

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 03.11.2020
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 22:00 Uhr
Ort, Raum: im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

Ausschussmitglieder

Herr Franz Greipl ab TOP Ö 1.7

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Herr Klaus Schmidmeister

Herr Thomas Semmler

Schriftführer

Frau Corinna Liebl

Gäste

Ingenieurbüro Jürgen Grenzer Preihsl + zu TOP N1

Schwan Beraten und Planen GmbH

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Frau Petra Lutz

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
- 1.1 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;
Gartenstraße 14, Haag, 93155 Hemau;
Fl. Nr.: 186/2 Gemarkung Haag
- 1.2 Bauantrag: Nutzungsänderung eines Tätowierstudios in eine
Wohnung und ein Einzelhandelsgeschäft im Erdgeschoss;
Beratzhausener Straße 5, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 369 Gemarkung Hemau
- 1.3 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;
Krankenhausstraße 9, 93155 Hemau;
Fl. Nr.: 863/4, Gemarkung Hemau
- 1.4 Bauantrag: Neubau eines Hackschnitzel-Heizhauses für vier
Haushalte mit Lagerraum und Garage;
Nähe Am Koger, Neukirchen, 93155 Hemau;
Fl. Nr.: 335/24, Gemarkung Neukirchen
- 1.5 Bauantrag: Errichtung einer Halle;
Rieb 5, 93155 Hemau;
Fl. Nr.: 840/4, Gemarkung Neukirchen
- 1.6 Bauantrag: Erweiterung bzw. Teilumbau einer Lagerhalle zu
Büro- und Verkaufsräumen;
Thonhausen 16, 93155 Hemau;
Fl. Nr.: 140/1 Gemarkung Hohenschambach
- 1.7 Bauantrag: Errichtung eines Kaltwintergartens und Auffüllung mit
Errichtung einer Gartenmauer (Stützmauer) und dazugehöriger
Absturzsicherung (Holzzaun);
Hohenschambach, Kochenthaler Straße 11;
Fl. Nr.: 1483/2 Gemarkung Hohenschambach
hier: erneute Beratung und Beschlussfassung
- 1.8 Antrag auf isolierte Befreiung: Bau eines Geräteschuppens;
Johann-Nepomuck-Müller-Straße 32, 93155 Hemau;
Fl. Nr.: 339/19 Gemarkung Hemau
- 1.9 Informelle Bauanfrage: Errichtung eines Carports;
Paintener Weg 2, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 255 Gemarkung Hemau

- 1.10 Bauanträge: Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungen
- 2 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt;
Aufstellung des Bebauungsplans "Töging Ost Änderung 03" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 3 Bauleitplanung Stadt Dietfurt;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Eichelhof - Sondergebiet für erneuerbare Energien" parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 4 Bauleitplanung Markt Nittendorf;
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan;
hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 5 Information zur Radwegebau an der Kreisstraße R17 von der Staatsstraße 2660 nach Haag
- 6 Anfrage nach § 32 Geschäftsordnung;
Anfrage Stadtrat Semmler zum Verfahren der Genehmigung von Fassadengestaltungen nach Gestaltungssatzung

Berücksichtigung der Proportionen der Einscheibenbefensterung des Obergeschosses angepasst. Der aktuelle Entwurf verspricht ein stimmiges Fassadenbild. Dennoch weisen wir für die Auswahl der einzelnen Elemente zur Umsetzung der Fassadenneugestaltung explizit noch einmal auf die Details der Beratung des Städteplaners hin.

Es bestehen daher 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 Bauvorhaben im Bereich der Bodendenkmalvermutung befindet. Außerdem sind auch für nachfolgende Maßnahmen die Festsetzungen der Gestaltungssatzung zwingend einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch für die Schau- fenstergestaltung und die Anbringung von Werbeanlagen. Die städtebauliche Beratung sieht bereits einen Vorschlag für eine geeignete Fassadenwerbung vor. Hierbei ist auch die Grenze der Verfahrensfreiheit nach Art. 57 BayBO zu beachten. Wir weisen explizit darauf hin, dass jede Veränderung, auch die verfahrensfreien, die Genehmigung der Stadt Hemau erfordern.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö1.2

Punkt: 1.3 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Krankenhausstraße 9, 93155 Hemau; Fl. Nr.: 863/4, Gemarkung Hemau
--

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).

