

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 07.07.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 22:35 Uhr
Ort, Raum: im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

Ausschussmitglieder

Herr Franz Greipl

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Frau Petra Lutz

Herr Klaus Schmidmeister

Stellvertreter

Herr Norbert Hofbauer

Herr Gottfried Riepl

Vertretung für Herrn Robert Pollinger

Vertretung für Herrn Thomas Semmler

Schriftführer

Frau Corinna Liebl

Abwesend:

2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

Ausschussmitglieder

Herr Thomas Semmler

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
- 1.1 Bauantrag: Erweiterung und Umgestaltung des bestehenden EFH in ein Mehrgenerationenhaus mit 2 WE und 2 Carports und Abbruch Nebengebäude;
Tiefenhüll 1, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 281 Gem. Berletzhof
- 1.2 Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport;
Schönbergstraße 17, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 866/19 Gem. Hemau
- 1.3 Bauantrag: Bau eines Gartengeräteschuppens;
Gartenstraße 16, Haag, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 186/1 Gem. Haag
- 1.4 Bauantrag: Neubau eines Nebengebäudes in Laufenthal, St.-Ottilien-Straße 5;
Fl. Nr. 57 Gem. Laufenthal
- 1.5 Bauantrag: Außenwerbeanlage "da Salvo";
Oberer Stadtplatz 7, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 6 Gem. Hemau
- 1.6 Bauantrag: Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnungen;
Riedenburger Straße 10, 93155 Hemau;
Fl.Nrn. 125, 125/1 und 125/2 Gem. Hemau
- 1.7 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Garage in Oberreiselberg;
Fl.Nr. 715 TF Gem. Neukirchen
- 1.8 Bauantrag: Anbau einer geschlossenen Terrassenüberdachung mit Vollglasschiebeanlage (Wintergarten);
Hohenschambach, Lanzlbogen 14, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 635/37 Gemarkung Hohenschambach
- 1.9 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Bau eines Gerätschuppens mit Holzlager;
Kochenthal 22, 93155 Hemau
Fl. Nr. 1393 Gem. Hohenschambach
- 1.10 Bauantrag: Abbruch und Neubau einer Lagerhalle für landwirtschaftlich Nutzung;

- Winkl 1, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 1113 Gem. Klingen
- 1.11 Bauantrag: Umbau der bestehenden Fahrradüberdachung zur Schaffung einer geschlossenen Müllstation;
Mönchsbergweg 1, 93155 Hemau;
Fl.Nr. 1447 Gem. Hemau
- 1.12 Bauantrag: Ausbau des bestehenden Dachgeschosses zur Wohnraumnutzung;
Neukirchen, Am Hopfengarten 1, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 3/1 Gemarkung Neukirchen
- 1.13 Bauantrag: Errichtung eines altersgerechten Anbaus in Holzbauweise und Nutzungsänderung (Schlafzimmer);
Lautersee 3, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 445 Gemarkung Aichkirchen
- 1.14 Bauantrag: Anbau an das bestehende Wohngebäude;
Hohenschambach, Zum Wuzenfelsen 6, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 1477/20 Gemarkung Hohenschambach
- 1.15 Bauantrag: Nutzungsänderung Bank in Physiotherapie; Anbau im EG und Raumaufteilung DG mit Loggia neu; Änderung Dachgestaltung in Dachflächenfenster;
Hohenschambach, Hochstraße 14, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 62 Gemarkung Hohenschambach
- 1.16 Bauantrag: Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Wohnhauses;
Nürnberger Str. 7, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 201 Gemarkung Hemau
- 1.17 Bauantrag Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und einer gewerblichen Lagerhalle;
Hohenschambach, Roter Bügel 6;
Fl. Nr.: 635/17 Gemarkung Hohenschambach;
hier: Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
- 1.18 Abgrabungsantrag zum Materialabbau für den Eigenbedarf und Wiederverfüllung;
Fl. Nr.: 125 der Gemarkung Pellndorf (Ortsteil Gänsbügl)
hier: Antrag auf Verlängerung der Genehmigung
- 1.19 Informelle Bauanfrage Anbau eines Kaltwintergartens an der Westseite
Pater-Benedikt-Baumann-Str. 1, 93155 Hemau
Fl. Nr. 953/13 Gemarkung Hemau

- 1.20 Antrag auf Vorbescheid: Abbruch Nebengebäude und Neubau Einfamilienhaus mit Garage;
Gänsbügl 3; Fl.Nr. 143 TF Gem. Pellndorf
- 1.21 Bauanträge: Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungen
- 1.22 Bauantrag: Bekanntgabe Entscheidungen auf dem Verwaltungsweg
- 2 Bauleitplanung Stadt Parsberg;
Ortsabrundungssatzung "Willenhofen Nord-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 3 Bauleitplanung der Stadt Parsberg;
Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel und Gastronomie - Hackenhofen III";
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 4 Beteiligung Wasserrecht zum Vorhaben Errichtung einer Feldscheune;
Fl. Nr.: 1323 Gemarkung Haag;
hier: Wasserschutzgebiet "Lindenhof/Schallerwöhr"
- 5 Information zum Baugebiet Hohenschambach "Jurablick" - Grünzug;
hier: Ausschreibung Landschaftsbauarbeiten
- 6 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung Stadtrat Greipl zur Vollsperrung bei Haag

