**Gemeinde Zeitlarn**

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

| | |
|---|---|
| Sitzungsdatum: | Donnerstag,19.08.2021 |
| Beginn: | 18:00 Uhr |
| Ende | 18:20 Uhr |
| Ort: | im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn |

## Anwesenheitsliste

**Erste Bürgermeisterin**

Dobsch, Andrea

**Ausschussmitglieder**

Beer, Otto
Bucher, Florian
Dongus, Wilhelm
Rausch, Bernd
Stang, Stephan
Ühlin, Reinhard
Weigert-Scholz, Walter
Weinmann, Josef

**Stellvertreter**

Nießen, Catrin, Dr. — Vertretung für Wolfgang Mühlbauer

**Weitere Mitglieder**

Kronschnabl, Verena Vertreter — Vertretung für Horst Reithmeier

**Schriftführerin**

Guggenberger, Manuela

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

**1.** Genehmigung der letzten Niederschrift

**2.** Antrag auf Isolierte Befreiung; Errichten eines Zaunes laut Auflage des Landratsamtes Regensburg in Zeitlarn, Regenstraße 34 a, Fl.Nr. 546/11, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0265/2021

**3.** Erneute Behandlung: Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Bürogebäudes mit 4 Stockwerken in Zeitlarn, Am Sandacker 4, Fl.Nr. 818/9, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0236/2021

**4.** Antrag auf Vorbescheid; Voranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen in Zeitlarn, Straße der Freiheit 5, Fl.Nr. 561/1, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0260/2021

**5.** Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Terrassenüberdachung in Zeitlarn, Beethovenstraße 3, Fl.Nr. 292/10, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0266/2021

**6.** Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Balkons in Zeitlarn, Jägerndorfer Straße 11, Fl.Nr. 646/1, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0267/2021

**7.** Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch eines bestehenden Garagengebäudes mit Wiederaufbau als Anbau an bestehendes Wohnhaus mit Wohnraumerweiterung und Carport / Geräteschuppen in Zeitlarn, Sandheimer Straße 11, Fl.Nr. 1116, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0268/2021

**8.** Informationen und Anfragen

**8.1** Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren; Errichtung einer Schreinerei mit Beschlaghandel in Zeitlarn, Zur Brückbreite 6, Fl.Nr. 818/3, Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0255/2021

**8.2** Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren; Errichtung einer Lagerhalle mit Ausstellung in Zeitlarn, Zur Brückbreite 4, Fl.Nr. 818/3 (Teilfläche), Gemarkung Zeitlarn
Vorlage: Ba/0224/2021

**8.3** Rückmeldung zu TOP 12.2 der letzten Sitzung: Mähen des Gemeindewegs mit der Fl.Nr. 259, Gemarkung Regendorf
Vorlage: Ba/0258/2021

**8.4** Fußgängerübergang beim Regendorfer Kreisel zu hoch

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 15. Juli 2021 bestehen keine Einwände.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 15. Juli 2021.

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 3**
Gemeinderätin Verena Kronschnabl, Gemeinderätin Dr. Catrin Nießen und Gremiumsmitglied Stephan Stang enthalten sich der Abstimmung, da sie in der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

## 2 Antrag auf Isolierte Befreiung; Errichten eines Zaunes laut Auflage des Landratsamtes Regensburg in Zeitlarn, Regenstraße 34 a, Fl.Nr. 546/11, Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

[redacted] Antrag auf Isolierte Befreiung;
Errichten eines Zaunes laut Auflage des Landratsamtes Regensburg in Zeitlarn, Regenstraße 34 a, Fl.Nr. 546/11, Gemarkung Zeitlarn.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans:
"Neue Siedlung". Größe des Grundstücks: 732 m²

Beantragte Befreiung vom Bebauungsplan:

| | |
|---|---|
| *Festgesetzt:* | *5. Einfriedungen: Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, höchst. 1,00 m hoch einschl. Sockel,…* |
| *Geplant:* | *WPC-Sichtschutzzaun laut Auflage des Landratsamtes (Bescheid vom 10. März 2017: „schalldichte Einzäunung (Wand) mit einer Höhe von mind. 1 m“) mit einer Höhe von ca. 1,10 m* |
| *Begründung der Bauherrn:* | *Umsetzung der Auflage des Landratsamtes Regensburg* |
| *Bewertung durch das Bauamt:* | *Die Überschreitung ist geringfügig, städtebaulich vertretbar und erfüllt die Auflage des Landratsamtes bezüglich der Errichtung eines Schallschutzes an der nördlichen Grundstücksgrenze. Zwar entspricht die nun geplante Ausführung in der Höhe nicht den Wünschen der nördlichen Nachbarn, die gerne eine höhere Wand mit mindestens 1,80 m hätten, wie bereits per isolierter Befreiung vom 15. Juli 2019 beantragt und genehmigt (Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 18. Juli 2019).* |

*Es besteht jedoch keine rechtliche Grundlage, dies vom Bauherrn einzufordern.*

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen, wobei der direkte Nachbar des Doppelhauses des Antragstellers nicht angetroffen wurde.

