



Gemeinde Zeitlarn

# Niederschrift über die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 23.06.2022  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:09 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

---

## Anwesenheitsliste

### Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

### Ausschussmitglieder

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

### Stellvertreter

Schlegel, Erik, Dr. Vertretung für Florian Bucher  
Sommerer, Stephan Vertretung für Horst Reithmeier

### Schriftführerin

Guggenberger, Manuela

## **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Ausschussmitglieder

Bucher, Florian entschuldigt abwesend  
Reithmeier, Horst entschuldigt abwesend

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 19. Mai 2022
2. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzelbach;  
12. Änderung des Bebauungsplanes "Irlbach – Grünthaler Straße",  
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
3. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf;  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan  
„Allgemeines Wohngebiet Hönighausen Nord“,  
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
4. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Stadt Regensburg;  
82. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich des  
Gewerbegebietes Haslbach,  
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
5. Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Stadt Regensburg;  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 288, Solarpark Haslbach,  
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
6. [REDACTED] Antrag auf Baugenehmigung; TEKUR;  
Betriebsgebäude Trinkwasseraufbereitung Laub REWAG und Pumpenhaus und  
Antrag auf Genehmigung einer Werbeanlage in Zeitlarn,  
Lauberhölzl, Fl.Nrn. 894 und 1206, jeweils Gemarkung Zeitlarn
7. [REDACTED] Antrag auf Baugenehmigung; Tektur II;  
Energetische Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses sowie Anbau einer  
Einliegerwohnung mit Doppelgarage und Carport in Zeitlarn,  
Lusenstraße 15, Fl.Nr. 247/6, Gemarkung Regendorf
8. [REDACTED] Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung von einer doppelseitigen, beleuchteten City Star Werbeanlage auf  
Monofuß (Plakatanschlag wird alle 10 Tage gewechselt) in Zeitlarn,  
Hauptstraße 58, Fl.Nr. 125/2, Gemarkung Zeitlarn

9. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;  
Wohnraumerweiterung durch Umnutzung der Garage in Zeitlarn,  
Wiesenstraße 10, Fl.Nr. 1102/3, Gemarkung Zeitlarn
10. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;  
Anbau an Einfamilienhaus in Zeitlarn,  
Zeitlbergstraße 38, Fl.Nr. 333/2, Gemarkung Zeitlarn
11. [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Carport und Büro in Zeitlarn,  
Neuhof 2 c (neu), Fl.Nr. 818 (TF), Gemarkung Zeitlarn
12. [REDACTED] – Antrag auf Isolierte Befreiung;  
Isolierte Befreiung: Errichtung eines Zauns und eines Gartentors in Zeitlarn,  
Holunderweg 13, Fl.Nr. 361/7, Gemarkung Zeitlarn
13. Informationen und Anfragen
  - 13.1 Gullideckel in der Waldheimstraße  
(Rückmeldung zu TOP 14.5 der Sitzung vom 17. März 2022)
  - 13.2 Badezugang am Kreuzweg
  - 13.3 Umgang mit parkenden Autos im Parkverbot am Hennerwiesl
  - 13.4 Beschilderung am Festplatz wird angepasst
  - 13.5 Neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Grundstücks- und Bauausschusses fest.

Die Vorsitzende bittet um Abstimmung zur Ergänzung der Tagesordnung um eine nach Fristablauf eingereichte „Isolierte Befreiung zur Errichtung eines Zauns und eines Gartentors“.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt, die Tagesordnung um den obengenannten Punkt zu ergänzen.

**Einstimmig beschlossen**

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

## **ÖFFENTLICHE SITZUNG**

### **1 Genehmigung der Niederschrift vom 19. Mai 2022**

**Sachverhalt:**

Gegen das Protokoll der Sitzung vom 19. Mai 2022 bestehen keine Einwände.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss genehmigt das Protokoll der Sitzung vom 19. Mai 2022.

**Einstimmig beschlossen**

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; 12. Änderung des Bebauungsplanes "Irlbach – Grünthaler Straße", 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**

**Sachverhalt:**

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Gemeinde Wenzenbach; 12. Änderung des Bebauungsplanes "Irlbach – Grünthaler Straße", 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 in seiner Sitzung vom 26. April 2022 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

**12. Änderung des Bebauungsplanes "Irlbach – Grünthaler Straße".**

Der Entwurf in der Fassung vom 26. April 2022 wurde am 26. April 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**7. Juni 2022 bis 11. Juli 2022** 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:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN,  
Nikolaus-Alexander-Mair-Straße 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 fristgerechten Stellungnahme.

