



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 24.06.2021
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	19:20 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

Ausschussmitglieder

Beer, Otto
Dongus, Wilhelm
Mühlbauer, Wolfgang
Rausch, Bernd
Reithmeier, Horst
Stang, Stephan
Uhlin, Reinhard

Kam erst gegen 18:04 Uhr und war bei der Abstimmung der ersten beiden TOPs nicht anwesend.

Weigert-Scholz, Walter
Weinmann, Josef

Stellvertreter

Bach, Matthias

Vertretung für Herrn Florian Bucher

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Schriftführer

Schild, Oliver

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Bucher, Florian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Markt Lappersdorf; 1. Änderung des Bebauungsplans "Hainsacker-Mitte", Beteiligung der Öffentlichkeit u. Träger Öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
Vorlage: Ba/0187/2021
3. Antrag auf Vorbescheid; Bauvoranfrage über die Bebaubarkeit des Grundstücks mit 4 DHH und Garagen in Zeitlarn, Siebenbürger Straße 3, Fl.Nr. 98/3, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0204/2021
4. Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn, HAUS 1
Vorlage: Ba/0208/2021
5. Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn, HAUS 2
Vorlage: Ba/0209/2021
6. Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn, HAUS 3
Vorlage: Ba/0209/2021/1
7. Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn, HAUS 4
Vorlage: Ba/0209/2021/2
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. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Zeitlarn, Mozartstraße 3, Fl.Nr. 293/18, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0205/2021
10. Antrag auf Baugenehmigung; Errichten einer Balkonanlage mit Außentreppe in Zeitlarn, Siebenbürger Straße 20, Fl.Nr. 436/10, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0206/2021
11. Antrag auf Baugenehmigung; Energetische Sanierung, Errichtung einer Doppelgarage und eines Wintergartens in Zeitlarn, Siebenbürger Straße 17, Fl.Nr. 90/15, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0207/2021
12. Antrag auf Baugenehmigung; DG-Ausbau des bestehenden Wohnhauses mit Einbau von Gauben, Schaffung einer 3. abgeschlossenen Wohnung mit eigenem Zugang, Erweiterung der bestehenden Wohnung 2 in Zeitlarn, Hauptstraße 5, Fl.Nrn. 539, jew. Gem. Zeitlarn
Vorlage: Ba/0213/2021
13. Informationen und Anfragen
 - 13.1 Rückmeldung zum übergelaufenen Kanal beim Netto-Markt in der "Mittleren Gasse"
Vorlage: Ba/0181/2021
 - 13.2 Rückmeldung zum Flurweg am östlichen Ortsrand in Laub
Vorlage: Ba/0182/2021
 - 13.3 Neue Bodenrichtwerte verfügbar
Vorlage: Ba/0210/2021
 - 13.4 Kreisel Regendorf: Aufgrabung durch die Telekom
 - 13.5 Neugestaltung des Regen-Uferbereichs in Laub
 - 13.6 Parken an der "Alten Hauptstraße" von Besuchern des Regen-Ufers in Zeitlarn

13.7 Informationen zum Hochwasserschutz

13.8 Probleme mit dem frei zugänglichen Grüngutcontainer auf dem Parkplatz der Mehrzweckhalle

13.9 Büchertausch

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

Sachverhalt:

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 20. Mai 2021 bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 20. Mai 2021.

Matthias Bach, Vertreter für den abwesenden Florian Bucher, enthält sich der Stimme.
Gremiumsmitglied Reinhard Ühlin ist zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht anwesend.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 1

2 Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Markt Lappersdorf; 1. Änderung des Bebauungsplans "Hainsacker-Mitte", Beteiligung der Öffentlichkeit u. Träger Öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Markt Lappersdorf in seiner Sitzung vom 19.05.2020 beschlossen, den rechtswirksamen Bebauungsplan „Hainsacker-Mitte“ zu ändern.

Planungsanlass ist, dass ein Investor beabsichtigt, im zentralen Bereich des Ortsteils Hainsacker eine Bebauung mit ca. 40 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie die Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes im Übergang an die im Plangebiet bestehende Gaststätte zu verwirklichen.

