



Gemeinde Zeitlarn

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 07.04.2022
Beginn:	18:32 Uhr
Ende:	21:08 Uhr
Ort:	in der Sporthalle der Mehrzweckhalle Zeitlarn

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

#### Mitglieder des Gemeinderates

#### Schriftführer

Schmid, Jürgen

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der letzten Niederschrift  
Vorlage: HV/0435/2022
2. Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse  
Vorlage: HV/0436/2022
3. Vorstellung und Beschluss der Planung des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses Regendorf  
Vorlage: BGM/0447/2022
4. Satzungsbeschluss und weitere Planungen Jugendgemeinderat  
Vorlage: HV/0443/2022
5. 1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfeld III mit Teiländerung Mitterfeld II"; Behandlung der  
Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
Vorlage: Ba/0448/2022
6. Informationen und Anfragen  
Vorlage: HV/0451/2022

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um 18:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung der letzten Niederschrift**

---

#### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2022 wird dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 03.03.2022.

**Einstimmig beschlossen      Ja 14 Nein 0**

### **2 Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse**

---

#### **Mitteilung:**

#### **Vergabe - Nachtragsangebot der Fa. STRABAG bezüglich der Erschließung Baugebiet "Mitterfeld III" in Zeitlarn, Straßenbau**

---

Der Gemeinderat beauftragt das Nachtragsangebot 07 in der Variante 3, Errichtung des Kreisverkehrs mit einer provisorischen Umfahrung des Baubereichs als Pauschalangebot, zum Pauschalpreis in Höhe von 773.500,00 € brutto.

**Zur Kenntnis genommen**

### **3 Vorstellung und Beschluss der Planung des Neubaus des Feuerwehrrätehauses Regendorf**

---

Die Vorsitzende führte einleitend in die Thematik ein und übergab das Wort an den anwesenden Planer Herrn Stürzl vom IngBüro Stürzl Planung und Projektmanagement. Herr Stürzl stellte den Anwesenden das Projekt im Rahmen des Hochbaus vor und verwies auf die besonderen Anforderungen aufgrund der exponierten Lage des neuen Feuerwehrrätehauses. Er stellte die Grundrisse mit dem grundsätzlichen Aufbau vor und gab seinen Sachstand zur ausgesetzten KFW 40-Förderung weiter. Anschließend stellte Herr Spörl vom IngBüro FLU Planungsteam die Landschaftsplanung zu dem Projekt vor.

Als nächstes stellte Herr Paulus vom IngBüro IBMP die geplanten technischen Anlagen vor und verwies auf die Besonderheiten aufgrund der Ausführung auf dem KFW 40 Standard. Abschließend stellte Herr Glückschald vom planenden Büro Höß & Glückschald die elektrischen Anlagen des Gebäudes vor.

Herr Stürzl fasste die Planungen zusammen und verwies auf einen zeitgemäßen Neubau mit zeitgemäßer Ausstattung und empfahl die Planungen bis auf weiteres dahingehend fortzusetzen. Nach einer aktuellen Kostenberechnung ist nun mit einem Investitionsumfang von 4,35 Millionen Euro zu rechnen. Die massiven Kostensteigerungen ergeben sich seiner Meinung nach aus einem überhitzten Markt der mit vielen Unsicherheiten behaftet ist. Sollte keine KFW-Förderung des Projektes möglich sein und die Preise weiterhin in diesem Umfang steigen, gäbe es immer noch die Möglichkeit den Standard zu ändern und umzuplanen. Aufgrund des überhitzten Bausektors sprach er sich für eine Bauausschreibung im Herbst/Winter 2022 aus und damit für einen frühzeitigen Baubeginn im Frühjahr 2023.

Nach der Vorstellung des Projekts nutzte der Gemeinderat die Gelegenheit ihre zahlreichen Fragen an die planenden Ingenieure zu richten.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt die vorgestellten Planungen und Kostenberechnungen der jeweiligen Planungsbüros zur Kenntnis und genehmigt diese.