**Einstimmig beschlossen**

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

**3 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf;  
5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan  
„Allgemeines Wohngebiet Hönighausen Nord“,  
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**

**Sachverhalt:**

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Markt Lappersdorf; 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Allgemeines Wohngebiet Hönighausen Nord“, 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 Marktgemeinderat Lappersdorf hat in seiner Sitzung vom 9. März 2021 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan  
„Allgemeines Wohngebiet Hönighausen Nord“.**

Der Vorentwurf in der Fassung vom 16. Mai 2022 wurde am 16. Mai 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

**1. Juni 2022 bis 7. Juli 2022** 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.

Der Vorentwurf wird von folgendem Ingenieurbüro gefertigt:

Eder Ingenieure, Gabelsberger Straße 5, 93047 Regensburg.

**Beschluss:**

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

**Einstimmig beschlossen**

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

**4 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Stadt Regensburg; 82. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich des Gewerbegebietes Haslbach, 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**

**Sachverhalt:**

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Stadt Regensburg; 82. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich des Gewerbegebietes Haslbach, 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 Stadtrat Regensburg hat in seiner Sitzung vom 25. Mai 2022 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

**82. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich des Gewerbegebietes Haslbach.**

Der Vorentwurf in der Fassung vom 25. Mai 2022 wurde am 25. Mai 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

**13. Juni 2022 bis 8. Juli 2022** 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.

Der Vorentwurf wird gefertigt von:

Stadtplanungsamt Regensburg, Bearbeiter: Christian Sponsel.

**Beschluss:**

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

**Einstimmig beschlossen**

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

**5 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Stadt Regensburg; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 288, Solarpark Haslbach, 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**

**Sachverhalt:**

Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Stadt Regensburg; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 288, Solarpark Haslbach, 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 Stadtrat Regensburg hat in seiner Sitzung vom 25. Mai 2022 die Aufstellung folgenden Bauleitplanverfahrens beschlossen:

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 288, Solarpark Haslbach.**

Der Vorentwurf in der Fassung vom 25. Mai 2022 wurde am 25. Mai 2022 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom

**13. Juni 2022 bis 8. Juli 2022** 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.

Der Vorentwurf wird von folgendem Ingenieurbüro gefertigt:

NEIDL+NEIDL, Dolesstraße 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg.

**Beschluss:**

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

**Einstimmig beschlossen**

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

**6** [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung; TEKTUR;  
Betriebsgebäude Trinkwasseraufbereitung Laub REWAG und Pumpenhaus  
und Antrag auf Genehmigung einer Werbeanlage in Zeitlarn,  
Lauberhölzl, Fl.Nrn. 894 und 1206, jeweils Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung; TEKTUR;  
Betriebsgebäude Trinkwasseraufbereitung Laub REWAG und Pumpenhaus and Antrag auf  
Genehmigung einer Werbeanlage in Zeitlarn, Lauberhölzl, Fl.Nrn. 894 und 1206, jeweils  
Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 16. Mai 2022 eingereicht.  
Nummer im Bautenverzeichnis: 23 / 2022

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Es ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Satz 3 BauGB:

*Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es (...)  
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen,  
Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen  
Betrieb dient (...)*

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Lauber Hölzl II“

Das Grundstück ist nur eingeschränkt nutzbar wegen eines „Landschaftsschutzgebiets“,  
das Bauvorhaben selbst liegt jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Größe der beiden Grundstücke: 84.174 m<sup>2</sup>

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen.

Dem Tekturantrag liegt ein genehmigten Antrag (Aktenzeichen Genehmigung: S 43-2019-  
0004-BAVV) vom 13.12.2018 (Eingangsdatum der Gemeinde) zugrunde. Die Tektur wurde  
fällig, um ein genehmigungspflichtiges Werbeschild anbringen zu können.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf  
Baugenehmigung sein Einvernehmen.

**Einstimmig beschlossen**

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

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

**Sachverhalt:**

– Antrag auf Baugenehmigung;  
Tektur II; Energetische Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses sowie Anbau einer Einliegerwohnung mit Doppelgarage und Carport in Zeitlarn, Lusenstraße 15, Fl.Nr. 247/6, Gemarkung Regendorf.

Die Unterlagen wurden am 31. Mai 2022 eingereicht.  
Nummer im Bautenverzeichnis: 25 / 2022

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden Bebauungsplans, für den die Aufhebung beschlossen ist: „Riesen“.