Die geänderten Planunterlagen vom 02.11.2020, die im Vorgang als Din A3-Ausdruck enthalten sind, sind der Stadt Hemau vor Weiterleitung an das Landratsamt Regensburg im Original dreifach ergänzend vorzulegen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö1.3

**Punkt: 1.4 Bauantrag: Neubau eines Hackschnitzel-Heizhauses für vier Haushalte mit Lagerraum und Garage;
Nähe Am Koger, Neukirchen, 93155 Hemau;
Fl. Nr.: 335/24, Gemarkung Neukirchen**



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

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen „private Grünfläche (landwirtschaftliche Nutzfläche“ und „Gestaltung des Nebengebäudes“ des Bebauungsplanes Nr. 1404 „Neukirchen Süd-Ost“ wird zugestimmt. (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die ordnungsgemäße Erschließung (Wasser, Löschwasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) hat in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten zu erfolgen.

Für die zur Anbindung der vier geplanten Standorte (Fl. Nrn.: 335/26, 2/4, 24 und 335/24 jeweils Gemarkung Neukirchen) an die Heizungsanlage notwendige Leitungstrasse ist im Bereich der öffentlichen Flächen frühzeitig die Abstimmung mit der Stadt Hemau und die Einholung einer entsprechenden Gestattung bei der Stadt Hemau notwendig.

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlussnummer: BA/201103/Ö1.4

**Punkt: 1.5 Bauantrag: Errichtung einer Halle;
Rieb 5, 93155 Hemau;
Fl. Nr.: 840/4, Gemarkung Neukirchen**



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

Es bestehen keine Einwände. Nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Nr. 6 BauGB handelt es sich hierbei um die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, die im Verhältnis zu den vorhandenen Betriebsgebäuden angemessen ist. Bei der ursprünglichen Konversion der früheren Bundeseinrichtung wurde dem Eigentümer ein Nutzungskonzept, auch für dieses Grundstück miteingeschlossen, abverlangt.

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

Hinweise:

- Das Bauvorhaben befindet sich direkt angrenzend an einen bestehenden Wald.
- Das Bauvorhaben befindet sich direkt an der Staatsstraße St 2660.
- Auf dem benachbarten Grundstück befindet sich ein Einzelbaudenkmal.
- Die für die Betriebserweiterung notwendige Löschwasserversorgung ist im Zuge der Brandschutzbearbeitung mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichlberger Gruppe abzustimmen. Zusätzlich notwendige Maßnahmen sind durch den Bauherrn selbst und auf dessen Kosten durchzuführen.

Herr Stadtrat Semmler nimmt an Beratung und Beschlussfassung nicht teil (Art. 49 GO).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 1
Beschlusnummer: BA/201103/Ö1.5

Punkt: 1.6 Bauantrag: Erweiterung bzw. Teilumbau einer Lagerhalle zu Büro- und Verkaufsräumen; Thonhausen 16, 93155 Hemau; Fl. Nr.: 140/1 Gemarkung Hohenschambach
--

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: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö1.6

**Punkt: 1.7 Bauantrag: Errichtung eines Kaltwintergartens und Auffüllung mit Errichtung einer Gartenmauer (Stützmauer) und dazugehöriger Absturzsicherung (Holzzaun);
Hohenschambach, Kochenthaler Straße 11;
Fl. Nr.: 1483/2 Gemarkung Hohenschambach
hier: erneute Beratung und Beschlussfassung**



Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 01.09.2020 beraten und beschlussmäßig behandelt. In der damaligen Sitzung wurden die Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze“ bezüglich des geplanten Kaltwintergartens und „Einfriedung“ bezüglich der unzulässigen Einfriedung eines Teils des Vorgartens bei der Parzelle 25 (hier Stützmauer).

