



Gemeinde Zeitlarn

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 04.08.2022
Beginn:	18:31 Uhr
Ende:	21:16 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Mehrzweckhalle Zeitlarn

---

### Anwesenheitsliste

#### Erste Bürgermeisterin

Dobsch, Andrea

#### Mitglieder des Gemeinderates

#### Schriftführer

Schmid, Jürgen

#### Gäste

Wörle, Klaus, Dr.  
Zissler, Karl BPlan MI Neuhof-Mühlhof

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

#### Mitglieder des Gemeinderates

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der letzten Niederschrift
- 1.1 Genehmigung der Niederschrift des Rechnungsprüfungsausschusses  
Vorlage: HV/0488/2022
2. Bekanntgabe der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse
3. Aufstellung des Bebauungsplans "Mischgebiet Neuhof-Mühlhof"  
Vorlage: Ba/0548/2022
4. Bebauungsplan "Mischgebiet Neuhof-Mühlhof"; Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB  
Vorlage: Ba/0547/2022
5. Geförderter Breitbandausbau - Beifang  
Vorlage: HV/0554/2022
6. Antrag auf Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED  
Vorlage: HV/0486/2022
7. Antrag auf Abschaffung des Fahrradschutzstreifens in Zeitlarn  
Vorlage: HV/0394/2022
8. Antrag auf Abschaffung Tempo 30 an der Grundschule  
Vorlage: HV/0395/2022
9. Bestellung Inklusionsbeauftragte  
Vorlage: HV/0544/2022
10. Konkretisierung Förderantrag Klimaschutzmanager  
Vorlage: HV/0553/2022
11. Antrag auf Baugenehmigung; TEKTUR - Umbau und Sanierung Schloss Regendorf mit Marstall in Zeitlarn, Faber-Castell-Straße 5 und 7, Fl.Nrn. 1 und 5, jeweils Gemarkung Regendorf  
Vorlage: Ba/0552/2022
12. Informationen und Anfragen

Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch eröffnet um 18:31 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**

---

Dem Gemeinderat wird die Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung zur Genehmigung vorgelegt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift vom 07.07.2022.

**Einstimmig beschlossen      Ja 19 Nein 0**

### **1.1 Genehmigung der Niederschrift des Rechnungsprüfungsausschusses**

---

Dem Gemeinderat werden die Niederschriften der Sitzungen des Rechnungsprüfungsausschusses zur Genehmigung vorgelegt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschriften des Rechnungsprüfungsausschusses vom 10. und 11.05.2022.

**Einstimmig beschlossen      Ja 19 Nein 0**

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

---

**Zurückgestellt**

### **3 Aufstellung des Bebauungsplans "Mischgebiet Neuhof-Mühlhof"**

---

#### **Sachverhalt:**

Da die Gemeinde Zeitlarn aktuell keine gemeindlichen Gewerbeflächen mehr zur Verfügung hat, jedoch mehrere weitere Anfragen vorliegen, ist geplant, das bestehende Gewerbegebiet „Neuhof-Mühlhof GENB“ im Norden mit einer Mischgebietsfläche abzurunden.

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Zeitlarn ist der Planbereich bereits als Fläche für gemischte Nutzung festgesetzt, eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist daher nicht erforderlich.

Es muss jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über die Flurnummern 847/3, 847/4, 847/5, 847/7 (TF), 847/8 (TF), 905 und 905/1 (TF), jeweils Gemarkung Zeitlarn.

Das neue Mischgebiet erhält die Bezeichnung „Mischgebiet Neuhof-Mühlhof“.

Mit der Erstellung des Vorentwurfs wurde das Architekturbüro Karl Zissler Architektur GmbH, Ebenpaint 9, 93170 Bernhardswald, beauftragt.

Herr Karl Zissler jr. als verantwortlicher Architekt stellte dem Gemeinderat die Planungen und bisherigen Festsetzungen vor. Es konnten dabei alle Fragen zur Planung zufriedenstellend beantwortet werden und der Gemeinderat trägt die Planungen mit.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Zeitlarn beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Neuhof-Mühlhof“ im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB.

