



Gemeinde Zeitlarn

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 15.07.2021
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	19:20 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

Anwesenheitsliste

Ausschussmitglieder

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

Stellvertreter

Bach, Matthias
Schlegel, Erik, Dr.

Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

Ausschussmitglieder

Stang, Stephan

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
2. Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Markt Regenstauf; Aufstellung des Bebauungsplans "Änderung u. Erweiterung Sondergebiet PV-FFA Diesenbach" und 10. Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: Ba/0220/2021
3. Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Gemeinde Wenzelbach; 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans "Westumfahrung mit Nahversorgungs- (SO) und Wohngebiet (WA)", Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: Ba/0230/2021
4. Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Gemeinde Wenzelbach; Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gemeindeverbindungsstraße - Westumfahrung", Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Vorlage: Ba/0231/2021
5. Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Gemeinde Wenzelbach; Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Wenzelbacher Zell", Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: Ba/0234/2021
6. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen in Zeitlarn, Mozartstraße 4, Fl.Nr. 1353/14, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0227/2021
7. Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Bürogebäudes mit 4 Stockwerken in Zeitlarn, Am Sandacker 4, Fl.Nr. 818/9, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0236/2021
8. Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Zeitlarn, Neuhof 4 b, Fl.Nr. 822/12, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0229/2021
9. Antrag auf Baugenehmigung; Einbau einer Regenerierküche mit Mensa für die OGTS und Errichtung eines barrierefreien Außenaufzuges in Zeitlarn, Schulstraße 5, Fl.Nr. 540, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0237/2021
10. Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren; Errichtung einer Dachgaube über dem Treppenhaus in Zeitlarn, Hopfenweg 22, Fl.Nr. 416/5, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0226/2021
11. Antrag auf Baugenehmigung; TEKUR: Umbau und Aufstockung bestehendes Wohnhaus in Zeitlarn, Regendorf, Lusenstraße 8, Fl.Nr. 246/20, Gemarkung Regendorf
Vorlage: Ba/0243/2021
12. Informationen und Anfragen
 - 12.1 Erdabtragung im neuen Gewerbegebiet "GE/NB Neuhof Mühlhof"
 - 12.2 Mähen des Gemeindewegs mit der Fl.Nr. 259, Gemarkung Regendorf
 - 12.3 Heckenrückschnitt erforderlich in Regendorf

Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel 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.

Es liegen zwei Anträge zur Ergänzung bzw. Änderung der Tagesordnung vor.

Zum einen muss der Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren von Arno Schilz, TOP 10.1 der Einladung, als Bauantrag behandelt werden.

Zum anderen wurde kurzfristig durch das Landratsamt Regensburg angefragt, ob das Einvernehmen zu einem abgeänderten Plan der Bauherrschaft Kerscher erteilt werden kann.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, die Tagesordnung entsprechend zu ergänzen bzw. zu ändern.

Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der letzten Niederschrift

Sachverhalt:

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 24. Juni 2021 bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 24. Juni 2021.

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 2

Vorsitzender Dr. Erik Schlegel sowie Gemeinderat Thomas Bach enthalten sich der Abstimmung, da beide in der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

2 Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Markt Regenstauf; Aufstellung des Bebauungsplans "Änderung u. Erweiterung Sondergebiet PV-FFA Diesenbach" und 10. Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Regenstauf; „Änderung und Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Diesenbach, Fl.-Nr. 751, Gemarkung Diesenbach“ mit gleichzeitiger 10. Änderung des Flächennutzungsplans, Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Marktgemeinderat Regenstauf hat die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

„Änderung und Erweiterung Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Diesenbach, Fl.-Nr. 751, Gemarkung Diesenbach“ mit gleichzeitiger 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Entwurf in der Fassung vom 8. Juni 2021 wurde am 8. Juni 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

9. Juli 2021 bis 13. August 2021 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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:

Architekturbüro Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten, Marktplatz 1, 92536 Pfreimd

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 12. März 2021 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren des Marktes Regenstauf und beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

3 Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Gemeinde Wenzelbach; 12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans "Westumfahrung mit Nahversorgungs- (SO) und Wohngebiet (WA)", Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach;
12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans "Westumfahrung mit Nahversorgungs- (SO) und Wohngebiet (WA)",
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Wenzelbach hat die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

12. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans "Westumfahrung mit Nahversorgungs- (SO) und Wohngebiet (WA)"

Der Entwurf in der Fassung vom 4. Mai 2021 wurde am 4. Mai 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

