

## **Niederschrift**

### **über die**

### **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 04.05.2021  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 22:50 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

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Frau Petra Lutz

Herr Klaus Schmidmeister

Herr Thomas Semmler

##### Schriftführer

Herr Patrick Erl

#### **Abwesend:**

Tagesordnung:

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Bauanträge
- 1.1 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport;  
Gänsbügl 3, 93155 Hemau;  
Fl. Nr. 143/1 Gemarkung Pellndorf
- 1.2 Bauantrag: Anbau einer Gerätehalle an Bestand in Stadla, Hs. Nr. 2;  
Fl. Nr. 1315 Gemarkung Klingen
- 1.3 Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;  
Christfried-Grünert-Straße 16, 93155 Hemau;  
Fl. Nr. 820/70 Gemarkung Hemau
- 1.4 Bauantrag: Energetische Sanierung der Bestandsgebäude und Gebäudesanierung mit Fassadenänderung und Änderung des Garagendaches;  
Unterer Stadtplatz 6, 93155 Hemau;  
Fl. Nrn. 77 und 72/3 Gemarkung Hemau
- 1.5 Bauantrag: Abgrabung mit Wiederauffüllung von Teilbereichen von landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Lautersee;  
Fl. Nr. 489 Gemarkung Aichkirchen
- 1.6 Bauantrag: Anbau/Erweiterung Fitnessstudio;  
Gewerbering Ost 24a, 93155 Hemau;  
Fl. Nr. 989/13 Gemarkung Hemau
- 1.7 Bauantrag: Abbruch altes Wohnhaus und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz (Garage mit Schuppenanbau bleibt bestehen);  
St.-Florian-Straße 3, Klingen, 93155 Hemau;  
Fl. Nr. 4/1 Gemarkung Hemau
- 1.8 Bauantrag (Änderungsantrag zum Bescheid vom 01.04.2021):  
Neubau einer Halle, Änderung der Lage in Rieb 5;  
Fl. Nrn. 840 und 840/4 Gemarkung Neukirchen
- 1.9 Bauantrag: Verlängerungsantrag Erweiterung der bestehenden Umzäunung und Überdachung des bestehenden Reitplatzes;  
Klingen, Hennhüll 8, 93155 Hemau  
Fl. Nr. 899 und 923/2 Gem. Klingen
- 1.10 Bauanträge: Bekanntgabe von Genehmigungsfreistellungen

- 2 Errichtung "Dirtpark Hemau"
- 2.1 Errichtung "Dirtpark Hemau";  
Fl. Nr.: 991 Gemarkung Hemau (Teilfläche)  
hier: Maßnahmenbeschluss
- 2.2 Errichtung "Dirtpark Hemau";  
Fl. Nr.: 991 Gemarkung Hemau (Teilfläche)  
hier: Erteilung gemeindliches Einvernehmen
- 3 Bauleitplanung Markt Painten;  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Netzstall" im vereinfachten  
Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB);  
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 4 Bauleitplanung Markt Painten;  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Mantlach" im vereinfachten  
Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB);  
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 5 Bauleitplanung Markt Painten;  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Maierhoferstraße" im ver-  
einfachten Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB);  
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 6 Bauleitplanung Markt Beratzhausen;  
Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan "Sondergebiet Sonnenenergienutzung Kreuth"  
15. Flächennutzungsplanänderung  
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 7 Information zum Entlastungskanal Hohenschambach
- 8 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung
- 8.1 Anfrage Stadträtin Lutz zur Regenwasser-Problematik im  
Bebauungsplangebiet "Nordwest IV"
- 8.2 Anfrage Stadtrat Semmler zur Verkehrssituation in der Karl-Maag-  
Straße
- 8.3 Anfrage Stadtrat Semmler zur Barrierefreiheit in der Riedenburger  
Straße
- 8.4 Anfrage Stadtrat Semmler zu Verunreinigungen im Rathausgarten

## Öffentlicher Teil

<b>Punkt: 1</b>	<b>Bauanträge</b>
-----------------	-------------------

<b>Punkt: 1.1</b>	<b>Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Carport; Gänsbügl 3, 93155 Hemau; Fl. Nr. 143/1 Gemarkung Pellndorf</b>
-------------------	---

Bauherren: [REDACTED]