Die weiteren Leistungsphasen der Planungen, sollen nachfolgend in die Wege geleitet werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Zuschussantrag bei der Regierung der Oberpfalz, auf der Grundlage der vorgestellten Planungen, zu stellen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0**

## **4      Satzungsbeschluss und weitere Planungen Jugendgemeinderat**

### **Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom Juli 2021 hat der Gemeinderat beschlossen eine Jugendbefragung mit dem Ziel bei entsprechender Beteiligung ein Jugendparlament einzuführen. Die Infoveranstaltung wurde durchgeführt und es hat sich die geforderte Zahl an Jugendlichen für die Teilnahme an einem Jugendparlament gefunden. Zwischenzeitlich wurde eine Satzung durch den Jugendpfleger, die Jugendlichen und die Verwaltung für einen Jugendgemeinderat erarbeitet (siehe Anlage). Es wird vorgeschlagen die Wahl im Sommer diesen Jahres durchzuführen. Die Wahl wird durch die Gemeindeverwaltung Zeitlarn terminiert und durchgeführt. Bei weiterführenden fachlichen Fragen steht der Gemeindejugendpfleger Herr Florian Hirschauer zur Verfügung, wovon der Gemeinderat rege Gebrauch gemacht hat. Insbesondere wurde der Wahlablauf angesprochen und abgeklärt. Der Wahltermin muss abschließend noch terminiert werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Einführung des Jugendgemeinderates Zeitlarn und die Satzung für den Jugendgemeinderat Zeitlarn.

Der Gemeinderat beschließt dem Jugendgemeinderat ein jährliches Budget von 2.000 € zur freien Verfügung zuzuweisen.

Der Gemeinderat beschließt die Wahlen für den Jugendgemeinderat im Sommer diesen Jahres, federführend durch die Verwaltung durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 17 Nein 0**

## **5      1. Änderung des Bebauungsplans "Mitterfeld III mit Teiländerung Mitterfeld II"; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10. Juni 2021 beschlossen, statt der im rechtsgültigen Bebauungsplan „Mitterfeld III mit Teiländerung Mitterfeld II“ geplanten Ampelanlage einen Kreisel als Erschließungssystem für das neue Baugebiet zu erstellen.

Hierzu musste der bereits rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden.

Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 12. August 2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld III mit Teiländerung Mitterfeld II“ beschlossen.

Der Entwurf wurde vom Ingenieurbüro Kehrer Planung, Lappersdorfer Straße 28, 93059 Regensburg, gefertigt und der Auslegungsbeschluss wurde am 13. Januar 2022 gefasst.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 8. Februar 2022 bis 11. März 2022 statt.

Private Stellungnahmen wurden im Verfahren nicht vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls in diesem Zeitraum.

**Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:**

1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
2. bayernets GmbH
3. DB Netz AG
4. Deutsche Telekom Technik
5. Gemeinde Wenzenbach
6. Landratsamt Regensburg
7. Markt Lappersdorf
8. Markt Regenstauf
9. Obere Naturschutzbehörde Regierung der Oberpfalz
10. Regierung der Oberpfalz
11. Regionaler Planungsverband, Region 11
12. REWAG Regensburger Energie und Wasserversorgung
13. Staatliches Bauamt Regensburg
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH Koordinationsanfragen
15. Wasserwirtschaftsamt Regensburg
16. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental

**Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:**

1. DB Netz AG
2. Deutsche Telekom Technik
3. Gemeinde Wenzenbach
4. Markt Regenstauf
5. Regierung der Oberpfalz
6. Regionaler Planungsverband, Region 11
7. REWAG Regensburger Energie und Wasserversorgung
8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH Koordinationsanfragen
9. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Regental
10. Landratsamt Regensburg, Fachstellen:  
L31, Verkehrsentwicklung,  
141, Kreisjugendamt,  
S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz und  
S 52, Gesundheitsamt und der Kreisbrandrat

**Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände / Bedenken geäußert:**

1. Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Schreiben vom 16.03.2022
2. bayernets GmbH, Schreiben vom 09.02.2022
3. Markt Lappersdorf, Schreiben vom 22.02.2022
4. Obere Naturschutzbehörde, Regierung der Oberpfalz, Schreiben vom 16.02.2022
5. Landratsamt Regensburg,  
SG 31, Stellungnahme vom 03.03.2022 zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten,  
SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz, Schreiben vom 10.02.2022,  
SG S44 Kreisbauhof, Schreiben vom 10.02.2022,

## **Abwägung der Einwendungen und Bedenken von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:**

### **1. Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Schreiben vom 11.03.2022**

#### Stellungnahme:

*„(...) Durch die Baumaßnahme darf es zu keiner Beeinträchtigung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Regens, auch nicht während der Bauzeit, kommen.*

*Sollte sich auf Grund der Erschließungsplanung herausstellen, dass ein Wasserrechtsantrag für die Beseitigung des Niederschlagswassers notwendig ist, ist dieser unverzüglich beim Landratsamt Regensburg einzureichen.“*

#### **Das Planungsbüro teilt dazu Folgendes mit:**

##### Überschwemmungsgebiet

Der Kreisverkehr liegt mit allen Nebenflächen außerhalb der HQ-100-Linie.