Öffentlicher Teil

Punkt: 1 Bauanträge

Abstimmung:
Beschlusnummer:

**Punkt: 1.1 Bauantrag: Erweiterung und Umgestaltung des bestehenden EFH in ein Mehrgenerationenhaus mit 2 WE und 2 Carports und Abbruch Nebengebäude;
Tiefenhüll 1, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 281 Gem. Berletzhof**

Bauherr: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben Ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers über die bestehende Kleinkläranlage erfolgt. Der Überlauf und das anfallende Regenwasser werden auf dem Baugrundstück versickert.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.1

**Punkt: 1.2 Bauantrag: Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport;
Schönbergstraße 17, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 866/19 Gem. Hemau**

Bauherren: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben Ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- In den Antragsunterlagen ist ein Schreiben einer Nachbarin enthalten. Diese stimmte der vorhergehenden Planung des Bauvorhabens nur bedingt zu. Der überarbeiteten Planung mit Abweichungsantrag hat sie Ihre Zustimmung erteilt.
- Vorsorglich weisen wir auf den Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen hin. Dieser und der Abstandsflächenplan sind mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.2

Punkt: 1.3 Bauantrag: Bau eines Gartengeräteschuppens; Gartenstraße 16, Haag, 93155 Hemau; Fl. Nr. 186/1 Gem. Haag
--

Bauherr: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vorsorglich weisen wir auf den beiliegenden Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen hin.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.3

**Punkt: 1.4 Bauantrag: Neubau eines Nebengebäudes in Laufenthal, St.-Ottilien-
Straße 5;
Fl. Nr. 57 Gem. Laufenthal**

Bauherrn: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Der beantragten Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO hinsichtlich § 2 Abs. 1 GaStellV (Stauraum vor Garage) wird zugestimmt.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben Ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Vorhaben im Bereich des Wasserschutzgebietes Lindenhof Schallerwöhr befindet und eine Dolinenvermutung nach Gefahrenhinweiskarte vorliegt.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlussnummer: BA/200707/Ö1.4**

**Punkt: 1.5 Bauantrag: Außenwerbeanlage "da Salvo";
Oberer Stadtplatz 7, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 6 Gem. Hemau**

Bauherrin: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind zwingend einzuhalten. Der Städteplaner Herr Wild wurde hierzu bereits beteiligt und seine Stellungnahme vom 09.04.2020 besagt, dass die vorgesehene An-

passung der Gestaltungssatzung entspricht. Der sachlich gehaltene Schriftzug zeigt sich angemessen.

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben Ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Vorhaben im Bereich der Bodendenkmalvermutung befindet.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.5

Punkt: 1.6 Bauantrag: Ausbau eines Dachgeschosses zu Wohnungen; Riedenburger Straße 10, 93155 Hemau; Fl.Nrn. 125, 125/1 und 125/2 Gem. Hemau
--

Bauherr: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Es handelt sich hierbei um Maßnahmen im und am Bestandsgebäude. Das Bauvorhaben wird anhand einer PowerPoint-Präsentation kurz erläutert. Es ist der Ausbau des Dachgeschosses zu drei großzügigen Wohneinheiten geplant. Die Belichtung ist dabei über Dachflächenfenster und der zweite Fluchtweg durch entsprechende Dachausstiegsmöglichkeiten vorgesehen.

Herr Wild, Städteplaner wurde hierzu bereits beteiligt. Seine Stellungnahme besagt, dass ohne Frage der Verzicht auf einen Dachgeschossausbau überzeugender wäre. Außerdem sollte der Stellplatznachweis praxisbetont (Anfahrbarkeit usw.) überprüft werden.

Aus städtebaulicher Sicht zeigt sich eine Reihe von Problemen sichtbar:

- Es fehlt die Schaffung eines Kinderspielplatzes. Die gesamte verfügbare Freifläche fällt flächendeckend der Ausbildung der Stellplätze und Fahrwege zu.
- Das Problem der Anleiterbarkeit der Ausstiegsöffnungen zeigt sich problematisiert, nachdem die stadtbildstörenden Fluchtstege mit Brüstungen hier nicht in Frage kommen sollten.
- Der Dachgeschossausbau (Fluchtstege ausgenommen) zeigt sich aufgrund der maßstäblichen Dimensionierung der Dachflächenfenster und der reduzierten Anzahl hinnehmbar. Die beiden Walmbefensterungen an der Riedenburger Straße sollten allerdings zusammengefasst werden. Die Situierung in der Dachmitte wird einen verbesserten Straßen-

bildeitrag bedeuten anstelle der asymmetrisch liegenden größeren Ausstiegsöffnungen unmittelbar am Walmgrat.

Bezüglich des Balkons und der Terrasse an der Westseite liegt eine Baugenehmigung des Landratsamtes Regensburg vom 23.03.2007 (AZ.: S 43-2007-0367) vor. Für die bauliche Erweiterung liegt uns keine Genehmigung vor. Für die Balkone an der Südseite liegt bisher keine Genehmigung vor. Auf den Luftbildern ist eine teilweise Überdachung bereits im Jahr 2001 vorhanden und diese wurde zwischen 2013 und 2016 noch erweitert. Hierzu wurde mit dem Landratsamt Regensburg vereinbart, dass die Themen Abstandsflächen, Brandschutz und eventueller Bestandsschutz im Verfahren geprüft werden.