### Sachverhalt:

Nachdem das Vorhaben nach Beratung in der Bauausschusssitzung vom 06.04.2021 einstimmig abgelehnt wurde, wurden die Planungen zwischenzeitlich angepasst. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg entsprach die Bauweise des Wohngebäudes jedoch bereits in der ursprünglichen Planung der Vorgabe E + D aus dem Vorbescheid. Hinsichtlich des Hauptgebäudes wurden sowohl der Kniestock von ursprünglich rund 55 cm auf nun 75 cm, als auch die Dachüberstände von ursprünglich 50 cm auf jetzt 70 cm vergrößert, um das ein besseres Einfügen in die Umgebungsbebauung zu erreichen. Die Garagen, die ursprünglich mit Flachdach geplant wurden, werden durch freie Stellplätze ersetzt, sodass die in der Beratung vom 06.04.2021 aufgeworfene Fragestellung über die Art des Daches hier entfällt.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan legt Flächen für die Landwirtschaft fest. Es existiert ein Vorbescheid vom 07.09.2020, über die zugehörige Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Ausschusses vom 07.07.2020 beraten und positiv beschlossen.

Die Auflagen im Rahmen des Vorbescheids wurden grundsätzlich eingehalten. Demnach ist das Vorhaben nach dem beigefügten und mit Prüfvermerk versehenen amtlichen Lageplan zu situieren; die Situierung weicht im Bauantrag nur geringfügig und damit nicht relevant ab. Das Gebäude ist in Bauweise E + D zu errichten, als Dachform ist ein Satteldach zu wählen, wobei der Kniestock maximal 1,0 m betragen darf.

Weiter ist die ordnungsgemäße Erschließung im abschließenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Zufahrt erfolgt über die angrenzende Staatsstraße; dies ist mit dem staatlichen Bauamt zu abzustimmen. Die Wasserversorgung ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbands Eichlberger Gruppe vom 01.12.2020 gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Kleinkläranlage; das entsprechende Gutachten über die Einleitung von behandeltem Abwasser in ein Gewässer liegt dem Bauantrag bei und wird im weiteren Verfahren durch das Landratsamt geprüft.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB liegt aus Sicht der Verwaltung nicht vor.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Gemäß § 20 GaStellV i.V.m. Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV ist für das Vorhaben ein Stellplatz zu errichten; geplant ist die Errichtung von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Die Zufahrt über die angrenzende Staatsstraße ist mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt abzustimmen.
- Die Situierung des Vorhabens entspricht nicht 1:1 der Darstellung im Lageplan aus dem Vorbescheid.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö1.1**

<b>Punkt: 1.2    Bauantrag: Anbau einer Gerätehalle an Bestand in Stadla, Hs. Nr. 2; Fl. Nr. 1315 Gemarkung Klingen</b>
---

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, der Flächennutzungsplan sieht Flächen für die Landwirtschaft vor. Es handelt sich hier um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB; öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Ein Anschluss an das städtische Kanalnetz ist nicht geplant, ebenso soll kein Anschluss an die städtische Wasserversorgung erfolgen.

Nach § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nr. 9.1 der Anlage zur GaStellV sind 2 Stellplätze zu errichten. Der Bauherr plant die Errichtung von 3 Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Errechnet wird dies aus einem Bedarf von 1 Stellplatz je 70 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche, wobei das Vorhaben die Schaffung von rund 176 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche vorsieht.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

In der Nähe befindet sich ein Einzelbaudenkmal (Wohnhaus Stadla 1). An das Baugrundstück grenzt ein Biotop an (Fl. Nr. 1392 Gemarkung Klingen). Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühltal“.

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

Es bestehen keine Einwände.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

#### Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühltal“ sowie angrenzend an ein Biotop (Fl. Nr. 1392 Gemarkung Klingen).
- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.
- In der Nähe befindet sich ein Einzelbaudenkmal (Wohnhaus Stadla 1).