6. Juli 2021 bis 9. August 2021 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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:

BBI Ingenieure, Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 1. Oktober 2020 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wenzenbach und beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

4 Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Gemeinde Wenzenbach; Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gemeindeverbindungsstraße - Westumfahrung", Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gemeindeverbindungsstraße – Westumfahrung", Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Wenzenbach hat die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gemeindeverbindungsstraße – Westumfahrung"

Der Entwurf in der Fassung vom 4. Mai 2021 wurde am 4. Mai 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

6. Juli 2021 bis 9. August 2021 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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:

BBI Ingenieure, Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg

Laut Beschluss des Gemeinderats Zeitlarn vom 1. Oktober 2020 wurden in der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren der Gemeinde Wenzenbach und beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe einer entsprechenden Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

5 Bauleitplanverfahren anderer Gemeinden: Gemeinde Wenzenbach; Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Wenzenbacher Zell", Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach;

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Wenzenbacher Zell",
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Gemeinderat Wenzenbach hat die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Wenzenbacher Zell"

Der Vorentwurf in der Fassung vom 4. Mai 2021 wurde am 4. Mai 2021 gebilligt und die öffentliche
Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

6. Juli 2021 bis 9. August 2021 beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB findet parallel statt.

Die Gemeinde Zeitlarn wird gemäß § 2 Abs. 2 BauGB als Nachbargemeinde beteiligt.

Projektziel ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels im SO-Gebiet sowie östlich
angrenzend ein WA-Gebiet mit ca. 60 Wohneinheiten.

Der Vorentwurf wird von folgendem Ingenieurbüro gefertigt:

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius, Nikolaus-Alexander-Mair-Str. 18 84034 Landshut

Beschluss:

Die Gemeinde Zeitlarn hat keine Einwendungen zum obengenannten Bauleitplanverfahren der
Gemeinde Wenzenbach und beauftragt die Verwaltung mit der Abgabe einer entsprechenden
Stellungnahme.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**6 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Doppelhauses mit zwei
Garagen in Zeitlarn, Mozartstraße 4, Fl.Nr. 1353/14, Gemarkung
Zeitlarn**

Sachverhalt:

[REDACTED] Antrag auf Vorbescheid;
Neubau eines Doppelhauses mit zwei Garagen in Zeitlarn, Mozartstraße 4, Fl.Nr. 1353/14,
Gemarkung Zeitlarn.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:
"Ödenthaler Hang I".

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Sallern IIIa1"

Größe des Grundstücks: 903 m²

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

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

Bebauung mit Einfamilienhaus, Baugrenzen durch Planzeichen

Geplant:

Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Garagen, dadurch Überschreitung der Baugrenze

Begründung der Bauherrn:

- *Die Befreiung ist nach unserer Auffassung städtebaulich vertretbar und mit nachbarrechtlichen Belangen vereinbar.*
- *Die Abstandsbaugrenzen des Hauptgebäudes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen Westen (Fl.Nr. 1353/15) mit 5 m und Osten (Fl.Nr. 1353/13) mit 4 m werden gem. Bebauungsplan eingehalten.*
- *Durch den Bau eines Doppelhauses auf einer Fläche von 903 m² wird die Nachverdichtung gefördert. Es können in diesem Fall 2 Haushalte mit genügend Wohnraum und Grünfläche die Baufläche optimal nutzen.*
- *Die Baufläche wird unter Vorgaben der Flächenabstandsgesetze mit der geplanten Bebauung optimal genutzt und nicht verschwenderisch mit dem Bauland umgegangen.*
- *Die GRZ wird eingehalten.*
- *Die Hausnummern 2 und 2 a sowie 10 und 10 a sind ebenfalls vom Bebauungsplan abgewichen und haben ein Doppelhaus in direkter Umgebung gebaut.*

Bewertung durch das Bauamt:

Die Bebauung des Grundstücks mit einem Doppelhaus ist städtebaulich und auch unter Wahrung nachbarlicher Interessen vertretbar und im Hinblick auf das gebotene Flächensparen und Wohnraumschaffen zu begrüßen. Die daraus vermutliche resultierende Überschreitung der Baugrenzen ist voraussichtlich als geringfügig zu erachten. Eine finale Beurteilung kann jedoch erst bei Vorliegen des Bauantrags vorgenommen werden.

Die Bebauung der westlichen Nebenparzelle wurde diesbezüglich ebenfalls befreit.