Das Plangebiet ist mit dem qualifizierten Bebauungsplan „Hainsacker-Mitte“, der im Jahr 1996 seine Rechtskraft erlangte, überplant. Dieser setzt u. a. ein Mischgebiet, Baufenster und zum Teil zwingend die Zahl der Vollgeschosse fest. Ursprünglich war ein gemischt genutzter Gebäudekomplex mit Hotelnutzung, Arztpraxis etc. geplant. Die gesellschaftlichen Ziele der Dorfentwicklung im Einzugsbereich Regensburgs sowie die geschäftlichen Interessen des Besitzers der Liegenschaft haben sich seit 1996 wesentlich verändert. Mit dem nun geplanten Baukonzept wird u. a. die Nutzung „Wohnen“ im Kernbereich von Hainsacker beabsichtigt. Das bestehende Baurecht, insbesondere die bisher festgesetzten Baufenster mit der Geschossigkeit, korrespondieren nicht mit dem geplanten Vorhaben.

Es besteht Planerfordernis, um die zwischengenutzte Dorfmitte Hainsacker zu ordnen und – gemäß den übergeordneten Planungsvorgaben des Landesentwicklungsplans – die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird dementsprechend im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Markt Lappersdorf unterrichtet die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hainsacker-Mitte“; die Gemeinde Zeitlarn wird nach § 2 Abs. 2 BauGB als Nachbargemeinde beteiligt und gebeten, ihre **Stellungnahme bis spätestens 05. Juli 2021** abzugeben.

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans „Hainsacker-Mitte“ und beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

3 Antrag auf Vorbescheid; Bauvoranfrage über die Bebaubarkeit des Grundstücks mit 4 DHH und Garagen in Zeitlarn, Siebenbürger Straße 3, Fl.Nr. 98/3, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

_____ – Antrag auf Vorbescheid;
Bauvoranfrage über die Bebaubarkeit des Grundstücks mit 4 DHH und Garagen in Zeitlarn, Siebenbürger Straße 3, Fl.Nr. 98/3, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 1682 m², es besteht bereits eine Bebauung, das Vorhaben ist auf einer Teilfläche davon geplant.

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nrn. 97 und 97/1, jeweils Gemarkung Zeitlarn

Fl.Nr. 90, Gemarkung Zeitlarn: Eigentümerin ist im Urlaub und war nicht erreichbar.

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.*

In den nächsten Jahren soll hier jedoch ein entsprechender Hochwasserschutz gebaut werden.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet:
"Sallern IIIb"

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen. Die Bestimmungen des WHG sind einzuhalten, es darf kein Nachteil für Dritte entstehen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 7 Nein 4 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**4 Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage
in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn, HAUS
1**

Sachverhalt:

HAUS 1

Antrag auf Vorbescheid;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 1218 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und grenzt fast an das Landschaftsschutzgebiet.

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.*

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen. Die Bestimmungen des WHG sind einzuhalten, es darf kein Nachteil für Dritte entstehen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5 Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn, HAUS 2

Sachverhalt:

HAUS 2

Antrag auf Vorbescheid;
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 1218 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet.

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

5. 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
6. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen. Die Bestimmungen des WHG sind einzuhalten, es darf kein Nachteil für Dritte entstehen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

6 Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn, HAUS 3

Sachverhalt:

HAUS 3

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 1218 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet.

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

7. *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*
8. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen. Die Bestimmungen des WHG sind einzuhalten, es darf kein Nachteil für Dritte entstehen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 3 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**7 Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage
in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn, HAUS
4**

Sachverhalt:

HAUS 4

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 16, Fl.Nr. 1073/4, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 1218 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet.

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

9. *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*
10. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen. Die Bestimmungen des WHG sind einzuhalten, es darf kein Nachteil für Dritte entstehen.

Mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 3 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. Es handelt sich ohnehin nur um die Gemeinde und die Stadt Regensburg.

Der Tektur-Antrag ist in der letzte Sitzung zurückgestellt worden, da sich nicht gänzlich klären ließ, ob die Schulungen gewerblich oder lediglich für interne Zwecke durchgeführt werden und ob sich dies eventuell förderschädlich auswirkt.