Bezüglich der nachgewiesenen und eingezeichneten Stellplätze ist anzumerken, dass die zwei Stellplätze im Bereich der Riedenburger Straße sich komplett auf Privatgrund (Fl. Nrn.: 125/1 und 125/2 jeweils Gemarkung Hemau) befinden. Optisch ist hier vor Ort nicht erkennbar, dass es sich nicht um einen öffentlich gewidmeten Gehweg bzw. einen Teil der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche handelt. Der Privatgrund ist vom öffentlichen Grund nicht baulich abgegrenzt. Die Anfahrbarkeit und die Mindestmaße nach GaStellV sind gegeben.

Seitens der Verwaltung wird noch angemerkt, dass die beantragte Abweichung bezüglich der Errichtung eines Kinderspielplatzes abzuwägen ist mit dem erforderlichen Stellplatzbedarf. Hierbei überwiegt gerade im Altstadtbereich der Bedarf an Stellplätzen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die ein oder andere Spielmöglichkeit und öffentliche Grünfläche in Zentrumsnähe (z. B.: Bolzplatz im Bereich der Schule, Grünzug mit Spielgeräten im Bereich der Beratzhausener Straße usw.) befindet. Bezüglich der Empfehlung des Herrn Wild zur Walmbefensterung ist außerdem anzumerken, dass die Fassade kürzlich eine Auffrischung erhalten hat.

Die Rückfragen seitens des Gremiums zu den Themen Dachflächenfenster statt Gauben, Anfahrbarkeit, Zufahrt über Privatgrund und Gestaltung der Hausstation werden seitens der Verwaltung erläutert.

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben Ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich im Naturpark Altmühltal und im Bereich der Bodendenkmalvermutung.
- Der in den Unterlagen ohne Unterschrift des Bauherrn enthaltene Antrag auf Abweichung bezüglich Art. 7 Abs. 3 BayBO und der Kanalanschlussplan sind vor der Weiterleitung an das Landratsamt Regensburg der Stadt Hemau vorzulegen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.6

Punkt: 1.7	Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Garage in Oberreiselberg; Fl.Nr. 715 TF Gem. Neukirchen
-------------------	---

Bauherr: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Jedoch wäre bei der Dachgestaltung und Dach-
eindeckung des Nebengebäudes die Ausbildung als Gründach wünschenswert und die Aus-
führung des Kamins statt als Außenkamin innenliegend verträglicher.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben Ihr Einvernehmen
(§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Für das Bauvorhaben gibt es einen Vorbescheid des Landratsamtes Regensburg vom
26.02.2020 (AZ.: S 43-2019-1507-VB). Die Abweichungen von den Auflagen bzw. noch
offenen Punkte und die in den Unterlagen enthaltene Abweichung von Art. 6 BayBO ist
mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Die ordnungsgemäße Erschließung (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentli-
che Straßen- und Wegenetz) ist in den Unterlagen nachgewiesen. Die Umsetzung der er-
forderlichen Maßnahmen hat in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durch den
Bauherrn selbst und auf eigene Kosten zu erfolgen.
- Das Bauvorhaben befindet sich Landschaftsschutzgebiet.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.7

Punkt: 1.8	Bauantrag: Anbau einer geschlossenen Terrassenüberdachung mit Voll- glasschiebeanlage (Wintergarten); Hohenschambach, Lanzlbogen 14, 93155 Hemau Fl. Nr.: 635/37 Gemarkung Hohenschambach
-------------------	--

Bauherren: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Der beantragten Befreiung von der Festsetzung „An- und Vorbauten (Unterordnung: Lmax. = 40 % der Wandlänge)“ des Bebauungsplanes Nr. 1448 „Hohenschambach West“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die weiter beantragte Befreiung von der Festsetzung „GRZ 0,4“ ist nach § 19 BauNVO nicht notwendig. Da die GRZ mit 0,3 generell eingehalten ist und durch die zu berücksichtigenden Nebenanlagen um 50 % bis maximal 0,8 überschritten werden darf. Somit ist diese Überschreitung bis maximal 0,6 mit 0,47 (laut Nachweis) eingehalten.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der überarbeitete Entwässerungsplan ist der Stadt Hemau vor Weiterleitung an das Landratsamt Regensburg vorzulegen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.8

**Punkt: 1.9 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Bau eines Gerätschuppens mit Holzlager;
Kochenthal 22, 93155 Hemau
Fl. Nr. 1393 Gem. Hohenschambach**

Bauherrin: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Der beantragten Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO hinsichtlich Art. 6 BayBO

- mittlere Wandhöhe über 3 m (Art. 6 Abs. 9 BayBO) und
- über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinweg (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO)

wird zugestimmt.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben Ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Für das Baugrundstück gibt es einen Vorbescheid des Landratsamtes Regensburg vom 06.12.2019 (S 43-2019-1714-VB). Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zur Eingrünung im Süden ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bauantrag die ordnungsgemäße Erschließung (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) nachgewiesen ist. Die bauliche Umsetzung hat in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durch die Bauherrin selbst und auf eigene Kosten zu erfolgen.
- Das Bauvorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und angrenzend an das Biotop Nr.: 6937-0201-001.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.9