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö1.2**

<b>Punkt: 1.3    Bauantrag: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Christfried-Grünert-Straße 16, 93155 Hemau; Fl. Nr. 820/70 Gemarkung Hemau</b>
---

Bauherr: [REDACTED]

### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1460 „Nordwest IV“. Für das Vorhaben wurde bereits ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung gestellt, welchem mit Mitteilung vom 11.03.2021 vom Bauamt stattgegeben wurde. Der Bauherr hat das Vorhaben jedoch nun in abgeänderter Form mit Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingereicht, sodass das Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Dabei kann die Festsetzung Nr. 1.9.3 „Anbauten“ für den Standgiebel an der Südost-Seite des Hauptgebäudes nicht eingehalten werden. Die Festsetzung regelt unter anderem, dass Anbauten sich dem Hauptbaukörper unterordnen müssen – dies ist erfüllt, wenn der Anbau eine Länge von maximal 40% der hier maßgeblichen Wandlänge von 9,24 m nicht überschreitet. Dies ist im vorliegenden Fall mit einer Länge des Standgiebels von 4,49 m, demnach rund 49% der Wandlänge, nicht gegeben. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von der Festsetzung liegt den Bauantragsunterlagen bei.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde; dabei muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Aus Sicht der Verwaltung sind keine Gründe für die Erteilung einer Befreiung ersichtlich. Zudem ist die Würdigung der nachbarlichen Interessen im vorliegenden Fall nicht gewährleistet, da nicht alle Nachbarn den Antrag auf Befreiung unterzeichnet haben. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.04.2021 wurde ein gleichgelagerter Antrag auf Befreiung von der Festsetzung 1.9.3 „Anbauten“ im Sinne einer Grundsatzentscheidung mehrheitlich abgelehnt.

Die Zufahrt erfolgt über die Lage an der Christfried-Grünert-Straße in angemessener Breite. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Das anfallende Regenwasser und das Schmutzwasser werden über einen Anschluss an das städtische Kanalnetz im Trennsystem entsorgt.

Die nach Nr. 1.9.8 der textlichen Festsetzungen geforderten 2 Stellplätze sind mit Errichtung der Doppelgarage nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

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

Aus Sicht der Verwaltung kann eine Erteilung der beantragten Befreiungen nicht erfolgen, da bisher im Baugebiet stets von den Bauherren eine Einhaltung der Festsetzungen gefordert wurde und außerdem die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt sind. In der Sitzung des Bauausschusses vom 06.04.2021 wurde hierzu bei einem gleich gelagerten Fall im Sinne einer Grundsatzentscheidung eine Befreiung von den Festsetzungen mehrheitlich abgelehnt. Die Schaffung eines Bezugsfalles für das Baugebiet ist zu vermeiden.

### Beratung:

Aus dem Ausschuss wird vorgetragen, dass die Ausführung des Standgiebels in der vorgelegten Form von mehreren Mitgliedern befürwortet wird. Gleichzeitig wird die betroffene Regelung Nr. 1.9.3 „Anbauten“ des Bebauungsplanes Nr. 1460 „Nordwest IV“ von einigen Ausschussmitgliedern moniert; der Grundsatz der Unterordnung von Anbauten sei aus deren Sicht im vorliegenden Fall nicht nachvollziehbar. Nach Hinweis auf den Grundsatzbeschluss vom 06.04.2021 wird jedoch mehrheitlich an der Durchsetzung der Festsetzung festgehalten.

### Beschluss:

Den beantragten Befreiungen von der Festsetzung Nr. 1.9.3 „Anbauten“ des Bebauungsplanes Nr. 1460 „Nordwest IV“ wird nicht zugestimmt (§ 31 Abs. 2 BauGB und § 36 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu verweigern (§ 36 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft wird und direkt mit diesem abzustimmen ist.

**Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 2 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0  
Beschlussnummer: BA/210504/Ö1.3**

<b>Punkt: 1.4</b>	<b>Bauantrag: Energetische Sanierung der Bestandsgebäude und Gebäudesanierung mit Fassadenänderung und Änderung des Garagendaches; Unterer Stadtplatz 6, 93155 Hemau; Fl. Nrn. 77 und 72/3 Gemarkung Hemau</b>
-------------------	--

Bauherrn: [REDACTED]

### Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 2 BauGB) entspricht dem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Das Vorhaben befindet sich außerdem im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau.