Die Rücksprache mit dem zuständigen Kämmerer Herrn Weilhammer konnte zwischenzeitlich klären, dass es sich nur um interne Schulungen und Fortbildungen handelt, die sich nicht förderschädlich auswirken.

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

9 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Zeitlarn, Mozartstraße 3, Fl.Nr. 293/18, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in Zeitlarn, Mozartstraße 3, Fl.Nr. 293/18, Gemarkung Zeitlarn.

Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid vom 13. Oktober 2020 vor.
Hierzu wurde durch den Grundstücks- und Bauausschuss das Einvernehmen erteilt, eine Weiterleitung an die Genehmigungsbehörde erfolgte auf Wunsch der Bauherren nicht.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:
"Ödenthaler Hang II".

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

<u>Festgesetzt:</u>	<i>Garagen: Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung wie Hauptgebäude</i>
<u>Geplant:</u>	<i>Garage mit Flachdach statt mit Satteldach</i>
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	<i>Laut BayBO Stand 2021 darf die mittlere Garagenhöhe an der Grenze maximal 3 m betragen. Somit ist ein Satteldach mit 40° Dachneigung nicht mehr möglich.</i>
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	<i>Die Befreiung ist sowohl städtebaulich als auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.</i>

2

<u>Festgesetzt:</u>	<i>Kniestock max. 0,75 m</i>
<u>Geplant:</u>	<i>Kniestock mit 1,25 m, zulässige Wandhöhe wird überschritten</i>
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	<i>Um großzügigerer Wohnräume im DG zu erhalten, soll der Kniestock auf 1,25 m erhöht werden. Durch die extreme Grundstücksneigung und den erhöhten Kniestock ist es nicht möglich, die zulässige vorgeschriebene Wandhöhe einzuhalten. Die Abstandflächen werden auf dem Grundstück eingehalten.</i>
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	<i>Die Befreiung nicht mehr als geringfügig anzusehen. Der Grundstücks- und Bauausschuss hat dieser jedoch bereits im Antrag auf Vorbescheid in der Sitzung am 15. Oktober 2020 zugestimmt.</i>

3

<u>Festgesetzt:</u>	<i>Dachfenster als Gauben, Satteldachgauben</i>
<u>Geplant:</u>	<i>Zwerchgiebel anstatt Gaube</i>

Begründung der Bauherrn:

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses soll der Zwerchgiebel verbaut werden. Da im Baugebiet schon mehrere Häuser mit Zwerchgiebeln genehmigt wurden, kann hier das Prinzip der Gleichberechtigung angewandt werden.

Bewertung durch das Bauamt:

Die Befreiung ist sowohl städtebaulich als auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

4

Festgesetzt:

Seitenverhältnis 5:4

Geplant:

Seitenverhältnis 5:4,17

Begründung der Bauherrn:

Durch die Grundrissform wird das Seitenverhältnis leicht überschritten. Es bleibt jedoch ein klarer rechteckiger Hauptkörper erhalten. Die Abstandsflächen werden auf dem Grundstück eingehalten.

Bewertung durch das Bauamt:

Die geringe Änderung des Seitenverhältnisses hat keine gravierenden Auswirkungen auf die Ansicht und ist sowohl städtebaulich als auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

5

Festgesetzt:

Dacheindeckung: Ziegelrot

Geplant:

Dacheindeckung: Anthrazit-grau

Begründung der Bauherrn:

Um einen modernen Baustil zu erreichen, wurde die Dachfarbe in dunkelgrau gewählt.

Bewertung durch das Bauamt:

Die Farbe entspricht dem gängigen Zeitgeschmack. Die Befreiung ist sowohl städtebaulich als auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

6

Festgesetzt:

Garagen nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

Geplant:

Garage außerhalb der Baugrenze.

Begründung der Bauherrn:

Da der Hauseingang direkt am Hauseck geplant wurde und dieses im vorgesehenen Bereich der Garage steht, wurde die Garage verschoben und überschreitet somit die Baugrenze um 1,51 m. Eine Beeinträchtigung des Nachbarn ist nicht gegeben.