**Punkt: 1.10 Bauantrag: Abbruch und Neubau einer Lagerhalle für landwirtschaftlich Nutzung;
 Winkl 1, 93155 Hemau;
 Fl. Nr. 1113 Gem. Klingen**

Bauherr: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben Ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.10

**Punkt: 1.11 Bauantrag: Umbau der bestehenden Fahrradüberdachung zur Schaffung einer geschlossenen Müllstation;
 Mönchsbergweg 1, 93155 Hemau;
 Fl.Nr. 1447 Gem. Hemau**

Bauherr: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Vorhaben im Naturpark Altmühltal befindet.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.11

**Punkt: 1.12 Bauantrag: Ausbau des bestehenden Dachgeschosses zur Wohnraumnutzung;
Neukirchen, Am Hopfengarten 1, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 3/1 Gemarkung Neukirchen**

Bauherr: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Durch den Bestand (Errichtung vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes) sind bereits die Festsetzungen „Baugrenze / Baulinie“ und „Dachgestaltung (Neigung, Eindeckung, Dachüberstände)“ nicht eingehalten. Hierauf wird hingewiesen.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen

- „Baugrenze“,
- „keine Dachgauben zulässig“ und
- „E nur eingeschossig“

des Bebauungsplanes Nr. 1404 „Neukirchen Süd-Ost“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich direkt an der Staatsstraße St 2394.

- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die bestehende Garage mit Anbauten nur teilweise eine Baugenehmigung aus dem 1985 vorliegt. Auch für die weiteren vorhandenen Nebengebäude liegen keine Baugenehmigung oder Unterlagen vor. Es konnte nicht nachvollzogen werden zu welchem Zeitpunkt und Stand der BayBO diese Bauten errichtet wurden. Diese sind vom vorliegenden Bauvorhaben nicht berührt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.12

Punkt: 1.13 Bauantrag: Errichtung eines altersgerechten Anbaus in Holzbauweise und Nutzungsänderung (Schlafzimmer); Lautersee 3, 93155 Hemau Fl. Nr.: 445 Gemarkung Aichkirchen

Bauherrin: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Die ordnungsgemäße Erschließung (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) ist nachgewiesen. Die Zufahrt und der Wasseranschluss sind über den Bestand möglich. Ein Nachweis über die bestehende Kleinkläranlage (SW) für acht Erwachsene und die bestehende RW-Zisterne liegen vor.
- In den Unterlagen ist ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO enthalten.
- Auf dem Baugrundstück befindet sich eine bestehende 20 kV-Leitung.
- Das Bauvorhaben befindet sich Naturpark Altmühltal.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.13

Punkt: 1.14 Bauantrag: Anbau an das bestehende Wohngebäude;

**Hohenschambach, Zum Wuzenfelsen 6, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 1477/20 Gemarkung Hohenschambach**

Bauherren: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen

- „Baugrenze“ und
 - „Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung“
- des Bebauungsplanes Nr. 1441 „Hohenschambach Ost“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.14

**Punkt: 1.15 Bauantrag: Nutzungsänderung Bank in Physiotherapie; Anbau im EG und Raumaufteilung DG mit Loggia neu; Änderung Dachgestaltung in Dachflächenfenster;
Hohenschambach, Hochstraße 14, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 62 Gemarkung Hohenschambach**

Bauherr: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Nutzungsänderung in eine Physiotherapiepraxis, da diese als Anlage für gesundheitliche Zwecke im Mischgebiet nach § 6 BauNVO ebenso zulässig ist, wie das geplante Wohnen.

Die vorhandene Grüninsel, die sich zum Teil auf das städtische Grundstück mit der Fl. Nr.: 21/49 Gemarkung Hohenschambach erstreckt, soll laut Planunterlagen (Grundriss EG mit Stellplätzen und Freiflächengestaltung) für die Anfahrbarkeit der geplanten Stellplätze zurückgebaut werden. Dieser Rückbau wurde vorab mit dem Technischen Bauamt bei einem Ortstermin vorbesprochen und es wurde bereits hier darauf hingewiesen, dass seitens der

Stadt Hemau lediglich zugestimmt werden könnte, wenn dies auf Kosten der Bauherren erfolgt und auf dem Grundstück entsprechende Grüninseln / Bauminseln als Ausgleich hierfür geschaffen werden. Die Umsetzung dieser Maßnahme wäre im Detail frühzeitig mit der Stadt Hemau abzustimmen und eine entsprechende Gestattung einzuholen.

Bezüglich des 9. eingezeichneten Stellplatzes ist anzumerken, dass sich dieser teilweise auf öffentlichem Grund befinden würde. Hier kann die bestehende Pflasterung jedoch beibehalten werden. Für die Nutzung als Stellplatz zum Zwecke des Objektes „Hochstraße 14, Hohenschambach“ wäre mit der Stadt Hemau beispielsweise eine Nutzungsvereinbarung denkbar. Hierfür wäre aus Sicht der Verwaltung eine einmalige Zahlung in Höhe der vom Stadtrat der Stadt Hemau festgelegten derzeitigen Stellplatzablösegebühr (z. Zt.: 2.970,00 €) an die Stadt Hemau ein guter Ansatz.