Nun wurde der Bauherr durch das Landratsamt Regensburg aufgefordert, einen Gartenzaun als Umwehurgang des Höheunterschiedes über 0,50 m nach Art. 36 BayBO nachzubessern. Daher wurde nun ein Gartenzaun mit einer Höhe von 0,90 m durch ergänzende Unterlagen nachgereicht. Da dies nicht Bestandteil der Beratung und Beschlussfassung im Bau- und Umweltausschuss war, wird die Planung nach aktuellem Stand dem Gremium erneut vorgelegt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1408 „Hohenschambach Süd-Ost“ besagt Folgendes:

3.3.8 Einfriedung
Als straßenseitige Einfriedungen sind zulässig:
Holzzäune, senkrecht gelattet, max.Höhe 1,20 m, natur oder dunkelbraun, in den einzelnen Straßenzügen einheitlich, Sockel max. 0,10 m.
Einfriedungen (Tore) im Bereich von Garagenzufahrten dürfen nur in einer Entfernung von mind. 5,00 m, gemessen von der öffentl.Verkehrsfläche, errichtet werden (Stauraum).

Abweichend hiervon sind Einfriedungen der Vorgärten auf den Parzellen 1, 3, 5, 6, 9, 25-29, 19-22 unzulässig.

Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind zulässig:

- Maschendrahtzäune max. Höhe 1,20 m, grün, beidseitig bepflanzt, Sockel max. 0,15 m.
- Holzzäune wie beschrieben.
- Stützmauern, grau oder weiß, max.Höhe 0,80 m, jedoch nicht im Grenzbereich zur freien Landschaft.

Die Zäune folgen dem natürlichen Geländeverlauf.

Müllbehälter und Briefkästen sind unaufdringlich in den Einfriedungen oder in Gebäuden (Eingang/Garagen) vorzusehen und für die Müllabfuhr und den Briefträger direkt zugänglich zu machen.

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

Der Bau- und Umweltausschuss hält am Beschluss vom 01.09.2020 auch weiterhin fest.

Der ergänzend notwendigen Befreiung von der Festsetzung „Einfriedung“ des Bebauungsplanes Nr. 1408 „Hohenschambach Süd-Ost“ bezüglich des Gartenzaunes wird ebenfalls 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).

Vorsorglich weisen wir erneut darauf hin, dass die Stützmauer laut Festsetzung des Bebauungsplanes in grau oder weiß auszuführen ist. Außerdem weisen wir noch darauf hin, dass der Bau- und Umweltausschuss in vorheriger Abstimmung mit dem Bauherrn empfiehlt, den Gartenzaun laut Festsetzung als Holzzaun senkrecht gelattet auszuführen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö1.7

**Punkt: 1.8 Antrag auf isolierte Befreiung: Bau eines Geräteschuppens;
Johann-Nepomuck-Müller-Straße 32, 93155 Hemau;
Fl. Nr.: 339/19 Gemarkung Hemau**

Beim neugeplanten Geräteschuppen handelt es sich um ein Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt unter 75 m³ und somit um ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO. Das Gebäude stellt einen eigenständig standsicheren und somit selbständigen Bau dar.

Die Genehmigungsfreiheit entbinden jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Eine solche Bauvorschrift stellt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1458 „Hemau An der Beratzhausener Straße II“ nach Art. 81 BayBO dar.

Die Dachgestaltung des Nebengebäudes erfolgt laut Festsetzung 1.3. „Dächer“ als Gründach. Bei der ursprünglichen Beantragung des Neubaus des Wohnhauses mit Carport und Nebengebäude (Genehmigungsfreistellung) wurde eine entsprechende Böschung zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze an dieser Stelle des Grundstücks geplant zur Berücksichtigung der Höhenunterschiede. Durch das neue Bauvorhaben, dass im direkten Anschluss an den Bestand entstehen soll und somit auch auf das Geländeniveau des Bestandes anzupassen ist, soll eine maximale Auffüllung von ca. 50- 60 cm erfolgen. Diese soll zum Nachbargrundstück mit der Fl. Nr.: 339/1 Gemarkung Hemau mit einer entsprechenden Stützmauer abgefangen werden. Sowohl die Auffüllung, als auch die Schaffung der Stützmauer sind nach Festsetzung 1.4.1 „Abgrabungen / Auffüllungen“ zulässig. Die Anpassung des Höhenniveaus zum Nachbargrundstück mit der Fl. Nr.: 339/20 Gemarkung Hemau soll durch die geplante Pflasterung im Bestand Berücksichtigung finden.