Bewertung durch das Bauamt:

Der betroffene Nachbar hat seine Zustimmung erteilt. Die Überschreitung der Baugrenze um ca. 5 m² ist damit sowohl städtebaulich als auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Fl.Nrn. 293/18 sowie 293/15, jeweils Gemarkung Zeitlarn

Die beiden Nachbarn befürchten durch die massiv wirkenden Aufschüttungen Nachteile durch abfließendes Oberflächenwasser und haben eine entsprechende Stellungnahme eingereicht.

Diese wurde zwischenzeitlich durch die Verwaltung geprüft. Die baurechtlichen Voraussetzungen werden eingehalten, wie auch auf dem vom Planungsbüro nachgeforderten Plan ersichtlich ist.

Die Verwaltung hat den Antragstellern entsprechend geantwortet; die jeweiligen Schreiben werden mit dem Bauantrag an das Landratsamt weitergeleitet.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet:
"Sallern IIIa1"

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung sowie zu den beantragten Befreiungen sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

10 Antrag auf Baugenehmigung; Errichten einer Balkonanlage mit Außentreppe in Zeitlarn, Siebenbürger Straße 20, Fl.Nr. 436/10, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

██████████ Antrag auf Baugenehmigung;
Errichten einer Balkonanlage mit Außentreppe in Zeitlarn, Siebenbürger Straße 20, Fl.Nr. 436/10, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 604 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Sallern IIIb"

Nach Prüfung und Rücksprache mit dem LRA wurde der Bauherr darüber informiert, dass noch ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen nachzureichen ist, da die gesamte Anlage mit Treppe nicht mehr als „untergeordnet“ angesehen werden kann (vgl. Art. 6 Abs. 6 Satz 2 BayBO).

Diesbezüglich hat dieser hierzu seinerseits glaubhaft versichert, dass die Treppe nicht gebaut wird. Dies wurde zwischenzeitlich auch mit dem LRA abgestimmt, eine entsprechende Erklärung wird hierzu vom Bauherrn noch nachgereicht.

Es ist also lediglich zum Bau der Balkonanlage ohne Treppe das Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Baugenehmigung für die Balkonanlage ohne Treppe sein Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

11 Antrag auf Baugenehmigung; Energetische Sanierung, Errichtung einer Doppelgarage und eines Wintergartens in Zeitlarn, Siebenbürger Straße 17, Fl.Nr. 90/15, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

_____ – Antrag auf Baugenehmigung;
Energetische Sanierung, Errichtung einer Doppelgarage und eines Wintergartens in Zeitlarn, Siebenbürger Straße 17, Fl.Nr. 90/15, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 413 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet:
"Sallern IIIb"

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

12 Antrag auf Baugenehmigung; DG-Ausbau des bestehenden Wohnhauses mit Einbau von Gauben, Schaffung einer 3. abgeschlossenen Wohnung mit eigenem Zugang, Erweiterung der bestehenden Wohnung 2 in Zeitlarn, Hauptstraße 5, Fl.Nrn. 539, jew. Gem. Zeitlarn

Sachverhalt:

_____ – Antrag auf Baugenehmigung;
Dachgeschossausbau des bestehenden Wohnhauses mit Einbau von Gauben, Schaffung einer 3. abgeschlossenen Wohnung mit eigenem Zugang, Erweiterung der bestehenden Wohnung 2 in Zeitlarn, Hauptstraße 5, Fl.Nrn. 539, jeweils Gemarkung Zeitlarn.

Der Antrag wurde am 23. Juni 2021 nachgereicht.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, den Bauantrag nachträglich mit auf die Tagesordnung zu setzen.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

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

Größe des Grundstücks: 1257 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet. Sallern IIIa1

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

13 Informationen und Anfragen

**13.1 Rückmeldung zum übergelaufenen Kanal beim Netto-Markt in der
"Mittleren Gasse"**

Sachvortrag:

Frau Guggenberger berichtet, dass bislang weder der Abwasserzweckverband Regental noch die Eigentümer bzw. deren Vertreter zur Klärung der Frage beitragen konnten, ob das vor einigen Wochen übergelaufene Kanalteilstück auf privatem Grund an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sei.

Das Gremium schlägt vor, dass der AZV hier eine Dichtigkeitsprüfung anordnen solle.

Die Verwaltung wird dies mit dem AZV besprechen.