Größe des Grundstücks: 1.303 m<sup>2</sup>

Es liegen ein Vorbescheid, ein Bauantrag und eine Tektur I vor.  
Da abweichend zum letzten Tekturantrag gebaut wurde, hat die Baukontrolle des Landratsamtes einen erneuten Tekturantrag gefordert. Dieser ging fristgerecht ein.

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

**Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:**

**1**

**Festgesetzt:**

**5. Einfriedungen**

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

**Geplant:**

*Einfriedung soll als Doppelstabzaun 1,00 m hoch ausgeführt werden. Sockel zur Lusenstraße soll eine Höhe bis zu 1,00 m haben. Auf den Sockel wird Doppelstabmattenzaun montiert. Zum Holzgartenweg wird nur Doppelstabzaun mit einer Höhe von 1,80 m vorgesehen.*

**Begründung der Bauherrn:**

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

**Bewertung durch das Bauamt:**

*Es liegt keine Städtebauliche Begründung vor. Die Befreiung von der festgesetzten Höhe des Zauns kann grundsätzlich erteilt werden, jedoch ist die Sockelhöhe bedenklich. Eine Einschränkung der Sockelhöhe wird vor allem zur Kleintierdurchlässigkeit vorgenommen und verliert bei einer Sockelhöhe von 1,00 m ihren Sinn komplett.*

*Zudem handelt es sich hier eher um eine Mauer mit Aufbau als um einen Sockel. Da sich diese Einfriedung zur Straßenseite hin befindet und der Bebauungsplan in der Aufhebung begriffen ist, kann die Befreiung unter Umständen genehmigt werden. Sämtliche Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.*

Das Gremium hat keine Einwendungen gegen den Bauantrag, ist jedoch nicht gewillt, die Befreiung für den Zaun zu erteilen. Man einigt sich darauf, die Situation bei einer Vor-Ort-Besichtigung zu beurteilen. Die Verwaltung soll für 21. Juli 2022 (Tag der nächsten Sitzung) um 17:30 Uhr mit den Antragstellern einen Termin vereinbaren. Bis dahin wird die Entscheidung über die beantragte Befreiung vertagt.

Die Abstimmung über den Bauantrag wird durchgeführt:

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung, jedoch nicht zur beantragten Befreiung sein Einvernehmen.

Die Entscheidung über die Befreiung wird auf die Sitzung am 21. Juli 2022 vertagt.

Die Vorsitzende merkt hierzu noch an, dass die Antragsteller bereits vor einiger Zeit von der Verwaltung angeschrieben wurden, da die ursprüngliche Baustellenausfahrt vermehrt zu Verkehrsbehinderungen geführt und die Benutzung des Gehwegs massiv eingeschränkt hatte sowie der Gehweg beschädigt worden war.

### **Mehrheitlich beschlossen**

Ja 10 Nein 1 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

8

–  
**Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung von einer doppelseitigen, beleuchteten City Star Werbeanlage auf Monofuß (Plakatanschlag wird alle 10 Tage gewechselt) in Zeitlarn, Hauptstraße 58, Fl.Nr. 125/2, Gemarkung Zeitlarn**

### **Sachverhalt:**

– Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung von einer doppelseitigen, beleuchteten City Star Werbeanlage auf Monofuß (Plakatanschlag wird alle 10 Tage gewechselt) in Zeitlarn, Hauptstraße 58, Fl.Nr. 125/2, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 23. Mai 2022 eingereicht.  
Nummer im Bautenverzeichnis: 24 / 2022

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 916 m<sup>2</sup>

Sämtliche Nachbarunterschriften fehlen (Nachbarn wurden nachweislich schriftlich angeschrieben, haben aber keine Unterschrift erteilt.).

**Wichtiger Hinweis:**

**Folgende Stellungnahme der Rewag AG und Co. KG ist zu beachten:**

*Die bestehende Gasanschlussleitung darf nicht überbaut werden! Schutzstreifen 1 m!*

Im Gremium entsteht eine Diskussion darüber, ob derartige Anlagen auf Gemeindegebiet grundsätzlich und im Speziellen auch an diesem Standort gewünscht sind.

Die einstimmige Meinung dazu ist, dass man Bedenken wegen einer möglichen Ablenkung für die Verkehrsteilnehmer hat, Sichtbehinderungen befürchtet und insbesondere auch umweltrelevante Vorbehalte wegen der Lichtemissionen der Anlage hat.