Die Entwässerung des durch das Bauvorhaben lediglich anfallenden Regenwassers erfolgt über eine Regentonne zur Gartenbewässerung und das überschüssige Regenwasser soll über einen Sickerschacht auf dem Grundstück entsprechend versickert werden.

Der beantragten isolierten Befreiung von den Festsetzungen „überbaubare Flächen - Baufenster (Baugrenze und Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen)“ des Bebauungsplanes Nr. 1458 „Hemau An der Beratzhausener Straße II“ zur Situierung des Bauvorhabens an der geplanten Stelle wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. Art. 63 Abs. 2 und 3 BayBO).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö1.8

**Punkt: 1.9 Informelle Bauanfrage: Errichtung eines Carports;
Paintener Weg 2, 93155 Hemau
Fl. Nr.: 255 Gemarkung Hemau**



Der Bauherr und Eigentümer hat bei der Bauverwaltung der Stadt Hemau vorgesprochen und angefragt bezüglich der Errichtung eines Carports (Maße: ca. 4 m x 4 m) auf seinem Grundstück zwischen dem Wohnhaus und den bestehenden Nebengebäuden. Geplant wäre das Ganze als leichte, möglichst lichtdurchlässige Überdachung, die auf einer jeweils an den Bestand fest angebauten Dachkonstruktion aufgebracht werden soll.

Es handelt sich bei dem Vorhaben, da es mit dem Bestand verbunden werden soll und somit nicht eigenständig standsicher ist, um eine baugenehmigungspflichtige Maßnahme nach Art. 55 ff. BayBO.

Die Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg hat ergeben, dass für eine fest mit den Bestandsgebäuden verbundene bauliche Anlage aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Es wurde weiter eine freistehende Variante des Carports besprochen. Als freistehende Variante wäre das Bauvorhaben grundsätzlich mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO. Dies entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und lässt die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Eine solche Bauvorschrift stellt die Gestaltungssatzung der Stadt Hemau nach Art. 81 BayBO dar. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung und die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind zwingend einzuhalten. Somit sind auch bei einem verfahrensfreien Bauvorhaben eine Abstimmung und Genehmigung durch die Stadt Hemau notwendig.

Der Städteplaner Herr Wild wurde hierzu bereits beteiligt. Die Stellungnahme besagt: „Ungeachtet einer baurechtlichen Zulässigkeit wird jeder noch so elegante Carport an dieser Stelle ein „Ungenügend“ hinterlassen und negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und den Wohnwert des Anwesens bedeuten.“ Weiter regt Herr Wild an, die Notwendigkeit des Carports zu überdenken oder einen alternativen Standort zu wählen. Er ergänzt noch, dass auch bei einem anderen Standort das Bauvorhaben dennoch Gefahr läuft, bei drei vorhandenen baulichen Anlagen unterschiedlicher Art das Risiko eines Erscheinungsbilds „Vereinigter Hüttenwerke“ zu komplimentieren. Der Städteplaner hat hierzu keine konstruktiven Vorschläge.

Die gesamten Stellungnahmen wurden daher durch die Verwaltung erneut mit dem Bauherrn besprochen. Dieser hält an seinem Plan jedoch fest und benötigt dringend einen Unterstand für einen PKW auf seinem Grundstück. Auch eine Alternativsuche führte nicht zu einem abschließend positiven Ergebnis, da entweder die tatsächliche Anfahrbarkeit oder die bereits

vorhandene massive Grenzbebauung jeweils ein Problem darstellt. Ein Alternativstandort konnte daher nicht ermittelt werden.

Der Bauherr führte ergänzend an, dass es sich hierbei um eine aktuell zeitig drängende Maßnahme handelt, diese jedoch eher für eine kurze Dauer die nächsten paar Jahre angedacht ist. Langfristig ist für das Grundstück eine generelle Umgestaltung des Haupthauses und der Nebengebäude angedacht. Aktuell wird aufgrund der Wohnsituation jedoch dringend ein weiterer überdachter Stellplatz seitens der Eigentümer gebraucht. Daher hat er um eine Beratung seines Bauvorhabens im Bau- und Umweltausschuss gebeten.