**Beschluss:**

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

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

## 3 Erneute Behandlung: Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Bürogebäudes mit 4 Stockwerken in Zeitlarn, Am Sandacker 4, Fl.Nr. 818/9, Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

Erneute Behandlung:
[redacted] 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

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

Der Antrag auf Vorbescheid war in der letzten Sitzung zurückgestellt worden. Die Verwaltung sollte mit dem Planungsbüro Bartsch, das den Bebauungsplan gefertigt hat, Rücksprache halten, um abzuklären, ob hier vielleicht bereits bei der Planung des Bebauungsplans zu wenig auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bauherren eingegangen worden sei.

Laut Herrn Bartsch sind die festgesetzten Höhen für vergleichbare Gewerbegebiete üblich. Er habe es bis jetzt noch nicht erlebt, dass diese nicht ausreichten. Eine stärkere Höhenentwicklung sei für dieses Gebiet nicht vorgesehen. Die festgesetzte Höhe von „10 m“ und die erlaubte Überschreitung auf „15 m“ für 20 % der Parzellenfläche seien seiner Meinung nach ausreichend und er sieht weder eine Notwendigkeit für eine Bebauungsplanänderung noch für eine Befreiung.

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

❶

*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 Bauherrn:* *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 und eine Befreiung wäre sehr geringfügig.*

*Dagegen spricht jedoch, dass man bei dem relativ aktuellen und zeitgemäßen sowie gleichzeitig auch großzügigen Bebauungsplan nicht bereits beim ersten Bauantrag Befreiungen aussprechen sollte, vor allem dann nicht, wenn die Möglichkeit einer Alternativplanung besteht.*

Für *die Abweichung sprechen vor allem ein geringeres Maß an Bodenversiegelung und niedrigere Baukosten.*

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Vorbescheid sowie zur beantragten Befreiung sein Einvernehmen **nicht**.

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

**4 Antrag auf Vorbescheid; Voranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen in Zeitlarn, Straße der Freiheit 5, Fl.Nr. 561/1, Gemarkung Zeitlarn**

**Sachverhalt:**

[redacted] Antrag auf Vorbescheid;
Voranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen in Zeitlarn, Straße der Freiheit 5, Fl.Nr. 561/1, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 818 m²

Folgende Nachbarunterschriften fehlen:

- Die nordwestlichen Angrenzer des Flurstücks 563/4 haben den Antrag nicht unterzeichnet.

- Die Angrenzer südwestlich (gemeinsame Grenzlänge: 2,34 m) haben nachträglich durch eine Stellungnahme ihre Unterschrift zurückgezogen. Sie befürchten die Entstehung einer „zweiten Straße“, da die Stellplätze in einer Reihe in Richtung der gemeinsamen Grenze liegen sowie eine Überlastung des Straßenverkehrs und des Kanals.

Tatsächlich ist das geplante Vorhaben sehr groß dimensioniert. Die Grundflächenzahl II überschreitet mit einem Wert von 0,75 die maximal erlaubte GFZ II von 0,6 um 25 %.
Das Bauamt hält eine derart starke Versiegelung für nicht vertretbar und empfiehlt, diese Abweichung nicht zu gewähren.

Im Zuge der Nachverdichtung ist es verständlich, dass ein Grundstück in dieser Größe mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden soll. Um eine zu starke Verdichtung und damit einhergehende Probleme zu vermeiden, sollten aber bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden.

Das Bauamt empfiehlt die Verkleinerung von 5 auf maximal 4 Wohneinheiten, damit reduzieren sich auch die benötigten Stellplätze auf maximal 8. Letztere sollten zur Straße hin angelegt werden, um die Gartennutzung der Angrenzer zu schonen.

Der Baukörper an sich sollte die im Straßenzug vorherrschenden Grundflächenmaße von ca. 110 – 120 m² nicht so massiv wie geplant (auf 216 m²), maximal auf 180 m² (etwa die Grundfläche des Hauses schräg gegenüber) überschreiten.

Die Höhenentwicklung ist im Vergleich zu den umliegenden Häusern vertretbar.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zum obengenannten Antrag auf Vorbescheid sein Einvernehmen **nicht**. Eine Genehmigung kann unter der Voraussetzung, dass die obengenannten empfohlenen Parameter eingehalten werden, in Aussicht gestellt werden.