Zur Kenntnis genommen

13.2 Rückmeldung zum Flurweg am östlichen Ortsrand in Laub

Sachvortrag:

Frau Guggenberger erklärt, dass Herr Bleicher, Baukontrolleur vom LRA Regensburg, hierzu informiert sei und aktuell abkläre, ob eine Privilegierung für die Bauten im Außenbereich bestehe.

Zur Kenntnis genommen

13.3 Neue Bodenrichtwerte verfügbar

Sachverhalt:

Frau Guggenberger informiert das Gremium darüber, dass die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 nun verfügbar sind und gibt eine Übersicht über die entsprechenden Werte für das Gemeindegebiet.

Die Bodenrichtwerte werden vom 28. Juni bis 30. Juli 2021 öffentlich für jedermann zur Einsicht ausgelegt,

Beschluss:

Zur Kenntnis genommen

13.4 Kreisel Regendorf: Aufgrabung durch die Telekom

Sachvortrag:

Die Vorsitzende informiert das Gremium darüber, dass die Grabungen am Regendorfer Kreisel von der Telekom vorgenommen werden.

Zur Kenntnis genommen

13.5 Neugestaltung des Regen-Uferbereichs in Laub

Sachvortrag:

Die Vorsitzende berichtet, dass Bürger wegen einer angeblich geplanten „Aufschüttung“ am Uferbereich des Regen Bedenken vorgetragen haben. Eine solche Maßnahme ist nicht geplant. Im Jahr 2022 soll nach einer Begehung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt eine ökologische Aufwertung des Uferbereichs stattfinden.

Zur Kenntnis genommen

13.6 Parken an der "Alten Hauptstraße" von Besuchern des Regen-Ufers in Zeitlarn

Sachvortrag:

Die Vorsitzende berichtet, dass sich Anwohner der „Alten Hauptstraße“ beschwert hätten, dass es zu einem übermäßigen Parkaufkommen von Besuchern des Zeitlarners Regen-Uferbereichs käme.

Die Gemeinde hat daher kurzfristig den kommunalen Zweckverband für Verkehrssicherheit beauftragt, hier die Sachlage zu prüfen und gegebenenfalls tätig zu werden.

Das Regen-Ufer, das hier genutzt wird, gehört größtenteils der Stadt Regensburg, auch hier soll es einen Termin mit dem Wasserwirtschaftsamt geben und geklärt werden, wie die Pflege des Uferbereichs geregelt werden kann.

In diesem Zusammenhang weist die Vorsitzende auch darauf hin, dass es im Zeitlarners Gemeindegebiet keine offiziellen Badegewässer gibt und im Bereich des Pielmühler Wehrs das Baden verboten ist.

Daher gibt es auch keine regelmäßigen Überprüfungen der Wasserqualität.

Hier war es kürzlich zu Nachfragen gekommen, da es in Regenstau zu Verunreinigungen der Gewässerqualität gekommen war.

Zur Kenntnis genommen

13.7 Informationen zum Hochwasserschutz

Sachvortrag:

Die Vorsitzende informiert das Gremium über den Fortschritt des Hochwasserschutz-Bauvorhabens. Aktuell sei eine Gutachterin zum Thema Grunderwerb tätig.

Zur Kenntnis genommen

13.8 Probleme mit dem frei zugänglichen Grüngutcontainer auf dem Parkplatz der Mehrzweckhalle

Sachvortrag:

Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus berichtet, dass der öffentlich zugängliche Grüngutcontainer „gut besucht“ sei und dabei leider als Ablageplatz für alles Mögliche missbraucht würde. So sei dort kürzlich auch ein Sessel entsorgt worden.

Auch andere Räte berichten von unrechtmäßigen Ablagerungen.

Die Sachlage soll weiter beobachtet werden, eine Lösung sei hier nur sehr schwer zu finden.

Zur Kenntnis genommen

13.9 Büchertausch

Sachvortrag:

Gremiumsmitglied Otto Beer schlägt vor, einen zusätzlichen Büchertauschplatz einzurichten. Ein möglicher Aufbewahrungsort wäre eine alte Telefonzelle. Sobald eine verfügbar ist, soll hierüber weiter beraten werden.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andrea Dobsch
Erste Bürgermeisterin

Manuela Guggenberger
Schriftführung