Herr Wild wurde hierzu noch einmal kontaktiert und teilte auf Rückfrage mit, dass er aus städtebaulicher Sicht auch einer mobilen Variante ablehnend gegenübersteht.

Zur Beratung steht:

- ob eine Ausnahme von der Gestaltungssatzung generell für die Errichtung eines mit dem Bestand fest verbundenen dauerhaften Bauwerks an dieser Stelle, durch die Stadt Hemau erteilt werden kann,

oder

- ob eine Ausnahme von der Gestaltungssatzung, generell für die Errichtung eines verfahrensfreien, freistehenden Carports an dieser Stelle, durch die Stadt Hemau erteilt werden kann,

oder

- ob als Alternative eine mobile Aufstellung, beispielsweise auf Rollen, vorübergehend für beispielsweise bis zu 5 Jahren zugestimmt werden kann und somit eine vorübergehende Duldung des der Gestaltungssatzung widersprechenden Bauvorhabens zugesichert werden kann,

oder

- ob das Bauvorhaben nach Gestaltungssatzung abgelehnt werden soll.

Hierbei ist zu beachten, dass man sich für die Zukunft hierdurch einen Bezugsfall schaffen wird. Es ist auch zu bedenken, sollte eine weiterer Fall im selben Ausmaß auftreten und vorher nicht abgestimmt worden sein, dass dieser dann konsequent, eventuell bis hin zur bauaufsichtlichen Ahndung durch das Landratsamt Regensburg, durch Anstoßung des Verfahrens durch die Stadt Hemau und eventuell sogar bis zu einem Rückbau hin durchzuführen ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt; dass das Bauvorhaben als freistehende, verfahrensfreie (Art. 57 BayBO) bauliche Anlage, vorübergehend bis zu maximal 10 Jahre errichtet werden soll und somit eine vorübergehende Duldung des der Gestaltungssatzung widersprechenden Bauvorhabens zugesichert wird und in Aussicht gestellt wird.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö1.9

Punkt: 1.10 Bauanträge: Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungen

Bauherrin: Frau Monika Rackl
Bauvorhaben: Errichtung einer Lagerhalle und eines Büro- und Ausstellungsgebäudes
Ort: Garnisonstraße 5, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 991/53 Gemarkung Hemau

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö1.10

**Punkt: 2 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt;
Aufstellung des Bebauungsplans "Töging Ost Änderung 03" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB;
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Töging Ost Änderung 03“ (MI) beschlossen. Durch die Planung wird beabsichtigt, die Steuerung der Nutzung im übergeordneten Mischgebiet sicherzustellen – es sollen mit der Aufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs geschaffen werden. Der ursprüngliche Charakter des Mischgebietes soll dabei im Ganzen erhalten bleiben.

Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Entsprechend der Regelung des § 3 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Erörterung und Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 389, 390, 392, 393, 431/4 und Teilbereiche der Flurnummern 431/6, 431/7, 431, 431/3, 381, 388/1 der Gemarkung Töging - die Gesamtfläche beträgt 1,86 Hektar.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Hemau vom Architekturbüro DOMES, Breitenbrunn, welches im Auftrag der Stadt Dietfurt handelt, mit E-Mail vom 16. Oktober 2020 gebeten, bis spätestens zum 27. November 2020 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Die Stadt Hemau erhebt keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Töging Ost Änderung 03“ der Stadt Dietfurt, da städtische Belange nicht durch die Planung berührt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö2

**Punkt: 3 Bauleitplanung Stadt Dietfurt;
Aufstellung des Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Eichelhof - Sondergebiet für erneuerbare Energien" parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikfreiflächenanlage Eichelhof – Sondergebiet für erneuerbare Energien“ sowie parallel die zugehörige 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Es wird die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen westlich des Gemeindeteils Töging beabsichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 529, 530 (TF), 532, 542 (TF), 549, 550, 551, 552, 553 (TF), 554 (TF), 557 (TF) 558, 559 und 560 der Gemarkung Töging. Gemäß Flächenbilanz umfasst der Geltungsbereich insgesamt eine Fläche von rund 243.018 m², bestehend aus 199.520 m² Sondergebietsfläche, 12.994 m² Grünweg und 30.503 m² Ausgleichsfläche. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Bereich des Bebauungsplanes.