2

Festgesetzt:

Zufahrt auf das Grundstück / zu den Garagen durch Planzeichen

Geplant:

Errichtung von zwei Zufahrten

Begründung der Bauherrn:

- *Durch die Errichtung eines Doppelhauses sind zwei Garagen notwendig mit jeweils einer Zufahrt.*
- *Die Befreiung ist nach unserer Auffassung städtebaulich vertretbar und mit nachbarrechtlichen Belangen vereinbar.*
- *Die Zufahrten sind an die beiden bestehenden Doppelhäuser, Fl.Nr. 1353/16 und 1353/15 sowie 1353/19 und 1353/11, angelehnt und sehen auch eine ähnliche Länge ca. 6 m von der Straßengrenze vor.*
- *Durch die Zufahrten ist zusätzlicher Parkraum vorhanden, sodass angrenzende öffentliche Parkplätze auch bei Besuch nicht benötigt werden und die Nachbarschaft entlastet wird.*

Bewertung durch das Bauamt:

Es ist die logische Konsequenz der geplanten Doppelhausbebauung, dass eine zweite Zufahrt geschaffen werden muss. Dies ist städtebaulich und auch unter Wahrung nachbarlicher Interessen vertretbar. Aus städtebaulicher Sicht ist außerdem zu begrüßen, dass die Planungen hierzu ähnlich den bereits bestehenden Zufahrten angedacht sind.

Das Bauamt weist in diesem Zusammenhang jedoch auf Folgendes hin:

- **Gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) gilt:**
„Vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.“
- **Sollte die Absenkung des Bordsteins bzw. die Versetzung von Straßenlaternen oder ähnlichen Bauteilen auf öffentlichem Grund nötig sein, hat die Kosten hierfür der Bauherr (Verursacher) zu tragen.**

3

Festgesetzt:

Dachform: Pultdach oder Satteldach

Geplant:

Begrüntes Flachdach

Begründung der Bauherrn:

- *Die Befreiung ist nach unserer Auffassung städtebaulich vertretbar und mit nachbarrechtlichen Belangen vereinbar.*
- *In unmittelbarer Umgebung (ca. 111 m Luftlinie) in der Haydnstraße steht bereits ein neuwertiges, modernes Bauhaus mit Flachdach.*
- *Das Flachdach ist ähnlicher gegenüber einem Pultdach als gegenüber einem Satteldach.*
- *Durch den Klimawandel, aber vor allem durch den Standort am Ödenthaler Hang mit viel Sonnenlast möchten wir durch die Dachbegrünung vor allem im Sommer das Dach als Hitzeschild einsetzen. Die sommerlichen Temperaturen liegen in einem begrüntem Gebäude im Schnitt 3 bis 4 Grad unter denen eines unbegrüntem Dachs. So werden Extremtemperaturen im Inneren vermieden, was das Wohlbefinden der Bewohner steigert.*
- *Zu der Dachbegrünung planen wir auch eine Photovoltaikanlage.*
- *Im Umkreis von 400 m sind am Zeitlerner Berg sehr viele Flachdächer vorhanden.*
- *Die Dachbegrünung fügt sich dem natürlichen Bild der grünen Umgebung an.*

Bewertung durch das Bauamt:

Eine Ausführung des Bauvorhabens mit Flachdach entspricht sicher nicht den Grundzügen der Planung. Allerdings handelt es sich bei den Festsetzungen des Bebauungsplans um mittlerweile recht veraltete Bestimmungen. Begrünte Flachdächer werden immer beliebter, können einen Beitrag zum Insektenschutz leisten und sind in neueren Baugebieten sogar als gewünscht festgesetzt (zum Beispiel: „GE/NB Neuhof – Mühlhof“).

Außerdem wurden diesbezüglich bereits andernorts im Gemeindegebiet Befreiungen ausgesprochen.

Wenn die nachbarlichen Interessen nicht entgegenstehen, ist eine diesbezügliche Befreiung für die Genehmigungsplanung städtebaulich vertretbar.

Festgesetzt:*Regelbeispiel 3**Firsthöhe: talseitig maximal 7 m**Traufhöhe: bergseitig max. 3,50 m, talseitig max. 4,50 m*Geplant:*Firsthöhe: talseitig bis max. 10 m*Begründung der Bauherrn:

- Die Befreiung ist nach unserer Auffassung städtebaulich vertretbar und mit nachbarrechtlichen Belangen vereinbar.
- Mindestens die Parzelle 17 mit der Fl.Nr. 1353/15 und 1353/16 sind vom Bebauungsplan mit der Regelbeispielvorgabe 3 abgewichen und sind dem Regelbeispiel 1 (mit einer Firsthöhe von max. 10 m) gefolgt.
- Das Regelbeispiel 3 und die Festsetzung bezüglich der Gestaltung sind nicht mehr zeitgemäß.