Die Anbringung der Wärmedämmung ist grundsätzlich verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. e) BayBO. Jedoch erlischt durch die Änderung des Daches und damit des Brutto-Rauminhaltes der Garage der Bestandsschutz dieser. Die Garage ist mit einem Brutto-Rauminhalt von nunmehr 188,89 m<sup>3</sup> genehmigungspflichtig nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO; dies gilt auch für die Brutto-Grundfläche, die mit 53,06 m<sup>2</sup> die Schwelle aus Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO von 50 m<sup>2</sup> überschreitet, sodass ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Hinsichtlich der Nutzung ergeben sich keine Änderungen; das Gebäude dient der Wohnnutzung. Daher ist das Einfügen des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung gegeben, § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich keine grundlegenden Änderungen zum Bestandsgebäude, sodass ein Einfügen in die nähere Umgebung diesbezüglich verwirklicht ist.

Durch die Anbringung einer Außendämmung mit einer Stärke von 18 cm sowie der Änderung des Garagendachs von einem Pultdach in ein Satteldach wird aufgrund der Situierung der Gebäude an den Grundstücksgrenzen nach Art. 6 Absatz 7 Satz 1 Nr. 1 und Absatz 6 Nr. 4 BayBO eine Abweichung von diesen Vorschriften nötig, da durch den Umbau der Bestandsschutz der Gebäude hinsichtlich der Abstandsflächen erlischt. Die entsprechenden Anträge auf Abweichung liegen den Bauantragsunterlagen bei.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau. Hinsichtlich der Konformität des Vorhabens mit den Vorgaben der Gestaltungssatzung wurde das Stadtplanungsbüro Wild & Wilnhammer um Stellungnahme gebeten. Dieses teilt mit Stellungnahme vom 26.04.2021 (s. unten) mit, dass hinsichtlich der geplanten Photovoltaik-Anlagen mit einer Beeinträchtigung des Stadtbildes zu rechnen sei, da trotz der Lage im Schattens des angrenzenden Gebäudes eine Stadtbildwirksamkeit vorhanden sei. Es wird insofern mit Hinweis auf § 11 Abs. 7 der Gestaltungssatzung ein Verzicht auf die energetische Nutzung der Hauptdächer ersucht.

Hinsichtlich der Wärmedämmung bestünden keine Einwände, sofern die Fassadengestaltung die Vorgaben aus der Gestaltungssatzung einhalte.

Mit Blick auf die Änderung des Daches teilt das Stadtplanungsbüro mit, dass die Veränderung des flachgeneigten Pultdaches über der Garage zugunsten eines steilgeneigten Satteldaches dann zu begrüßen sei, sofern die Dachhaut mit naturroten Dachziegeln eingedeckt wird. Die Ausstattung der Südwestfläche mit einer Photovoltaik-Anlage zeige sich hier aufgrund reduzierter Stadtbildwirksamkeit hinnehmbar.

## STELLUNGNAHME

### Kurzbeschreibung des Bauvorhabens

Der Eigentümer beabsichtigt eine Reihe von Veränderungen an Dach und Fassaden seines Anwesens:

- An den Wohngebäuden soll ein WDV-System eine energetische Aufrüstung erbringen.
- An der Südostfläche des Haupthauses ist eine zweiteilige Photovoltaikanlage geplant.
- Die erdgeschossige Garage im Rückbereich soll ein Satteldach erhalten, wobei die Südwestfläche ebenfalls mit einer PV-Anlage vorgesehen ist.

### Zur PV-Anlage

Auch wenn die vorgesehene Dachfläche etwas im Sichtschatten des vorgelagerten Gebäudes liegt, zeigt sich nach der Grundrissanalyse eine Stadtbildwirksamkeit der vorgesehenen Anlage (siehe auch Ausschnitte Bayernatlas).

Aus diesem Grund ersucht die Beratung – auch mit Hinweis auf § 11, Abs. 7 der rechtskräftigen Gestaltungssatzung auf eine energetische Nutzung der Hauptdächer zu verzichten.

### Zum WDV-System

Gegenüber der wärmetechnischen Aufrüstung der beiden Wohngebäude mit einem mineralischen Wärmedämmverbundsystem bestehen keine Einwände. Die Beratung empfiehlt der Stadt Hemau die Gestattung (Grenzüberbauung).