Auf die geplante Loggia (negativer Dacheinschnitt) im Dachgeschoss wird hingewiesen.

Aus den Wortbeiträgen der einzelnen Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ist zusammenfassend zu entnehmen:

- Die geplante Nachnutzung ist eine erfreuliche Entwicklung für das Objekt.
- Bezüglich des Rückbaus der vorhandenen Grüninsel und der Nutzung der Fl. Nr.: 57 Gemarkung Hohenschambach für den behindertengerechten Stellplatz bestehen Bedenken. Gerade angrenzend an den Dorferneuerungsbereich wird die Grüninsel für wichtig erachtet. Die, laut Planung, zu schaffenden Ersatz-Grünflächen mit Integration von Einzelbäumen ist dem Bau- und Umweltausschuss nicht Ausgleich genug. Ein Verkauf der Teilfläche Fl. Nr.: 57 Gemarkung Hemau wird ausdrücklich abgelehnt. Eine Nutzungsvereinbarung sollte nur im äußersten Fall angestrebt werden. Hierbei sollte eher die Lösung statt 8 Stellplätzen lediglich die 6 nachzuweisenden und statt Stellplatz 7 und 8 hier die Schaffung eines behindertengerechten Stellplatzes angestrebt werden. Die Schaffung eines behindertengerechten Stellplatzes an dieser Stelle ist durchaus sinnvoll. Auch die Anfahrbarkeit und Ausführung der Stellplätze sollte im Hinblick zur Nähe zur St 2660 erneut überprüft werden. Hier sollen auch die Varianten des Schrägparkens oder Längsparkens angrenzend an der Fassade und angrenzend an der Grüninsel mit Durchfahrgasse dazwischen in Betracht gezogen werden.
Falls notwendig, müsste auch die Variante einer Stellplatzablöse ins Auge gefasst werden.
- Die Loggia wird grundsätzlich als für den Wohnwert positiv erachtet, jedoch wird darauf hingewiesen, dass dieser Dacheinschnitt enorme Kosten, einen bauphysikalischen Mehraufwand und diverse Schwierigkeiten mit sich bringt. Hierbei könnte auch die Variante eines dachflächenbündigen verglasten Wohnraumes angedacht werden. Dies stellt lediglich eine Empfehlung dar.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Verwaltung erneut das Gespräch suchen soll, um eine schonender Variante für die Grüninsel und ein stimmigeres Konzept des Stellplatznachweises zu suchen. Dieser ist dem Bau- und Umweltausschuss erneut vorzulegen. Mit der geplanten Nutzung, den baulichen Anpassungen und der Loggia bestehen grundsätzlich Einverständnis.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben grundsätzlich ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die offenen Themenbereiche Stellplatznachweis und Anpassung /

Umbau der bestehenden Grüninsel sollen mit der Stadt Hemau noch einmal abgestimmt werden. Diese Themen sind dem Bau- und Umweltausschuss erneut vorzulegen.

Vorsorglich weisen wir auf die direkte Nähe zur Staatsstraße St 2660 hin.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.15

Punkt: 1.16 Bauantrag: Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Wohnhauses; Nürnberger Str. 7, 93155 Hemau Fl. Nr.: 201 Gemarkung Hemau
--

Bauherren: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind zwingend einzuhalten. Der Städteplaner Herr Wild wurde hierzu bereits beteiligt. Die geplante Sanierung und Gestaltung des Objektes wurde bereits abgestimmt.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass sich das Vorhaben im Bereich der Bodendenkmalvermutung befindet.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.16

Punkt: 1.17 Bauantrag Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und einer gewerblichen Lagerhalle; Hohenschambach, Roter Bügel 6;
--

**Fl. Nr.: 635/17 Gemarkung Hohenschambach;
hier: Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung**

Bauherren: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Der ursprüngliche Bauantrag wurde im Bau- und Umweltausschuss am 03.07.2012 beraten und beschlussmäßig behandelt. Hier wurde ausdrücklich festgelegt, dass das Wohn- und Geschäftshaus und die gewerbliche Lagerhalle in zeitlichem Zusammenhang errichtet werden müssen, um die Vorrangstellung „Gewerbe“ in diesem Bereich nicht zu gefährden. Die Genehmigung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 08.11.2012 erteilt.

Aufgrund der vor Ort festgestellten Auffüllungen und Ablagerungen sowohl von Bodenaushub und Steinen, als auch von abgestellten Fahrzeugen, wurde seitens der Bauverwaltung immer wieder darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung nicht vollständig umgesetzt ist und auch die Außenanlagen fertig zu stellen sind.

Mit Schreiben vom 11.06.2018 wurde die Verlängerung der Baugenehmigung von den Ehegatten Lang beantragt. Diese wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.07.2018 beraten und der Beschluss mit eindeutigen Verweis auf die Vorrangstellung „Gewerbe“ und die zu schaffenden Stellplätze und die Beseitigung der vorhandenen Aufschüttungen versehen. Die Verlängerung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 09.07.2018 bis 09.07.2020 verlängert.