Bewertung durch das Bauamt:*Die Befreiung ist nicht als geringfügig anzusehen.*

Es wurde zwar auch die Firsthöhe auf dem westlichen Nachbargrundstück mit ebenfalls erfolgter Doppelhausbebauung befreit, allerdings mit einer maximalen Firsthöhe von ca. 8,50 m, gemessen senkrecht zum Urgelände (erteilte Befreiung für das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 1353/16: Firsthöhe max. 8,50 m; für das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 1353/15: Firsthöhe laut Plan ca. 8,40 m).

Jedoch stellt sich dabei die Ansichtsfläche des Gebäudes durch das Sattel- bzw. Pultdach völlig anders dar. Bei einer Flachdachbebauung ist aber die Wandhöhe in etwa der Firsthöhe gleichzusetzen, was natürlich eine ganz andere Ansichtsfläche bedingt.

Aus dem Vorbescheid sind weder genaue Höhen ableitbar noch kann ein Eindruck der entstehenden Ansicht gewonnen werden, somit ist eine generelle Beurteilung schwierig. Es ist zu empfehlen, dass das Bauvorhaben sich der bestehenden Bebauung anpassen soll. Eine talseitig dreistöckige Bebauung mit Flachdach sollte mit einer Firsthöhe von max. 9 m auskommen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Vorbescheid und zu den Befreiungen 1 bis 3 sein Einvernehmen.

Zur Befreiung 4 bezüglich der maximalen Firsthöhe wird das Einvernehmen nicht erteilt.

Hinweis: Eine Befreiung im Genehmigungsverfahren kann diesebezüglich bis zu einer maximalen Firsthöhe von 9 m in Aussicht gestellt werden, vorausgesetzt, die Nachbarn erteilen hierzu Ihr Einverständnis.

Mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 1 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

7 Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Bürogebäudes mit 4 Stockwerken in Zeitlarn, Am Sandacker 4, Fl.Nr. 818/9, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

██████████ vertreten durch Herrn Stefan Paulus – Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Bürogebäudes mit 4 Stockwerken in Zeitlarn, Am Sandacker 4, Fl.Nr. 818/9, Gemarkung Zeitlarn.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans: Gewerbegebiet „Neuhof-Mühlhof GE/NB“ und 1. Änderung.

Größe des Grundstücks: 1.763 m²

Das Grundstück liegt etwa zur Hälfte (Osten) in folgendem Wasserschutzgebiet: „Lauber Hölzl III“

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

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

1

Festgesetzt:

- **Festgesetzt laut Nutzungsschablone:**
Maximal zulässige Gebäudehöhe 10 m
- **Punkt 1.2.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen:**
Bei Betriebsgebäuden darf die Oberkante der baulichen Anlagen auf 20 % der Grundfläche der jeweiligen Parzelle auf maximal 15 m Höhe über EFOK überschritten werden. Die Festsetzungen zu Dachformen und Neigungen sind weiterhin bindend.

Geplant:

Bürogebäudeteil mit 3 Stockwerken mit einer Höhe von 12,20 m, Bürogebäudeteil mit 4 Stockwerken mit einer Höhe von 15,20 m.

Begründung der Bauherren:

Erforderliche Höhen nach Arbeitsstättenverordnung für Büroflächen größer 100 m² ist eine lichte Raumhöhe von mind. 3 m. Aufgrund technischer Installationen bzw. Deckenstärken ist eine Geschosshöhe von 3,60 m notwendig. Bei drei bzw. vier Vollgeschossen sowie Dachaufbauten / Attika ergeben sich die angegebenen Höhen.

Bewertung durch das Bauamt:

Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 1.763 m². Erlaubt wäre eine Überschreitung der 10 m-Höhe auf einer Fläche von ca. 352,6 m² (20 %). Geplant ist die Überschreitung auf einer Fläche von ca. 452 m² (ca. 26 %). Die als Obergrenze festgesetzten 15 m Höhe werden auf einer Fläche von ca. 299 m² (ca. 17 %) überschritten.