Vorausgesetzt wird die Beibehaltung der ortstypischen Gliederung (Putzfaschen um die Fassadenöffnungen) zusammen mit einer harmonisierten, gegliederten Fassadenfarbigkeit. Sofern veränderte Fassadenfarben gewünscht werden, steht die Beratung gerne zu weiterführenden Vorschlägen zur Verfügung.

In jedem Fall sollten zu „laute“ und dunkle Farben vermieden werden.

### Zum Garagendach

Die Veränderung des flachgeneigten Pultdachs über der Garage zugunsten eines steilgeneigten Satteldachs ist dann zu begrüßen, wenn die Dachhaut mit naturroten Dachziegeln ausgeführt wird.

Die vorgesehene Ausstattung der Südwestfläche mit einer PV-Anlage zeigt sich hier aufgrund reduzierter Stadtbildwirksamkeit hinnehmbar (auch unter dem Gesichtspunkt einer künftigen baulichen Nachverdichtung in diesem Bereich).

Furth im Wald, den 26.04.2021 w/ad

Zu Bedenken ist beim Nebengebäude außerdem, dass durch die Gestaltung mit einem Satteldach und bestenfalls mit roter kleinteiliger Eindeckung (Biberschwanz) eine nach Gestaltung optimale Ausführung darstellen wird, dies jedoch durch die Anbringung einer PV-Anlage entsprechend beeinträchtigt und wesentlich gemindert werden wird. Die Ansicht würde sich hierdurch gravierend verändern.

Auf den Nachbargrundstücken befinden sich in direkter Nähe drei Einzelbaudenkmäler: „Gasthaus Hans Donhauser“, Unterer Stadtplatz 4; Ehemaliges Feuerwehrhaus, Unterer Stadtplatz 10; Stadel Fl. Nr. 72 Gem. Hemau. Eine eventuelle Beeinträchtigung dieser wird im weiteren Genehmigungsverfahren durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg geprüft. Nach telefonischer Besprechung des Themas allgemein und bezüglich des vorliegend geplanten Bauvorhabens wird die Beeinträchtigung eines Einzelbaudenkmals durch direkte Anbringung an diesem seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde kritisch gesehen. Inwieweit eine Beeinträchtigung durch ein Gebäude mit PV-Anlage für ein benachbartes Einzelbaudenkmal vorliegt muss im Einzelfall geprüft werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde wird hierzu vermutlich einen Ortstermin mit dem Landesamt für Denkmalpflege anstreben. Daher war eine direkte spontane Beurteilung nicht möglich.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer Bodendenkmalvermutung. Der geplante Überbau zu den Grundstücken hin, die sich im Eigentum der Stadt Hemau befinden, ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Durchgangsbreite zwischen Unterer Stadtplatz 6 und Unterer Stadtplatz 8 darf nicht zu stark eingeeengt werden. Außerdem ist nach Genehmigung des Bauvorhabens und vor der Umsetzung der Maßnahme die Gestattung der Stadt Hemau einzuholen und ein entsprechender Gestattungsvertrag abzuschließen.

Die Nachbarunterschriften sind unvollständig.

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

Hinsichtlich der geplanten Errichtung der Photovoltaik-Anlagen verweist die Bauverwaltung auf den Grundsatzbeschluss der Sitzung vom 06.04.2021 bezüglich der Thematik der Photovoltaik-Anlagen im Bereich der Gestaltungssatzung.

#### Beratung:

Mit Blick auf den Grundsatzbeschluss vom 06.04.2021 stimmt das Gremium darin überein, die geplanten Photovoltaik-Anlagen abzulehnen. Die Anbringung der Dämmung an der Fassade sowie der Austausch des Garagen-Dachs hingegen seien unkritisch zu sehen.

#### Beschluss:

Die Vorschriften der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Fassadengestaltung und Dachgestaltung sind zwingend einzuhalten und die Details der Fassadengestaltung sind vor Umsetzung zwingend mit der Stadt Hemau abzustimmen.

Die Dacheindeckung des neuen Garagendaches ist in kleinteiligen naturroten Ziegeln (bestenfalls Biberschwanz) auszuführen.

Der Ausnahme gemäß § 11 Abs. 7 „Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ der Gestaltungssatzung zur Errichtung der Photovoltaik-Anlagen wird nicht zugestimmt.