Die oben genannten Grundstücke der Gemarkung Töging sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die hier überplante Fläche wird für eine bestimmte Zeit als Fläche für Photovoltaikanlagen ausgewiesen; nach Ablauf dieser Nutzung kann die Fläche wieder anderweitig genutzt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stadt Hemau vom Planungsbüro SÜDWERK Projektgesellschaft mbH, Burgkunstadt, welches im Auftrag der Stadt Dietfurt handelt, mit E-Mail vom 12. Oktober 2020 um Stellungnahme bis spätestens zum 13. November 2020 gebeten.

Beschluss:

Die Stadt Hemau erhebt keine Einwände gegen die vorliegenden Entwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Photovoltaik-Freiflächenanlage Eichelhof – Sondergebiet für erneuerbare Energien“ sowie der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, da städtische Belange nicht berührt sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö3

**Punkt: 4 Bauleitplanung Markt Nittendorf;
Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan;
hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4
Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Der Markt Nittendorf hat die Neuaufstellung seines Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan (Gesamtfortschreibung) beschlossen. Wesentliche Inhalte der Fortschreibung sind die Darstellung zukünftiger Entwicklungsflächen entsprechend dem aktuellen Bedarf, den Vorgaben der Regional- und Landesplanung und den aktuellen Entwicklungen sowie die Anpassung der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen, insbesondere der bebauten Flächen an die tatsächlich vorliegenden Nutzungen und die aktuelle Baunutzungsverordnung.

Insgesamt rechnet der Markt Nittendorf mit einem Wohnbauflächenbedarf von rund 30 bis 50 Hektar in den kommenden 15 Jahren. Hinsichtlich des Bedarfs an Gewerbeflächen rechnet die Marktgemeinde mit 8,5 Hektar.

Dabei soll sich die städtebauliche Entwicklung besonders auf die Hauptorte Nittendorf und Undorf sowie einzelne größere Ortsteile, in denen eine dokumentierte Nachfrage nach Bauflächen besteht, konzentrieren. In einigen Ortsteilen werden alternative Entwicklungsflächen im Vorentwurf als Grundlage für die weitere Abwägung dargestellt.

Ein Großteil der potentiellen Wohn- und Mischbauflächen in Nittendorf sind entlang der Bernsteinstraße, sowie weiterführend auf der Heide oberhalb der Grundschule dargestellt. Die Flächen liegen nahe an den bestehenden Versorgungseinrichtungen. Die immissionsschutzrechtliche Situation wird im weiteren Verfahren zu überprüfen sein.

Im östlichen Ortsteil von Nittendorf, östlich der Bundesautobahn (A3), sind mehrere kleine Ergänzungen vorgeschlagen. Im Bereich der Regensburger Straße wurden größere Baulücken als Wohn- und Mischbauflächen dargestellt.

Im Bereich Nickelberg wurden in Randbereichen sinnvolle Ergänzungen von Wohnbauflächen vorgenommen.

In Undorf stößt die Entwicklung des Ortes an vielerlei topographische Grenzen. Als einzige sinnvolle Erweiterungsfläche ist der Bereich oberhalb der Mittelschule im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vorgeschlagen. Der Vorentwurf enthält neben einer Erweiterungsfläche für Gemeinbedarf im unmittelbaren Anschluss an die Schule eine großzügige Darstellung zukünftiger Wohnbauflächen.

Die weitere Entwicklung des Gewerbesesens soll sich vorrangig im Gemeindeteil Pollenried zwischen der ehemaligen Bundesstraße 8, jetzt Staatsstraße 2660, und der Autobahn 3 vollziehen. Vorgeschlagen werden Erweiterungen im Anschluss an die dort bereits vorhandenen Gewerbeflächen. Es sollen am Hauptort am Grafenrieder Weg sowie in geringerem Umfang an der Regensburger Straße weitere gewerbliche Tätigkeiten ermöglicht werden. Außerdem sind in Pollenried im Bereich des Schreinerweges mehrere kleine Mischbauflächen zur Abrundung des nördlichen Ortsrandes ergänzt.