**Einstimmig beschlossen      Ja 19 Nein 0**

#### **4      Bebauungsplan "Mischgebiet Neuhof-Mühlhof"; Hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Da die Gemeinde Zeitlarn aktuell keine gemeindlichen Gewerbeflächen mehr zur Verfügung hat, jedoch mehrere weitere Anfragen vorliegen, ist geplant, das bestehende Gewerbegebiet „Neuhof-Mühlhof GENB“ im Norden mit einer Mischgebietsfläche abzurunden.

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Zeitlarn ist der Planbereich bereits als Fläche für gemischte Nutzung festgesetzt, eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan ist daher nicht erforderlich.

Es muss jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Planungsgebiet erstreckt sich über die Flurnummern 847/3, 847/4, 847/5, 847/7 (TF), 847/8 (TF), 905 und 905/1 (TF), jeweils Gemarkung Zeitlarn.

Das neue Mischgebiet erhält die Bezeichnung „Mischgebiet Neuhof-Mühlhof“.

Mit der Erstellung des Vorentwurfs wurde das Architekturbüro Karl Zissler Architektur GmbH, Ebenpaint 9, 93170 Bernhardswald, beauftragt.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Zeitlarn billigt den vom Architekturbüro Karl Zissler Architektur GmbH, Ebenpaint 9, 93170 Bernhardswald, angefertigten Vorentwurf des Bebauungsplans „Mischgebiet Neuhof-Mühlhof“ und beauftragt die Verwaltung mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

**Einstimmig beschlossen      Ja 19 Nein 0**

#### **5      Geförderter Breitbandausbau - Beifang**

**Zurückgestellt**

#### **6      Antrag auf Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED**

#### **Sachverhalt:**

Die CSU-Fraktion hat am 12.05.2022 den Antrag gestellt die Straßenbeleuchtung auf LED umzustellen. Das Thema wurde bereits parallel dazu im Rahmen der Erstellung des Energienutzungsplans des Landkreises bearbeitet, da das Projektteam im März unter anderem dieselbe Maßnahme vorgeschlagen hat. Zwischenzeitlich wurde eine Vergleichsberechnung bei der REWAG angefordert und eine Stellungnahme der Energieagentur eingeholt.

Die Gemeinde Zeitlarn betreibt aktuell 748 Leuchtstellen. 44 davon sind bereits mit LED ausgestattet. Im Ergebnis müssten 704 Leuchten umgerüstet werden.

Laut Vergleichsberechnung amortisiert sich die Umstellung kostenmäßig in 16,75 Jahren und aufgrund der CO<sup>2</sup>-Bilanz in 1,34 Jahren. Es ist derzeit mit Investitionskosten in Höhe von 430.000 € zu rechnen. Das BMU stellt eine Förderung für die Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED im Umfang von 20 – 40 % bereit. Diese kann die Gemeinde jedoch aufgrund der Fördervoraussetzungen nicht erhalten.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Umstellung aus haushaltsrechtlicher Sicht, der Energieproblematik und -kosten sowie den Ökologischen Aspekten sehr empfehlenswert.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Straßenbeleuchtung der Gemeinde Zeitlarn vollständig auf LED umzustellen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 19 Nein 0**

## **7      Antrag auf Abschaffung des Fahrradschutzstreifens in Zeitlarn**

---

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde hat bereits im Sommer 2020 eine Verkehrsschau zu den Problemen an der ST 2397 angefragt. Der Fahrradschutzstreifen an der ST 2397 durch Zeitlarn wurde aufgrund einer Verkehrsschau am 31.05.2021 durch das Landratsamt als zuständige Verkehrsbehörde festgelegt. An der Verkehrsschau haben Vertreter der PI Neutraubling, des Landratsamtes, des Staatlichen Bauamts und der Gemeinde teilgenommen. Eine Lösungsmöglichkeit dabei war der jetzt umgesetzte Schutzstreifen, welcher dann auf Vorschlag des Landratsamtes auch Vorort durch die Gemeinde mitgetragen wurde. Der Fahrradschutzstreifen wurde aufgrund des kombinierten Geh- und Radwegs, bei dem es teilweise zu gefährlichen Begegnungsverkehr durch in beide Fahrtrichtung fahrende Fahrräder und Fußgänger kommt, eingeführt.