*Die Festsetzung im Bebauungsplan, dass die Höhe der Oberkante von Betriebsgebäuden im GE/NB auf **20 % der Grundfläche der jeweiligen Parzelle auf maximal 15 m Höhe (150 % der eigentlich festgesetzten Höhe auf einem Fünftel der Fläche!** überschritten werden darf, ist bereits ein sehr großzügiges Zugeständnis an die Bauherren.*

Die Überschreitung auf 12,20 m wird von den erlaubten 20 % auf ca. 26 % (mehr als ein Viertel!) der Fläche ausgedehnt, davon ist auf ca. 17 % der Fläche auch noch eine Überschreitung der maximal erlaubten 15 m geplant.

Zwar kann man eine Überschreitung um 20 cm in diesem Höhenbereich nicht als „erheblich“ bezeichnen, nichtsdestotrotz ist abzuwägen, ob man bei dem relativ aktuellen und zeitgemäßen sowie gleichzeitig auch großzügigen Bebauungsplan bereits beim ersten Bauantrag Befreiungen aussprechen möchte.

Der Grundstücks- und Bauausschuss diskutiert ausführlich über die Entscheidung. Es taucht die Frage auf, ob hier vielleicht bereits bei der Planung des Bebauungsplans zu wenig auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bauherren eingegangen worden ist.

Die Verwaltung soll mit dem Planungsbüro Bartsch, das den Bebauungsplan gefertigt hat, Rücksprache halten. Eventuell könnte nach Meinung zumindest eines Teils des Gremiums eine Bebauungsplanänderung vonnöten sein.

Der Antrag auf Vorbescheid soll daher erst einmal bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, obengenannten Antrag auf Vorbescheid zurückzustellen.

Zurückgestellt Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

8 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Zeitlarn, Neuhof 4 b, Fl.Nr. 822/12, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

██████████ Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Zeitlarn, Neuhof 4 b, Fl.Nr. 822/12, Gemarkung Zeitlarn.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:
"Ortsteil Mühlhof I und II".

Es sind keine besonderen Gestaltungsvorschriften getroffen worden, das Gebiet wurde lediglich als MD (Dorfgebiet) festgesetzt.

Größe des Grundstücks: 776 m²

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

9 Antrag auf Baugenehmigung; Einbau einer Regenerierküche mit Mensa für die OGTS und Errichtung eines barrierefreien Außenaufzuges in Zeitlarn, Schulstraße 5, Fl.Nr. 540, Gemarkung Zeitlarn

Sachverhalt:

Gemeinde Zeitlarn vertreten durch 1. Bürgermeisterin Andrea Dobsch –
Antrag auf Baugenehmigung;
Einbau einer Regenerierküche mit Mensa für die OGTS und Errichtung eines barrierefreien Außenaufzuges in Zeitlarn, Schulstraße 5, Fl.Nr. 540, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 19.838 m²

Bislang liegt nur ein Plan in elektronischer Form vor. Die Antragsunterlagen werden nachgereicht.

Beschluss:

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

Mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 2 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**10 Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren;
Errichtung einer Dachgaube über dem Treppenhaus in Zeitlarn,
Hopfenweg 22, Fl.Nr. 416/5, Gemarkung Zeitlarn**

Sachverhalt:

■■■■■■■■■■ – Antrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren;
Errichtung einer Dachgaube über dem Treppenhaus in Zeitlarn, Hopfenweg 22, Fl.Nr. 416/5, Gemarkung Zeitlarn.

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Sallern IIIb"

Größe des Grundstücks: 993 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg sind hier nicht die Voraussetzungen für ein Genehmigungsverfahren gegeben, es muss ein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Zu Beginn der Sitzung wurde diesebezüglich einer Änderung der Tagesordnung zugestimmt.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

12.2 Mähen des Gemeindewegs mit der Fl.Nr. 259, Gemarkung Regendorf

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Florian Bucher weist darauf hin, dass der Gemeindeweg mit der Fl.Nr. 259, Gemarkung Regendorf, gemäht werden müsse. Die Verwaltung wird dies an den Bauhof weitergeben.

Beschluss:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen

12.3 Heckenrückschnitt erforderlich in Regendorf

Sachverhalt:

Gremiumsmitglied Wilhelm Dongus bittet darum, den Besitzer der Fl.Nr. 87/4, Gemarkung Regendorf, anzuschreiben und zum Rückschnitt seiner Pflanzen aufzufordern, da diese auf öffentlichen Grund überhängen.

Beschluss:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

Zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Zweiter Bürgermeister Dr. Erik Schlegel um 19:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Dr. Erik Schlegel
Zweiter Bürgermeister

Manuela Guggenberger
Schriftführung