Ähnliche Anträge wurden in der Vergangenheit bereits durch das Gremium abgelehnt.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

Unabhängig vom einstimmig verweigerten Einvernehmen weist das Gremium darauf hin, dass die Stellungnahme der Rewag AG und Co. KG unbedingt zu beachten ist, wenn das Einvernehmen von der Genehmigungsbehörde ersetzt wird.

**Einstimmig abgelehnt**

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

**9** [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;  
Wohnraumerweiterung durch Umnutzung der Garage in Zeitlarn,  
Wiesenstraße 10, Fl.Nr. 1102/3, Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;  
Wohnraumerweiterung durch Umnutzung der Garage in Zeitlarn, Wiesenstraße 10,  
Fl.Nr. 1102/3, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 1. Juni 2022 eingereicht.  
Nummer im Bautenverzeichnis: 26 / 2022

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

Das Grundstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet und ist nur eingeschränkt nutzbar wegen eines „Landschaftsschutzgebietes“.

Da sich sämtliche Gebäude jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes befinden und es sich hier lediglich um eine Nutzungsänderung handelt und somit auch keine weiteren Flächen versiegelt werden, ist beides für diesen Bauantrag nicht relevant.

Größe des Grundstücks: 768 m<sup>2</sup>

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung:

①

<u>Festgesetzt:</u>	<i>§ 2 Abs. 5 Stellplatzsatzung Zeilarn Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.</i>
<u>Geplant:</u>	<i>Bestandscarport mit 2 Stellplätzen mit einer Größe von 5,50 x 2,30 m.</i>
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	<i>Der Carport mit den Stellplätzen gehört zu den Bestandsbauten. Die Stellplätze weisen eine Größe von 5,50 x 2,30 m auf.</i>
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	<i>Da sich die Stellplätze in einem bestehenden Carport befinden und die Grundanforderungen der GaStellV eingehalten werden, kann die Abweichung bedenkenlos erteilt werden.</i>

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sowie zur Abweichung von der Stellplatzsatzung sein Einvernehmen.

**Einstimmig beschlossen**

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

**10** [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;  
Anbau an Einfamilienhaus in Zeitlarn,  
Zeitbergstraße 38, Fl.Nr. 333/2, Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

[REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;  
Anbau an Einfamilienhaus in Zeitlarn, Zeitbergstraße 38, Fl.Nr. 333/2, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 7. Juni 2022 eingereicht.  
Nummer im Bautenverzeichnis: 27 / 2022

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

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIa1“

Größe des Grundstücks: 1.577 m<sup>2</sup>

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen.

**Einstimmig beschlossen**

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

**11** [REDACTED] – Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Carport und Büro in  
Zeitlarn, Neuhof 2 c (neu), Fl.Nr. 818 (TF), Gemarkung Zeitlarn

**Sachverhalt:**

[REDACTED] Antrag auf Baugenehmigung;  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Carport und Büro in Zeitlarn, Neuhof 2 c (neu), Fl.Nr. 818 (TF), Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 14. Juni 2022 eingereicht.  
Nummer im Bautenverzeichnis: 28 / 2022

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

Größe des Grundstücks: ca. 750 m<sup>2</sup> (wird noch vermessen)

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

## Beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung:

1

<u>Festgesetzt:</u>	§ 2 Abs. 5 Stellplatzsatzung Zeitlarn Der Stellplatz ist mit einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 6,00 m herzustellen.
<u>Geplant:</u>	Anstelle der Größe der Stellplätze nach der geltenden Verordnung (3 x 6 m) soll die Stellplatzgröße in der Garage nach BayBO erfolgen.
<u>Begründung der Bauherrn:</u>	In normalen Garagen bzw. Fertiggaragen ist eine solche Größe nicht möglich.
<u>Bewertung durch das Bauamt:</u>	Der Antragsteller bezieht sich auf die vorgegebenen Größen in der <u>Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern</u> . Gemäß diesen Vorschriften müsste der Stellplatz 2,50 m x 5,00 m groß sein (§ 4 Abs. 1 Satz 3 GaStellV) Der geplante Stellplatz in der (Fertig-)Garage ist mit einer Größe von 3,51 m x 5,50 m deutlich größer und weicht von den Maßen der Stellplatzsatzung Zeitlarn lediglich in der Länge um ca. 50 cm ab. Die Befreiung kann daher problemlos erteilt werden.

