeindegrunds sei insoweit geregelt, als dass der Bauherr der Gemeinde hier zwischenzeitlich die entsprechende Fläche abgekauft habe. Die Vermessung findet hier am 27. Mai 2021 statt, die Bautechnik wird dazu vor Ort sein.

## Kenntnisnahme

### Zur Kenntnis genommen

#### 9.6 Von Hund gerissenes Reh

##### Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Florian Bucher teilt mit, dass kürzlich ein Hund ein Reh gerissen habe und regt daher die Einführung einer Leinenpflicht an.

Die Vorsitzende verweist hierzu auf Art. 18 des Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG). Hier wird geregelt, dass die Gemeinden zwar die Möglichkeit haben, eine derartige Anleinplicht zu verfügen, allerdings nur für bestimmte, besonders schutzwürdige Bereiche. Außerdem muss es noch genügend andere Flächen geben, in denen sich die Hunde dann frei bewegen können. Außerdem müsse eine solche Verordnung nach ihrem Erlass dann auch wieder entsprechend überwacht werden.

Im Mitteilungsblatt für Juni 2021 sei daher noch einmal ein Hinweis an die Hundebesitzer enthalten bezüglich der Verantwortung, vor allem während der Brut- und Setzzeit, verbunden mit der Bitte, die Hunde anzuleinen.

Die Vorsitzende weist darauf hin, dass im Rahmen der Landesrechtlichen Regelungen die Entscheidung über eine Verordnung beim Gemeinderat liegt.

## Kenntnisnahme

### Zur Kenntnis genommen

#### 9.7 Brücke über den Wenzelbach - Bericht der Bautechnik

In der Sitzung am 18. März 2021 wurde der Zustand der Brücke über den Wenzelbach angesprochen. Die Bautechnik sollte dies untersuchen. Frau Guggenberger von der Bauverwaltung informiert das Gremium darüber, dass die Brücke zwischenzeitlich von der Bautechnik begutachtet worden sei, eine Schädigung durch das letzte Hochwasser habe nicht festgestellt werden können. Im Zuge anstehender landschaftspflegerischer Instandhaltungsmaßnahmen durch den Landschaftspflegeverband würden die Brückenaufleger zudem noch einmal genau kontrolliert.

## Kenntnisnahme

### Zur Kenntnis genommen

#### 9.8 Aktueller Stand zum Lagerplatz des Abwasserzweckverbandes in Regendorf

Gremiumsmitglied Reinhard Ühlin fragt nach dem Stand zum Lagerplatz des [REDACTED]. Hier sollte in Absprache mit der Gemeinde nach einem

alternativen Standort gesucht werden. Die Vorsitzende teilt dazu mit, dass noch keine weiteren Gespräche stattgefunden haben.

Herr Ühlin macht darauf aufmerksam, dass für die aktuell gelagerten Gegenstände noch keine Genehmigung vorläge und diese somit aus dem Landschaftsschutzgebiet entfernt werden müssten.

### **Kenntnisnahme**

#### **Zur Kenntnis genommen**

#### **9.9 Flurweg am östlichen Ortsrand von Laub - Bericht der Bautechnik**

##### **Sachverhalt:**

In der Sitzung am 18 März 2021 war vom Gremium der schlechte Zustand des Flurweges am östlichen Ortsrand von Laub moniert worden. Frau Guggenberger von der Bauverwaltung berichtet hierzu, dass die Bautechnik den Zustand des Weges zwischenzeitlich geprüft habe. Dieser weise eine Häufung von Schlaglöchern auf, die auf den mangelnden Oberflächenwasserabfluss und die verstärkte Nutzung des Weges zurückzuführen seien.

Um eine dauerhafte Verbesserung Oberfläche des Weges herbeizuführen, müsste der Weg dementsprechend angehoben bzw. die Querneigung erhöht werden.

Zu bedenken sei jedoch, dass eine mangelfreie Fahrbahn sehr wahrscheinlich zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen und zu höheren Geschwindigkeiten führen würde. Dies wiederum könnte von den Anwohnern negativ aufgenommen werden und zu Konflikten mit den fußläufigen Nutzern des Weges führen.

Die Verwaltung wird hierzu noch einmal bei der Baukontrolle im Landratsamt nachfragen und den Pferdestallnutzer erneut anschreiben.

### **Kenntnisnahme**

#### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 19:02 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Andrea Dobsch  
Erste Bürgermeisterin

Manuela Guggenberger  
Schriftführung