In Etterzhausen wurde eine kleine Wohnbaufläche im Bereich Domspatzenberg ergänzt. Am nördlichen Ortsrand in Richtung Penk ist im Anschluss an die Amberger Straße, westlich der Staatsstraße 2165 eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes möglich, sofern die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere das Landschaftsschutzgebiet nicht überwiegend entgegenstehen. Am westlichen Rand des Domspatzenberges wurde entlang der ehemaligen B8 eine Mischbaufläche ergänzt, um eine mögliche Abrundung der südlich der Staatsstraße bestehenden Bebauung zu erreichen. Auch hier sind die Belange des Landschaftsschutzgebietes sowie die lärmschutztechnischen Anforderungen in der weiteren Abwägung ausreichend zu berücksichtigen. Eine weitere kleine Mischbaufläche wurde im Bereich des Schlosses Etterzhausen ergänzt.

In Goldberg, südlich der Alten Kneitingen Straße ist eine potentielle Wohnbaufläche als neuer Siedlungsbestandteil dargestellt. Auch wenn die bisherige Entwicklung der Bebauung am Goldberg als städtebaulich fragwürdig erscheint, muss der Baubestand als solcher berücksichtigt werden. Eine Erweiterung dieser Siedlung Richtung Süden wäre durch die verkehrstechnisch günstige Nähe zum Regionalzentrum Regensburg denkbar. Im weiteren Verfahren sind die Belange von Natur und Landschaft, des Landschaftsschutzgebietes sowie die regionalplanerischen Belange ausreichend in die Abwägung einzustellen. Der Marktgemeinde ist bewusst, dass die Größenordnung städtebaulich diskutabel ist.

In Eichhofen sind Wohnbauflächen entlang des südöstlichen Ortsrandes dargestellt. Die Flächen wären vom Meisenrieder Weg im Norden oder von der Von-Rosenbuch-Straße von Süden her erschließbar. Der Gemeinderat wird im weiteren Verfahren nur einen Teil dieser Flächen weiterverfolgen.

In der weiteren Abwägung sind insbesondere auch die Belange der Trinkwassergewinnung für die Eichhofener Brauerei zu berücksichtigen. Zudem liegen Teile dieser Flächen im Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind in Eichhofen keine weiteren sinnvollen Erweiterungen möglich.

In Schönhofen sind aufgrund der topographischen Situation kaum Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Der Ortsteil Kühlschlag hat sich bandartig entwickelt. Größere Entwicklungsoptionen sind auch hier aus topographischer Sicht und Gründen der Erschließung nicht vorhanden. Die im Plan dargestellten Alternativflächen wären auf Vorschlag der Planverfassers und des Marktgemeinderates nur über eine gesonderte Machbarkeitsstudie zu einer verbesserten Gesamterschließung dieses Ortsteils langfristig entwickelbar.

In Thumhausen wurden im Süden Wohn- und Mischbauflächen ergänzt. Die Flächen liegen im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes.

In Haugenried wurde am nordöstlichen Ortsrand eine kleine Wohnbaufläche dargestellt. Im Nordwesten ist eine alternative Wohnbaufläche dargestellt. Beide Flächen liegen direkt an der Ortsstraße und sind davon ausgehend gut erschließbar.

Im Ortsteil Irgertshofen sind drei kleine Mischbauflächen als Lückenschluss ergänzt.

In Penk ist eine mögliche alternative Wohnbaufläche dargestellt.

In Viergstetten wurden im Nordwesten des Ortes Wohnbauflächen entlang der Erschließungsstraße ergänzt. Der südliche Ortsteil wurde um eine Mischbaufläche erweitert, die bisher eine Baulücke im Ort darstellte.

In Zeiler wurde im südöstlichen Teil des Ortes lediglich eine mögliche alternative Baufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Nittendorf.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stadt Hemau vom Markt Nittendorf mit Schreiben vom 12. Oktober 2020, welches der Stadtverwaltung am 22. Oktober 2020 zugeht, gebeten, bis spätestens zum 30. November 2020 eine Stellungnahme abzugeben.