### **Wichtiger Hinweis:**

**Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist zu beachten:**

Regenwasser soll, wenn es die Bodenverhältnisse auf dem Baugrundstück zulassen (Sickertest), zurückgehalten werden und versickern. Sollte der Baugrund eine Versickerung nicht zulassen, ist eine Retentionszisterne mit Drosselablauf nach Berechnung zu erstellen.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sowie zur beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung sein Einvernehmen. Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist zu beachten.

### **Einstimmig beschlossen**

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

**12** [REDACTED] – Antrag auf Isolierte Befreiung;  
**Isolierte Befreiung: Errichtung eines Zauns und eines Gartentors in Zeitlarn, Holunderweg 13, Fl.Nr. 361/7, Gemarkung Zeitlarn**

**Sachverhalt:**

[REDACTED] – Antrag auf Isolierte Befreiung;  
Errichtung eines Zauns und eines Gartentors in Zeitlarn, Holunderweg 13, Fl.Nr. 361/7, Gemarkung Zeitlarn.

Die Unterlagen wurden am 20. Juni 2022 eingereicht.  
Nummer im Bautenverzeichnis: 29 / 2022

Die nachträgliche Aufnahme als Tagesordnungspunkt wurde zu Sitzungsbeginn beantragt und einstimmig beschlossen.

**Einstimmig beschlossen**

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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich folgenden rechtswirksamen Bebauungsplans: „Zeitberg Ost II“ und 2. Änderung "Zeitberg Ost II“.

Das Grundstück liegt in folgendem Wasserschutzgebiet: „Sallern IIIb“

Größe des Grundstücks: 813 m<sup>2</sup>

Sämtliche Nachbarunterschriften wurden erteilt.

**Beantragte Befreiungen vom Bebauungsplan:**

**1**

**Festgesetzt:**

**8. Einfriedungen**

*Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung gelten folgende Richtlinien:*

**An der Straßenseite:**

*Ausschließlich Holzzaun mit senkrechten Latten (z. B. Hanichelzaun), Zaunhöhe insgesamt max. 1,00 m, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend; Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.*

**Oberflächenbehandlung:**

*Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.*

*Als Zaunsockel sind nur die Betonleistensteine der Straßenbegrenzung zulässig.*

**An den seitlichen u. rückwärtigen Grundstücksgrenzen:**

*Maschendrahtzaun in grauer oder grüner Farbe zulässig. Zaunhöhe max. 1,00 m. Kein Sockel zulässig.*

Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

Geplant: Höhe statt 1,00 m an der Straßenseite bis max. 1,80 m und waagrechte Bretter statt senkrechte Latten  
Höhe max. 1,20 m an der seitlichen Grundstücksgrenze

Begründung der Bauherrn: Der Zaun wird benötigt  
1. wegen Hundehaltung  
2. als Windschutz für die Terrasse  
3. zum Schutz vor Wildtieren

Bewertung durch das Bauamt: 1. Seitliche Grundstücksgrenze  
Der geplante Zaun weicht lediglich um 20 cm von der Festsetzung ab. Das Grundstück grenzt an dieser Seite ohnehin an öffentlichen Grund / an Ackerfläche.  
Diese Befreiung kann problemlos erteilt werden, öffentliche oder nachbarliche Interessen werden nicht berührt.

2. Straßenseitige Grundstücksgrenze  
Die Gestaltung mit Holz entspricht dem Grundanliegen der Festsetzung im Bebauungsplan, auch wenn die Bretter waagrecht statt senkrecht angebracht werden.  
Die Planung weicht zwar scheinbar stark von der Höhe der Festsetzungen ab, es handelt sich dabei jedoch genau genommen eher um einen Sichtschutz, als um eine Einfriedung, da die Elemente nicht an der Grundstücksgrenze entlanglaufen und auch nicht von Grundstücksecke zu Grundstücksecke.

Im Bebauungsplan wurden zur Gestaltung und Höhe von Sichtschutzvorrichtungen keine Festsetzungen getroffen, weshalb diese gemäß Bayerischer Bauordnung bis 2 m hoch sein dürfen.

Alles in allem fügt sich das Bauvorhaben ein, nachbarliche Interessen werden gewahrt und öffentliche Belange nicht berührt. Somit kann die Befreiung erteilt werden.