Das Landratsamt ist die zuständige Straßenverkehrsbehörde und sowohl örtlich als auch sachlich für die ST 2397 zuständig. Das Staatliche Bauamt ist für diese Straße der zuständige Straßenbaulastträger, welche die Anordnungen der Verkehrsbehörde umsetzt. Die Straße verläuft zwar durch Zeitlarn, jedoch hat die Gemeinde diesbezüglich keinen Zugriff auf die Straße.

Nach der Realisierung des Kreisverkehrs bei Mitterfeld III ist angedacht, den Schutzstreifen bis zum Kreisverkehr zu verlängern, um damit eine sichere Ortsdurchfahrt für Fahrradfahrer zu gewährleisten und am Kreisverkehr wieder auf den Fahrradweg zu wechseln.

Mittlerweile hat sich der Fahrradschutzstreifen etabliert und wird rege benutzt. Der Schutzstreifen sollte daher unbedingt beibehalten werden.

Herr Dr. Wörle vom ADFC Regensburg vermittelte dem Gemeinderat seine Sicht sowie die Vor- und Nachteile eines Fahrradschutzstreifens. Grundsätzlich sei die Maßnahme geeignet, dem Fahrradfahrer ein Sicherheitsgefühl zu vermitteln und einen „Sicheren Verkehrsraum“ zu überlassen sowie den Autofahrer auf die Fahrradfahrer hinzuweisen und eine sichtbare Abgrenzung zum Fahrradfahrer herzustellen. Aber es gibt natürlich noch weiteres Verbesserungspotenzial an der Bestandssituation. Er regte an, bei den Unterbrechungen des Schutzstreifens zur Klarheit für die Radfahrer weitere Piktogramme auf der Straße anzubringen. Auch müsse die Weiterführung bis zum Kreisverkehr und der Übergang zum bestehenden Radweg sinnvoll geplant und ausgeführt werden.

Es schloss sich eine längere Diskussion innerhalb des Gemeinderates und mit Herrn Dr. Wörle zum Thema an.

In der Gremiumsdiskussion war sich die Mehrheit des Gemeinderats sichtlich einig, dass die eingerichtete Zone 30 im Grundsatz wünschenswert, die unterschiedlichen Zeiten jedoch problematisch sind. Im Grundsatz hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, bei der zuständigen Straßenbaubehörde über die Gemeindeverwaltung erneut dafür einzusetzen, die Zeiten auszuweiten und den Bereich der Zone 30 „weitestgehend“ über die Hauptstraße auszuweiten. Die konkludente Zustimmung aus dem Gremium war offensichtlich.

GR Sommerer stellte schließlich den Antrag zur Geschäftsordnung zur Beschlussfassung zu kommen.

**Mehrheitlich beschlossen      Ja 11 Nein 8**

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die probeweise Beibehaltung des Fahrradschutzstreifens für ein weiteres Jahr nach Fertigstellung des Kreisverkehrs und Verlängerung des Schutzstreifens bis zum Kreisverkehr.

**Mehrheitlich beschlossen      Ja 11 Nein 8**

## **8      Antrag auf Abschaffung Tempo 30 an der Grundschule**

---

Nach ausführlicher Diskussion innerhalb des Gemeinderates hat Herr Dr. Schlegel den Antrag zurückgezogen.

## **9      Bestellung Inklusionsbeauftragte**

---

### **Sachverhalt:**

#### Aufgaben:

Inklusionsbeauftragte in den Gemeinden sind Ansprechpartner/innen, Gestalter/innen, Verbindungspersonen. Ihre Tätigkeit hat sich in vielen kreisangehörigen Gemeinden sehr bewährt. Sie setzen sich ein für die Interessen und Belange von Menschen mit Handicaps und deren Familien in der Gemeinde Zeitlarn.