Nun wird mit Schreiben vom 14.06.2020 durch die Ehegatten Lang erneut die Verlängerung beantragt. Nach Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO kann diese auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Der Sachverhalt wird anhand aktueller Fotos dargestellt.

Vorrangig ist den Wortbeiträgen der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses klar zu entnehmen, dass seit der letzten Verlängerung der Baugenehmigung sich keinerlei Verbesserung auf dem Baugrundstück signalisiert haben. Die im ursprünglichen Baugenehmigungsverfahren geforderte Errichtung der gewerblichen Lagerhalle im zeitlichen Zusammenhang mit dem Wohn- und Geschäftshaus wurde seit 2012 immer noch nicht errichtet. Auch die Außenanlagen und dringend notwendigen eigenen Stellplätze sind baulich nicht vorhanden. Somit werden auch die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätze belastet. Auch die abgestellten Gegenstände und Altfahrzeuge werden für das Ortsbild nicht als positive Entwicklung gewertet.

Zusammenfassend überwiegen einheitlich die vorgebrachten Einwände.

Die Stadt Hemau hatte hier stets vorrangig das Interesse, die gewerbliche Nutzung und die Fertigstellung der Außenanlagen und somit ein positives Gesamtergebnis zu erzielen. Die in den o. g. Beschlüssen festgelegten Punkte haben auch weiterhin Bestand und hierauf wird erneut ausdrücklich verwiesen.

Die Stadt Hemau verweigert für die erneute Beantragung der Verlängerung nach Art. 69 BayBO ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Außerdem wird festgelegt die bauaufsichtliche Prüfung durch das Landratsamt Regensburg anzustoßen.

Abstimmung: einstimmig abgelehnt Ja: 0 Nein: 9 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.17

Punkt: 1.18 Abgrabungsantrag zum Materialabbau für den Eigenbedarf und Wiederverfüllung;
Fl. Nr.: 125 der Gemarkung Pellndorf (Ortsteil Gänsbügl)
hier: Antrag auf Verlängerung der Genehmigung

Bauherr: [REDACTED]

Der ursprüngliche Antrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.01.2016 beraten und beschlussmäßig behandelt.

Der entsprechende Beschlussauszug wird vorgetragen:

Auszug Beschluss vom 12.01.2016

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Wir weisen darauf hin, dass vor dem Ausführungsbeginn eine Beweissicherung an den Zufahrtsstraßen und Zufahrtswegen durchzuführen ist und für die Dauer der Benutzung eine angemessene Bürgschaftshinterlegung zu erfolgen hat. Nach Beendigung der Maßnahme erfolgt eine entsprechende Abnahme.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Beschluss vom 12.01.2016 und die Stellungnahme vom 13.01.2016 aufrecht zu erhalten.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.18

Punkt: 1.19 Informelle Bauanfrage Anbau eines Kaltwintergartens an der Westseite Pater-Benedikt-Baumann-Str. 1, 93155 Hemau Fl. Nr. 953/13 Gemarkung Hemau
--

Bauherr: [REDACTED]

Bezugnehmend auf die Beratung des Bau- und Umweltausschusses am 21.04.2020 kann die Verwaltung dem Gremium mitteilen, dass die Bedenken und Anregungen noch einmal bei einem persönlichen Gespräch im Rathaus mit den Eheleuten Weber besprochen wurden.

Im Ergebnis festgehalten werden konnte nach dem Gespräch: Den Eheleuten ist die Situierung direkt an der Grundstücksgrenze und zum bestehenden Kinderspielplatz hin klar und bewusst. Auch die durch die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses vorgebrachten Bedenken sind den Eheleuten bewusst. Bevorzugt ist immer noch die Ausführung in Glas. Hier wird standartmäßig vom Hersteller ein Verbund-Sicherheitsglas angeboten und die Bauherren und Grundstückseigentümer werden hierfür auch eine eigene Glasversicherung abschließen. Außerdem ist zum Schutz (Abfangen des natürlich vorhandenen Geländesprunges) und zur Abgrenzung der beiden Grundstücke eine Stützmauer mit Zaun (Gesamthöhe ca. 80 cm) geplant. Dies dient zugleich dann auch dem Schutz der Glasfront gegen Steinschlag oder Ähnliches. Eine Sichtschutzwand bzw. eine Bepflanzung sind generell nicht gewollt, da der Bereich auch offen genutzt werden soll und sich die Bauherren nicht „einsperren“ wollen. Das Befahren des rückwärtigen Grundstücksteils ist nicht nötig für die Eigentümer. Herr und Frau Weber bitten um erneute Beratung im Ausschuss und hoffen auf wohlwollende Entscheidung.