### **Wichtiger Hinweis:**

**Folgende Stellungnahme der Rewag AG & Co KG ist zu beachten:**

Die bestehende Anschlussleitung Wasser ist zu beachten, darf nicht, mit z.B. Betonfundamenten, überbaut werden! **Eine offizielle Planauskunft ist einzuholen!**

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss erteilt zu obengenanntem Antrag auf Isolierte Befreiung sein Einvernehmen. **Die Stellungnahme der Rewag AG & Co KG ist UNBEDINGT zu beachten!**

## Einstimmig beschlossen

Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 0

### **13 Informationen und Anfragen**

#### **13.1 Gullideckel in der Waldheimstraße (Rückmeldung zu TOP 14.5 der Sitzung vom 17. März 2022)**

##### **Mitteilung:**

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 17. März 2022 hatte Frau Grünauer um Überprüfung eines Gullideckels in der Waldheimstraße gebeten, der sich gesenkt hatte. Frau Guggenberger berichtet dem Gremium hierzu Folgendes:

Hierzu fand am 18. Mai 2022 ein Ortstermin mit Frau Grünauer und Herrn Schild statt.

Herr Schild teilt dazu folgendes Ergebnis mit:

*Die betreffenden Straßeneinläufe sollen baldmöglichst, sobald eine Firma Ressourcen frei hat, instandgesetzt werden.*

**Zur Kenntnis genommen**

#### **13.2 Badezugang am Kreuzweg**

##### **Anfrage:**

Gremiumsmitglied Otto Beer fragt nach, bis wann der Badezugang am Kreuzweg hergestellt werde. Er sei darauf von Anwohnern angesprochen worden.

Die Vorsitzende teilt dazu mit, dass dies zwar für das laufende Jahr geplant gewesen sei, einige Lauber Bürger sich jedoch beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt gegen das Vorhaben ausgesprochen hätten. Deshalb setzt das Wasserwirtschaftsamt das Vorhaben vorerst aus, da man nichts machen wolle, was keine Akzeptanz bei der Bevölkerung findet.

Das Thema soll in der nächsten Bürgerversammlung noch einmal angesprochen werden.

**Zur Kenntnis genommen**

### **13.3 Umgang mit parkenden Autos im Parkverbot am Hennerwiesl**

#### **Anfrage:**

Gremiumsmitglied Josef Weinmann erkundigt sich nach dem Umgang mit parkenden Autos am sogenannten „Hennerwiesl“ am Badeplatz in Regendorf. Dort herrscht eigentlich ein Parkverbot.

Die Vorsitzende erklärt hierzu, dass die parkenden Autos hier trotz des ausgeschilderten Parkverbots geduldet würden, solange dies im Rahmen bleibe. Die Gemeinde wird in der Regel den Verkehrsüberwachungsdienst nicht einschalten. Sollte die Polizei anderweitig dort eine Überprüfung vornehmen, müssten die widerrechtlich Parkenden eine Verwarnung mit Bußgeld in Kauf nehmen, immerhin bestehe hier ja ein Parkverbot. Eine Parkfreigabe hätte zur Folge, dass keine Handhabe mehr möglich sei. So hätte man dank des bestehenden Parkverbots im letzten Jahr verhindern können, dass sich hier eine Gruppe Wohnwagen – unter Umständen dauerhaft – niedergelassen hätte.

Damit sollte die Situation vorläufig bis auf Weiteres bleiben, wie sie ist.

#### **Zur Kenntnis genommen**

### **13.4 Beschilderung am Festplatz wird angepasst**

#### **Anfrage:**

Gremiumsmitglied Josef Weinmann fragt an, was mit dem Verkehrszeichen „250“, Durchfahrt verboten, am Festplatz sei.

Die Vorsitzende erklärt hierzu, dass das Schild in den nächsten Tagen umgesetzt wird.

#### **Zur Kenntnis genommen**

### **13.5 Neue Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022**

#### **Mitteilung:**

Frau Guggenberger teilt mit, dass der Gutachterausschuss des Landkreises Regensburg vor kurzem die neuen Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar 2022 bekannt gegeben habe. Diese würden ab 1. Juli 2022 öffentlich einen Monat lang für jedermann zur Einsicht ausliegen, die Bekanntmachung hierzu würde ab 28. Juni in allen Schaukästen und natürlich zusätzlich im Mitteilungsblatt veröffentlicht. Neu sei, dass die Bodenrichtwerte für jedermann dauerhaft im Internet abrufbar seien. Frau Guggenberger wird in den nächsten Tagen eine entsprechende Info-Mail an alle Mitglieder des Gemeinderates schicken.

#### **Zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 19:09 Uhr die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

Andrea Dobsch  
Erste Bürgermeisterin

Manuela Guggenberger  
Schriftführung