#### Aufgaben:

- Vertretung der Interessen der Menschen mit Behinderung in der Gemeinde
- Anregung neuer Konzepte und Maßnahmen zur Verbesserung der Lebenssituation von Menschen mit Behinderung
- Direkte Weitergabe von Anregungen und Kritik an die Gemeinde
- Projektarbeit (optional)
- Gründung und Betreuung von Arbeitskreisen (Optional)
- Bindeglied zwischen Menschen mit Behinderung und Verwaltung

Das Ehrenamt soll unabhängig von den Interessen der Parteien, Vereine und Verbände sowie weltanschaulichen Bindungen ausgeübt werden.

Durch die Benennung von Inklusionsbeauftragten signalisieren wir:

Die Gemeinde Zeitlarn unterstützt damit im Grundsatz den „Aktionsplan Inklusion und Demografie des Landkreises Regensburg“ mit den darin festgelegten Maßnahmen und Zielen in Bezug auf Inklusion im Landkreis Regensburg. Über einzelne Maßnahmen von grundsätzlicher Bedeutung in der Gemeinde entscheidet der Gemeinderat.

Durch Inklusionsbeauftragte erhält Inklusion in der Gemeinde ein Gesicht und wird ansprechbar.

Eine Aufwandsentschädigung ist nicht vorgesehen.

### Sachverhalt:

Frau Anja Klepatz beschäftigt sich bereits seit Jahren mit dem Thema Inklusion und ist aus Sicht der Verwaltung für dieses Amt geeignet.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt für die Jahre 2022 – 2026 Frau Anja Klepatz zur Inklusionsbeauftragten zu bestellen.

**Einstimmig beschlossen      Ja 19 Nein 0**

## **10      Konkretisierung Förderantrag Klimaschutzmanager**

---

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde hat im Dezember 2021 den Antrag auf Förderung eines Klimaschutzmanagers gestellt. Aktuell sind Rückfragen zur Bearbeitung des Förderantrages bei der Gemeinde eingegangen. Insbesondere wird auf den beantragten Teilzeitumfang der Stelle eingegangen. Konkret wurde folgende Rückfrage gestellt:

#### **4. Stellenumfang (Halbtagsstelle)**

Ihren Antragsunterlagen entnehmen wir, dass eine halbe Personalstelle (20h/Woche) beantragt wird. In diesen Zusammenhang möchten wir Ihnen den Hinweis zukommen lassen, dass wir auf Grund unserer Erfahrung in der Betreuung von vielen Klimaschutzmanagement-Förderprojekten zur Erstellung von Klimaschutzkonzepten wissen, dass die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes mit einer Halbtagspersonalstelle eine große Herausforderung für das Klimaschutzmanagement (KSM) sein wird. Damit die Förderziele auch in der Gemeinde Zeitlarn gelingen, ist es umso wichtiger, die Unterstützung des KSM im Vorfeld zu sichern. Wir bitten Sie daher darum, die Arbeitsplanung des geplanten KSM zur Konzepterstellung anhand einer Vorlage (s. Anlage zu diesem Schreiben bzw. zur E-Mail) für Halbtagsstellen zu konkretisieren und ausgefüllt zurücksenden. Sie haben natürlich auch die Möglichkeit Ihre Kalkulation zu überarbeiten und (das ist unsere Empfehlung) eine Vollzeitstelle zu beantragen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat bestätigt seinen Beschluss zur Einführung der Stelle eines Klimaschutzmanagers

**Mehrheitlich beschlossen      Ja 18 Nein 1**

#### **11      Antrag auf Baugenehmigung; TEKUR - Umbau und Sanierung Schloss Regendorf mit Marstall in Zeitlarn, Faber-Castell-Straße 5 und 7, Fl.Nrn. 1 und 5, jeweils Gemarkung Regendorf**

#### **Sachverhalt:**

Home-Bau GmbH – Antrag auf Baugenehmigung;  
TEKUR - Umbau und Sanierung Schloss Regendorf mit Marstall in Zeitlarn, Faber-Castell-Straße 5 und 7, Fl.Nrn. 1 und 5, jeweils Gemarkung Regendorf.

Die Unterlagen wurden am 28. Juli 2022 eingereicht.  
Nummer im Bautenverzeichnis: 32 / 2022

Die Grundstücke liegen im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Größe der Grundstücke gesamt: 25.720 m<sup>2</sup>

Die Grundstücke liegen großteils in einem Überschwemmungsgebiet.