Zur Beratung stehen:

- Die zur Realisierung des Bauvorhabens notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze“ und „Dächer“ des Bebauungsplanes Nr.: 1452 „An der Beratzhausener Straße“.
- Die außerdem zur Realisierung des Bauvorhabens erforderliche Abstandsflächenübernahmeerklärung auf das Nachbargrundstück mit der Fl. Nr.: 913/8 Gemarkung Hemau (Spielplatz) durch die Stadt Hemau, da die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht komplett auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können und die damit im Zusammenhang stehende dauerhafte Belastung des städtischen Grundstücks. Hierfür wäre in Anlehnung an vergleichbare Fälle eine einmalige Entschädigungszahlung an die Stadt Hemau vom Bauherrn zu entrichten.
- Die zur Realisierung des Bauvorhabens notwendige in Aussichtstellung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt mehrheitlich:

Die Erteilung der notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze“ und „Dächer“ des Bebauungsplanes Nr.: 1452 „An der Beratzhausener Straße“ nach § 31 Abs. 2 BauGB und die Übernahme der erforderlichen Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO durch die Stadt Hemau unter Entrichtung einer entsprechenden einmaligen Entschädigungszahlung werden in Aussicht gestellt. Eventuell später auftretende Beeinträchtigungen bis hin zur Störung oder Belästigung durch den Betrieb und die Pflege des Spielplatzes sind von den Bau-

herren / Grundstückseigentümern und dessen Rechtsnachfolgern hinzunehmen. Außerdem wird die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Errichtung eine Kaltwintergartens laut Vorschlag nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 2 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.19

**Punkt: 1.20 Antrag auf Vorbescheid: Abbruch Nebengebäude und Neubau Einfamilienhaus mit Garage;
Gänsbügl 3; Fl.Nr. 143 TF Gem. Pellndorf**

Bauherr: [REDACTED]

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben Ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Für das Grundstück liegt bereits ein Vorbescheid des Landratsamtes Regensburg vom 23.09.2016 (AZ.: S 43-2016-1045-VB) vor. Es wird Bezug genommen auf den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 07.06.2016.
- Beim Bauantrag ist die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) nachzuweisen. Die benötigten Anschlüsse und Maßnahmen sind von der Bauherrin selbst in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern und auf eigene Kosten durchzuführen.
 - o Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichlberger Gruppe und ist mit diesem abzustimmen.
 - o Die Entwässerung erfolgt im Ortsteil „Gänsbügl“ über eine Kleinkläranlage. Beim Einreichen eines Bauantrages ist ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft den Antragsunterlagen beizulegen. Für die Entwässerung (Schmutzwasser und Regenwasser) ist ein entsprechender Entwässerungsplan der Stadt Hemau vorzulegen.
 - o Die Zufahrt erfolgt direkt von der Staatsstraße St 2394 und ist daher mit dem Staatlichen Straßenbauamt abzustimmen.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.20

Punkt: 1.21 Bauanträge: Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungen

Bauherrin: [REDACTED]
Bauvorhaben: Errichtung einer Lagerhalle
Ort: Hemau, Kasernenstraße 24
Gemarkung: Fl. Nr. 991/63 Gem. Hemau

Bauherren: [REDACTED]
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 WE und Carports
Ort: Alfons-Eberl-Straße 16, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/64 Gemarkung Hemau

Bauherrin: [REDACTED]
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Ort: Hohenschambach, Wintergraben 6, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 146/66 Gem. Hohenschambach

Bauherr: [REDACTED]
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Ort: Hohenschambach, Wintergraben 9, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 146/52 Gem. Hohenschambach

Bauherren: [REDACTED]
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Ort: Sr.-Elkana-Weg 8, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/33 Gemarkung Hemau

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.21

Punkt: 1.22 Bauantrag: Bekanntgabe Entscheidungen auf dem Verwaltungsweg

Bauvorhaben: Aufstellung eines Modulhauses als Gästehaus
Ort: Pittmannsdorf, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 1710/TF Gemarkung Hohenschambach

hier: **Lagetektur zur Änderung der Situierung im laufenden Verfahren**
Bauherrin: [REDACTED]

Hierzu wird Bezug genommen auf den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2020. Die im Beschluss empfohlenen Änderung der Situierung näher hin zum Bestand wurde durch die eingereichte Lagetektur vollzogen. Da sich ansonsten keine Änderungen des Vorhabens ergeben haben und der Beschluss zum Vorhaben generell positiv gefasst wurde, konnten die geänderten Unterlagen auf dem Verwaltungsweg behandelt werden. Die Unterlagen wurden mit Schreiben vom 05.06.2020 dem Landratsamt Regensburg zur Bearbeitung weitergeleitet. Die entsprechende Baugenehmigung vom 30.06.2020 ist am 07.07.2020 in Abdruck bei der Stadt Hemau eingegangen.

Bauvorhaben: **Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen und Garagen
(vorher Abbruch bestehender Nebengebäude)**
Ort: **Beratzhausener Straße 36, 93155 Hemau**
Gemarkung: **Fl. Nr. 339/4 Gemarkung Hemau**
hier: **Tektur zur Reduzierung des Quergiebels im laufenden Verfahren**
Bauherr: [REDACTED]

Hierzu wird Bezug genommen auf den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 21.04.2020. In den nachgereichten Unterlagen als Tektur im laufenden Verfahren wurde der Quergiebel reduziert. Da sich ansonsten keine Änderungen des Vorhabens ergeben haben und der Beschluss zum Vorhaben generell positiv gefasst wurde, konnten die geänderten Unterlagen auf dem Verwaltungsweg behandelt werden. Die Unterlagen wurden mit Schreiben vom 15.06.2020 den Bauherren zur persönlichen Abgabe beim Landratsamt Regensburg ausgehändigt.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen **Anwesend: 9**
Beschlusnummer: BA/200707/Ö1.22