In der Diskussion des Gremiums werden zwei Bereiche der Neuerungen im Flächennutzungsplan angesprochen. Im Ort Viergstetten erinnert der Bau- und Umweltausschuss an die Einwendungen der Bevölkerung von Viergstetten aus der Bearbeitung der Bauleitplanung der Planungsgemeinschaft „Teilflächennutzungsplan Windkraft“. Der dargestellte „Vorschlag BAB Anschlussstelle“ im Bereich der Autobahn A 3 wird in offener Diskussion erläutert. Es soll hierzu ein Hinweis bezüglich der geplanten Gewerbeentwicklung in diesem Bereich an den Markt Nittendorf ergehen.

Beschluss:

Die Stadt Hemau erhebt keine Einwände gegen den vorliegenden Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan (Gesamtfortschreibung) der Marktgemeinde Nittendorf, da keine städtischen Belange berührt sind.

Die Stadt Hemau geht davon aus, dass der Markt Nittendorf die vorgeschlagen BAB-Anschlussstelle in den Planungen der gewerblichen Entwicklung im Bereich Pollenried berücksichtigt und diese keinerlei Behinderung hierfür darstellt bzw. hierfür nicht zuwiderläuft.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö4

Punkt: 5 Information zur Radwegebau an der Kreisstraße R17 von der Staatsstraße 2660 nach Haag
--

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert den Bau- und Umweltausschuss zum Sachstand des Radwegebaus an der Kreisstraße R 17 von der Staatstraße 2660 nach Haag. Die geplante offizielle Eröffnung des Radwegs kann wie geplant voraussichtlich am 10.11.2020 erfolgen. Diese wird jedoch aufgrund der Corona-Pandemie nicht in einer feierlichen Veranstaltung erfolgen.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/201103/Ö5

Punkt: 6 Anfrage nach § 32 Geschäftsordnung; Anfrage Stadtrat Semmler zum Verfahren der Genehmigung von Fassadengestaltungen nach Gestaltungssatzung
--

Herr Stadtrat Semmler möchte sich zum genauen Vorgehen bei Genehmigungen von Fassadengestaltungen im Bereich der Gestaltungssatzung informieren. Er regt an, den bereits in der Vergangenheit angedachten Gestaltungsbeirat zur Entlastung der Verwaltung mit entsprechenden Befugnissen umzusetzen. Außerdem würde er sich wünschen, dass der Bau- und Umweltausschuss auch hierbei mehr beteiligt werden würde.

Die Verwaltung erläutert, dass es sich bei den Fassadengestaltungen in den meisten Fällen um verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO (wie z. B.: Fenstertausch, Putzarbeiten, Malerarbeiten usw.) handelt. Die Genehmigung nach Gestaltungssatzung ist dennoch erforderlich. Bei entsprechenden Anfragen wird der Städteplaner Wild beteiligt und eine Fassadengestaltung mit den Bauherren, unter Einbeziehung der Wünsche dieser, erarbeitet. Sobald

die Abstimmungsbearbeitung abgeschlossen ist, erhalten die Bauherren eine Rückmeldung, meistens per E-Mail oder telefonisch, um den weiteren Ablauf der Umsetzung der Maßnahme nicht unnötig zu verzögern. Eine zusätzliche Beteiligung des Bau- und Umweltausschuss, wenn kein Bauantrag notwendig ist, würde die Vorhaben erheblich verzögern.

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer teilt dem Gremium mit, dass das Thema „Gestaltungssatzung“ generell aufgrund der Vielzahl der Anfragen und aufgelaufenen Fragestellungen noch einmal ausführlich bearbeitet werden muss. Hierzu schlägt er vor, die Themen in den einzelnen Fraktionen zu diskutieren. Es sollte auch überlegt werden, ob eine erneute generelle Überarbeitung einzelner Punkte der Gestaltungssatzung und auch eine Aufnahme des Gestaltungsbeirates in die Satzung angedacht werden soll.

Dieses Vorgehen findet weitgehend Zustimmung im Gremium.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlussnummer: BA/201103/Ö6**

Hemau, 05.11.2020
Stadt Hemau

Tischhöfer
Erster Bürgermeister

Corinna Liebl
Schriftführerin