##### Wasserrechtsantrag

Wie bereits im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung dargelegt, wird das Niederschlagswasser der befestigten Flächen nicht gesammelt, sondern breitflächig über die Böschung versickert.

Ein Wasserrechtsantrag ist daher nach derzeitigem Stand und nach Aussage des Landratsamts Regensburg nicht erforderlich. Es wird auf die Stellungnahme und das Einverständnis des Sachgebiets S31 zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat Zeitlarn nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Regensburg. An der Planung wird festgehalten.

#### **Einstimmig beschlossen**

Ja 16            Nein 0            GR Bach während der Abstimmung nicht im Saal

### **2. Staatliches Bauamt Regensburg, Schreiben vom 22.02.2022**

#### Stellungnahme:

*„(...) mit der o. g. Bauleitplanung in der Fassung vom 18.01.2022 besteht von Seiten des Staatlichen Bauamtes Regensburg grundsätzlich Einverständnis. Die in unserer Stellungnahme vom 26.10.2021 vorgebrachten Punkte wurden größtenteils umgesetzt. Auf nachfolgende Punkte wird nochmals hingewiesen.*

- *Im Bereich der Anbauverbotszone dürfen keinerlei bauliche Anlagen errichtet werden. Hierzu*

- zählen auch nachweispflichtige Stellplätze und Wege, die bei einem eventuell späteren Straßen-ausbau nicht mehr zurückgebaut werden können. Dies sollte auch so in den textlichen Festsetzungen dargestellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im Plan dargestellten zu erstellenden Lärmschutzwände.
- Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich des Baugebietes muss zum Straßenrand der St 2397 ein Mindestabstand von 8 m eingehalten werden.
- Vor der Bauausführung der Anbindung des Baugebietes an die Staatsstraße 2397 ist eine Kreuzungsvereinbarung über Baudurchführung, Kostentragung, Unterhaltsablöse, etc. mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzuschließen.
- Die provisorische Zufahrt zur St 2397 südlich des Baugebietes auf Flurstück Fl. Nr. 600/3 ist nach Bau der neuen Einmündung zu schließen. "

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat Zeitlarn nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts.

Der Planfertiger wird aufgefordert, folgende Änderungen vorzunehmen:

- Die in den textlichen Hinweisen bereits enthaltenen Angaben zur Anbauverbotszone werden herausgenommen und als neuer Punkt „1.14 Anbauverbotszone“ zu den textlichen Festsetzungen hinzugefügt.
- Der Punkt „Bepflanzung im Bereich Straßenrand St 2397“ wird ebenfalls aus den textlichen Hinweisen herausgenommen und der Inhalt unter dem neuen Punkt 1.13.9 festgesetzt.

Die Kreuzungsvereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt wurde bereits abgeschlossen.

Die provisorische Zufahrt zur St 2397 wird nach dem Bau der neuen Einmündung geschlossen.

### **Mehrheitlich beschlossen**

Ja 15            Nein 1            GR Bach während der Abstimmung nicht im Saal

### **3.            Stellungnahme Landratsamt Regensburg, S 41 Bauleitplanung, Schreiben vom 11.03.2022**

#### **Stellungnahme:**

„(...) in der Anlage darf ich Ihnen die eingegangenen Stellungnahmen der nachfolgenden Fachstellen zu der im Betreff genannten Bauleitplanung übersenden:

- L16, Kommunale Abfallentsorgung
- L18, Fachreferent für Denkmalschutz
- S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz
- S 33-1, Immissionsschutz
- S 44, Tiefbau, Kreisbauhof

Die Fachstellen L31, Verkehrsentwicklung, L41, Kreisjugendamt, S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz, und S 52, Gesundheitsamt und der Kreisbrandrat brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Die seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, in der Stellungnahme vom 19.11.2021 vorgebrachten Einwendungen wurden leider größtenteils nicht in den Entwurf eingearbeitet. An den nicht eingearbeiteten Einwendungen wird daher vollumfänglich festgehalten.

Bei der Festsetzung der abweichenden Bauweise für das WA 2.1 stellt sich die Frage, was hier errichtet werden soll? Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Darüber hinaus ist den vorgeschlagenen Parzellen (Planzeichenerklärung der gestrichelten Linie fehlt) zu entnehmen, dass hier zwei bzw. drei Parzellen entstehen sollen und somit eine Gesamtlänge der zulässigen Hausformen von über 50 m, bzw. max. 75 m nicht überschritten werden kann, da die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Die zulässige Gesamtlänge deutet eher auf Reihenhäuser und/oder Mehrfamilienhäuser hin.