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

## 5 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau einer Terrassenüberdachung in Zeitlarn, Beethovenstraße 3, Fl.Nr. 292/10, Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

[redacted] Antrag auf Baugenehmigung;
Anbau einer Terrassenüberdachung in Zeitlarn, Beethovenstraße 3, Fl.Nr. 292/10, Gemarkung Zeitlarn.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgender rechtswirksamer Bebauungspläne:
„Ödenthaler Hang II“ und 1. Änderung „Ödenthaler Hang II“.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: Sallern IIIa1

Größe des Grundstücks: 400 m²

Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:

❶

| | |
|---|---|
| *Festgesetzt:* | *Baugrenzen durch Planzeichen* |
| *Geplant:* | *Minimales Überschreiten der Baugrenzen* |
| *Begründung der Bauherrn:* | *Erhöhung der Wohnqualität*<br>*Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.*<br>*Die Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.* |
| *Bewertung durch das Bauamt:* | *Die Befreiung ist geringfügig und wird durch die sehr eng gezogenen Baugrenzen nötig. Sie ist städtebaulich und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar.* |

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**

## 6 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Balkons in Zeitlarn, Jägerndorfer Straße 11, Fl.Nr. 646/1, Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

[redacted] Antrag auf Baugenehmigung;
Errichtung eines Balkons in Zeitlarn, Jägerndorfer Straße 11, Fl.Nr. 646/1, Gemarkung Zeitlarn.

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

Größe des Grundstücks: 1.089 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**

## 7 Antrag auf Baugenehmigung; Abbruch eines bestehenden Garagengebäudes mit Wiederaufbau als Anbau an bestehendes Wohnhaus mit Wohnraumerweiterung und Carport / Geräteschuppen in Zeitlarn, Sandheimer Straße 11, Fl.Nr. 1116, Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

[redacted] Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch eines bestehenden Garagengebäudes mit Wiederaufbau als Anbau an bestehendes Wohnhaus mit Wohnraumerweiterung und Carport / Geräteschuppen in Zeitlarn, Sandheimer Straße 11, Fl.Nr. 1116, Gemarkung Zeitlarn.

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Lauber Hölzl III"

Größe des Grundstücks: 1.023 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Insgesamt entstehen 3 mögliche Wohneinheiten.
Ein Nachweis über die geplanten und nötigen 6 Stellplätze wurde nach Rücksprache nachträglich eingereicht und den Bauantragsunterlagen beigefügt.

**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 Informationen und Anfragen

### 8.1 Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren; Errichtung einer Schreinerei mit Beschlaghandel in Zeitlarn, Zur Brückbreite 6, Fl.Nr. 818/3, Gemarkung Zeitlarn

**Mitteilung:**

[redacted] Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren;
Errichtung einer Schreinerei mit Beschlaghandel in Zeitlarn, Zur Brückbreite 6, Fl.Nr. 818/3, Gemarkung Zeitlarn.

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Lauber Hölzl III"

Größe des Grundstücks: 2.483 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen (Genehmigungsfreisteller).

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

**Zur Kenntnis genommen**

### 8.2 Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren; Errichtung einer Lagerhalle mit Ausstellung in Zeitlarn, Zur Brückbreite 4, Fl.Nr. 818/3 (Teilfläche), Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

[redacted] Antrag auf Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren;
Errichtung einer Lagerhalle mit Ausstellung in Zeitlarn, Zur Brückbreite 4, Fl.Nr. 818/3 (Teilfläche), Gemarkung Zeitlarn.

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: "Lauber Hölzl III"

Größe des Grundstücks: 2.497 m²

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen (Genehmigungsfreisteller).

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

**Zur Kenntnis genommen**

## 8.3 Rückmeldung zu TOP 12.2 der letzten Sitzung: Mähen des Gemeindewegs mit der Fl.Nr. 259, Gemarkung Regendorf

**Mitteilung:**

Nach Rücksprache mit Herrn Konopik vom Bauhof kann nicht jeder Flurweg für Spaziergänger gepflegt werden. Reine Flurwege werden nicht vom Bauhof gemäht, dies ist auch Aufgabe der Jagdgenossen. In der Regel werden nur Wanderwege, die in Wanderkarten verzeichnet sind, regelmäßig vom Bauhof gemäht.

**Zur Kenntnis genommen**

## 8.4 Fußgängerübergang beim Regendorfer Kreisel zu hoch

Gremiumsmitglied Josef Weinmann merkt an, dass es nach wie Beschwerden über die zu hohe Bordsteinkante beim Fußgängerüberweg am Regendorfer Kreisel gebe.

Es ist geplant, dieses Problem im Zuge des Hochwasserschutzes zu beheben. Bis dahin schlägt Herr Weinmann vor, eine provisorische Rampe zu erstellen.

Frau Guggenberger wird diese Möglichkeit mit der Bautechnik abklären.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 18:20 Uhr die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

| | |
|---|---|
| Andrea Dobsch<br>Erste Bürgermeisterin | Manuela Guggenberger<br>Schriftführung |