Punkt: 2	Bauleitplanung Stadt Parsberg; Ortsabrundungssatzung "Willenhofen Nord-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------	---

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Parsberg vom 23.04.2020 wurde die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Willenhofen Nord-West“ nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) beschlossen. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 26.05.2020 wurde der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 26.05.2020 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung von zwei Nebengebäuden (Scheune/landwirtschaftliche Nebengebäude und Offenstall mit eingezäunten Weideflächen zur privaten Pferdehaltung) in der Nähe der Kripflingstraße in Willenhofen. Das 3.965,90 m² große Areal ist direkt angrenzend an die bereits bebaute Fläche am nord-westlichen Ortsrand von Willenhofen. Durch diese Satzung werden die Grundstücksteile (Fl. Nrn.: 288/2 und 288 (TF) der Gemarkung Willenhofen der dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Willenhofen zugeordnet.

Die Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 29.06.2020 bis 05.08.2020 statt. Von der Auslegung wurde die Stadt Hemau mit Schreiben vom 19.06.2020 informiert und die Gelegenheit gegeben sich am Verfahren zu beteiligen.

Die Stellungnahme wird bis spätestens 05.08.2020 erbeten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hemau erhebt keine Einwände gegen die geplante Ortsabrundungssatzung „Willenhofen Nord-West“ der Stadt Parsberg, da keine städtischen Belange betroffen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö2

**Punkt: 3 Bauleitplanung der Stadt Parsberg;
Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan "Sondergebiet Hotel und Gastronomie - Hackenhofen III";
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Parsberg hat in seiner Sitzung am 23.04.2020 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel und Gastronomie – Hackenhofen III“ (§ 1 Abs. 3 BauGB) beschlossen.

Es ist beabsichtigt ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO für einen Hotel- und Gastronomiebetrieb auszuweisen. Im Geltungsbereich liegt derzeit die Fl. Nr.: 798/2 der Gemarkung Rudenhofen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,68 ha.

Zulässig sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sonderdienstes sondergebietsdienende Anlagen, einschließlich von Betriebswohnungen für Aufsichtspersonal. Die Abgrenzung der Baufläche ist so erfolgt, dass die baulichen Anlagen sowie die Stellplätze an den nördlichen vorhandenen, gewerblich geprägten Bereich angrenzen und der südliche Teil des Geltungsbereiches als Grünfläche entwickelt werden soll.

Die Stadt Parsberg bitte mit Schreiben vom 22.06.2020 um Stellungnahme bis spätestens 05.08.2020.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hemau beschließt keine Einwände gegen die Bauleitplanung der Stadt Parsberg „Sondergebiet Hotel und Gastronomie – Hackenhofen III“ zu erheben, da keine städtischen Belange betroffen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/200707/Ö3

Punkt: 4	Beteiligung Wasserrecht zum Vorhaben Errichtung einer Feldscheune; Fl. Nr.: 1323 Gemarkung Haag; hier: Wasserschutzgebiet "Lindenhof/Schallerwöhr"
-----------------	---

Der Tagesordnungspunkt wurde zwar geladen, musste aber in der Bau- und Umweltausschusssitzung nicht mehr behandelt werden, da die Beteiligung vom Landratsamt Regensburg aufgrund der fehlenden Privilegierung für hinfällig erklärt wurde.

Abstimmung:
Beschlusnummer: BA/200707/Ö4

Punkt: 5	Information zum Baugebiet Hohenschambach "Jurablick" - Grünzug; hier: Ausschreibung Landschaftsbauarbeiten
-----------------	---

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Maßnahmenbeschluss für die Gestaltung des Grünzugs im Baugebiet Jurablick in Hohenschambach gefasst. Nach dem Willen des Stadtrates soll demnach die Variante 1 (Grundausstattung mit Pergola, Bänken, Matschbereich, Pflanzungen und Blühflächen) zur Ausführung kommen.

Inzwischen sind die Pflanzarbeiten und die Aussaat der Blühwiesen erfolgt.

Aktuell laufen die Ausschreibungsverfahren für die Landschaftsbauarbeiten und die Pergola.

Der Sachverhalt wird anhand einer PowerPoint-Präsentation kurz erläutert.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/200707/Ö5

Punkt: 6	Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung Stadtrat Greipl zur Vollsperrung bei Haag
-----------------	--

Herr Stadtrat Greipl fragt an, wie der Stand zur Anfrage des Herrn Stadtrat Hölzl aus der vergangenen Stadtratssitzung zur Vollsperrung bei Haag ist.

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer erläutert dem Gremium, dass die Vollsperrung notwendig ist, um die Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA) einzuhalten. Der verbleibende Fahrstreifen wäre zu schmal, um den Verkehr einspurig aufrecht erhalten zu können.

Dies wird aufgrund der Anfrage im Stadtrat auch im Gesamtstadtrat noch einmal bekannt gegeben werden.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/200707/Ö6

Hemau, 20.07.2020
Stadt Hemau

Tischhöfer
1. Bürgermeister

Corinna Liebl
Schriftführer