Laut § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gilt:

*„In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.“*

Die zuständige Behörde kann jedoch unter Umständen im Einzelfall Vorhaben genehmigen, wenn

1. *das Vorhaben*
  - a. *die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
  - b. *den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,*
  - c. *den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und*
  - d. *hochwasserangepasst ausgeführt wird oder*
2. *die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.*

Für den vorliegenden Bauantrag hat dies keine Auswirkungen, da es sich bei der Tektur hauptsächlich um Veränderungen am Bestandsgebäude handelt.

Außerdem werden weitere Stellplätze errichtet.

Zur Anzahl und Größe der Stellplätze war gemäß dem Wunsch der Denkmalbehörden in der Grundstücks- und Bauausschusssitzung am 22. April 2021 einstimmig die Abweichung von der Stellplatzsatzung erteilt worden. Nun sollen weitere Stellplätze entstehen. Da sich dadurch die „Parksituation“ verbessert, kann die Erteilung der Abweichung weiter bestehen bleiben.

### **WICHTIG:**

Der Bauherr hat laut eigenen Angaben alle Veränderungen mit dem zuständigen Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgesprochen.

### **Wichtiger Hinweis:**

**Folgende Stellungnahme des Abwasserzweckverbands Regental ist zwingend zu beachten:**

*Seitens des Zweckverbandes wird dem Bauvorhaben unter folgenden Auflagen zugestimmt:*

Die sich auf dem Grundstück befindende öffentliche Abwasserleitung darf durch die Baumaßnahme weder gefährdet noch beeinträchtigt werden. Es ist bei Bauarbeiten und Erstellung von Gebäuden ein seitlicher Abstand von 1,50 m zu dem sich auf dem Grundstück befindenden öffentlichen Abwasserkanal einzuhalten.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt zu obengenanntem Antrag auf Baugenehmigung sein Einvernehmen. Die Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes ist zu beachten und die Vorgaben sind einzuhalten.

**Einstimmig beschlossen      Ja 19 Nein 0**

## **12      Informationen und Anfragen**

---

### **Informationen:**

- Pflanzaktion am 22.10.2022
- Kreisverkehr wurde am 03.08.22 für den Verkehr freigegeben
- Anfrage FW Kreisverkehr
- Bäckermobil kommt freitags nach Zeitlarn
- Vorschlag für neue Ortsschilder
- Sommerpause: voraussichtlich keine Bauausschusssitzung im August und keine Gemeinderatssitzung im September
- Beschilderung Bade-/Liegewiesen wird in der nächsten Woche geliefert und anschließend aufgestellt

### **Anfragen:**

- GR Schlegel fragt an, ob die Zeitlarner Vereine die vergünstigten Konditionen des Wasserliefervertrages der Gemeinde erhalten können
- GR Schlegel fragt nach, ob die jetzige Position des Zeitlarner Ortsschildes nach dem Kreisverkehr Mitterfeld III die Endgültige ist.  
Hierzu kann derzeit keine Antwort gegeben werden.
- GR Beer spricht sich nochmals für eine Photovoltaikanlage auf dem Rathaus aus
- GR Beer spricht sich dafür aus, dass der gemeindliche Bauhof vermehrt die Bäume gießt, da sich diese größtenteils in keinem guten Zustand befinden  
Die Vorsitzende entgegnet, dass der Bauhof bereits zum Gießen ausrückt.
- GR Bach weist auf die Burschenkirta vom 12. – 14.08. in Regendorf hin
- GR Bach meldet eine Beschädigung der Teerdecke an der Kreuzung Ulmenstraße/Siedlerstraße
- GR Nießen regt an, nochmals bei der FFW Zeitlarn bzgl. einer Leihmöglichkeit von Bierzeltgarnituren nachzuhaken.  
Die Vorsitzende erklärt, dass sie das schon gemacht hat und es mittlerweile einen neuerlichen Beschluss des Feuerwehrausschusses gibt, der eine Verleihung weiterhin ablehnt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Andrea Dobsch um 21:16 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Andrea Dobsch  
Erste Bürgermeisterin

Jürgen Schmid  
Schriftführung