Aufgrund der Vielzahl an abzugebenden Stellungnahmen zu im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen und den einhergehenden Fristen ist es uns bedauerlicherweise nicht möglich die Einwendungen bzw. Anregungen vollumfänglich auszuformulieren. Wir fügen Ihnen unsere Handskizzen (Anmerkungen in grün) bei und stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung.“

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat Zeitlarn nimmt Kenntnis von der Stellungnahme des Landratsamts Regensburg S 41 Bauleitplanung.

### **Stellungnahme vom 19.11.2021**

Die Einwendungen und Anmerkungen der Stellungnahme vom 19.11.2021 wurden bereits in der Gemeinderatssitzung vom 13.01.2022 abgewogen und werden nicht erneut behandelt.

### **Abweichende Bauweise**

Da die Eigentumsverhältnisse in den beiden Bereichen WA 2.1 noch nicht geklärt sind und die Möglichkeit besteht, dass die Realisierung der Baumaßnahmen für die Gebiete jeweils in einer Hand liegt, hält der Gemeinderat an der abweichenden Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern fest.

### **Mehrheitlich beschlossen**

Ja 16            Nein 1

### **Redaktionelle Anmerkungen**

Das Planungsbüro wird aufgefordert, alle redaktionellen Anmerkungen und erforderlichen Klarstellungen, die sich aus den Roteintragungen im Textteil der Unterlagen ergeben, zu berücksichtigen und sowohl Plan- als auch Textteil zur Bebauungsplanänderung dementsprechend zu ändern oder zu ergänzen.

### **Einstimmig beschlossen**

Ja 17            Nein 0            Anwesend 0            Persönlich beteiligt 0

### **Abwägungs- und Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die vorstehend aufgeführten redaktionellen Änderungen und Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld III mit Teiländerung des Bebauungsplans Mitterfeld II“ aufzunehmen und beschließt den Bebauungsplan „Mitterfeld III mit Teiländerung des Bebauungsplans Mitterfeld II“ in der Fassung vom 18.01.2022 mit Änderungen/Ergänzungen entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.04.2022 auf Grund § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan durch die öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**Einstimmig beschlossen            Ja 17 Nein 0**

### Mitteilung:

- Einweihung Feuerwehrhaus Zeitlarn und Fahrzeugsegnung Mehrzweckfahrzeug am 21.05.22 um 16:00 Uhr
- Antrag FW-Fraktion auf Durchführung Pflanzaktion von Blumenzwiebeln auf ausgewiesenen Flächen; Aktion wird durch Verwaltung geplant und begleitet
- Zusätzliches Storchennest soll errichtet werden
- Eingabe eines Anliegers Alte Hauptstraße (Straßenbeleuchtung und Straßenbelag)
- Verkauf gemeindliche Flächen generell nur zur Grenzbereinigung und dann mind. zum Bodenrichtwert
- Sachstand Ukraine-Hilfe Zeitlarn
- Sachstand Hochwasserschutz
- Gemeindeverbindungsstraßen wurden instandgesetzt
- Schloss Regendorf wurde am 06.04.22 auf Einladung durch den Gemeinderat besichtigt

### **Anfragen:**

- GR Ühlin erkundigte sich wer der Veranstalter der Feuerwehrhauseinweihung ist. Die Vorsitzende erklärte, dass die Feuerwehr Zeitlarn der Veranstalter ist, dass Vorgehen jedoch mit der Gemeinde abgestimmt wurde.
- GR Bach teilte mit, dass am 23.04. die Jahreshauptversammlung des Burschenvereins Regendorf sowie am 24.04. die Jahreshauptversammlung der Feuerwehr Regendorf stattfindet.
- GR Schlegel lud zum Kesselfleischessen des KSV Zeitlarn am 22.04. ein.
- GR Schlegel regte die Aufstellung einer Hundetoilette im unteren Zufahrtbereich beim Friedhof Gedersberg an.  
Die Vorsitzende verwies auf die dauerhafte Problematik und stellte die Frage ob dies das richtige Signal und auch die passende Örtlichkeit für eine Hundetoilette sei.
- GR Schlegel erkundigte sich nach dem Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet für das SG Brennthal.  
Laut Geschäftsleiter erarbeitet derzeit das planende Ingenieurbüro eine Begründung und den Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet.
- GR Schlegel fragte nach bis wann die noch offenen Anträge der CSU zur Tempo-30-Zone und zum Fahrradschutzstreifen behandelt werden.  
Die Vorsitzende verwies bei beiden Anträgen auf noch fehlende Stellungnahmen durch weitere beteiligte Behörden. Sobald diese vorliegen, können die Anträge dem Gemeinderat vorgelegt werden.

### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 21:08 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andrea Dobsch  
Erste Bürgermeisterin

Jürgen Schmid  
Schriftführung