Den beantragten Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO hinsichtlich Art. 6 BayBO zu den Grundstücken, die sich im Eigentum der Stadt Hemau befinden bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin wird zugestimmt.

Der geplante Überbau zur Wärmedämmung der Grundstücksgrenzen zu den Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Hemau befinden, ist auf das mindest notwendige Maß zu beschränken und es ist nach Erteilung der Baugenehmigung ein entsprechender Gestattungsvertrag mit der Stadt Hemau zu schließen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die geplante energetische Sanierung der Bestandsgebäude und die Gebäudesanierung mit Fassadenänderung und die Änderung des Garagendaches sein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die Errichtung der PV-Anlagen sein gemeindliches Einvernehmen zu verweigern (§ 36 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühltal“
- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.
- Das Vorhaben befindet sich angrenzend an drei Einzelbaudenkmäler und im Bereich der Bodendenkmalvermutung.
- Die Durchfahrtsbreite zwischen den Anwesen Unterer Stadtplatz 6 und Unterer Stadtplatz 8 wird vor der Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt geprüft, um sicherzustellen, dass die bisherige Nutzung durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö1.4**

<b>Punkt: 1.5    Bauantrag: Abgrabung mit Wiederauffüllung von Teilbereichen von landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Lautersee; Fl. Nr. 489 Gemarkung Aichkirchen</b>
--

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Regensburg wurde am 11.03.2021 gemeldet, dass auf dem betroffenen Grundstück Auffüllungen durchgeführt werden. Im Rahmen einer daraufhin stattfindenden Baukontrolle wurde festgestellt, dass die vorgenommene Auffüllung eine Fläche von bis zu 500 m<sup>2</sup>, welche nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO verfahrensfrei wäre, übersteigt. Daher ist das Vorhaben baugenehmigungspflichtig. Die Bauaufsicht hat den Bau mündlich eingestellt und mit Schreiben vom 22.03.2021 die nachträgliche Einreichung eines Bauantrages gefordert. Der Bauherr erteilte der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Regensburg hierzu eine Zusage.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan legt Flächen für die Landwirtschaft fest. Das Vorhaben ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Dabei handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1

Nr. 1 BauGB, da der Bauherr durch die Verfüllung mit bindigem unbelastetem Boden eine erhebliche Ertragssteigerung erwartet. Zudem soll die Bearbeitung der Flächen durch die Baumaßnahme vereinfacht werden, da auf der landwirtschaftlichen Fläche nur eine geringe Auflage von Oberboden vorhanden sei. Der Bauherr ist privilegierter Landwirt und die Maßnahme dient dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Zufahrt erfolgt über die anliegende GVS 38 und die zum Baugrundstück gehörende, bestehende Zufahrt. Eine anderweitige Erschließung ist nicht notwendig.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass sich das Vorhaben im Bereich des „Naturpark Altmühltal“ befindet.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö1.5**

<b>Punkt: 1.6    Bauantrag: Anbau/Erweiterung Fitnessstudio; Gewerbering Ost 24a, 93155 Hemau; Fl. Nr. 989/13 Gemarkung Hemau</b>
---

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1455 „Gewerbegebiet Ost Teil II“.

Die Festsetzung „Baugrenze“ kann hierbei nicht eingehalten werden; der hier benötigte Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung liegt zwischenzeitlich vor.

Außerdem kann die Festsetzung Nr. 11.4 der textlichen Festsetzungen nicht eingehalten werden. Diese regelt, dass Anbauten in Form von verglasten Anbauten mit Pultdach zulässig sind. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung liegt zwischenzeitlich vor.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand. Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen.

Nach § 20 Satz 1 GaStellV sind keine neuen Stellplätze zu errichten, da in Nr. 5.14 der Anlage zur GaStellV geregelt ist, dass für Fitnesscenter 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Sportfläche nachgewiesen muss. Das Vorhaben sieht jedoch nur die Schaffung von rund 34 m<sup>2</sup> Sportfläche vor. Da sich im Zusammenhang mit den Stellplätzen des Bestandsgebäudes jedoch noch nachzuweisende Stellplätze ergeben können, wird vom Bauherrn noch eine Stellplatzberechnung nachgereicht.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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

Es bestehen keine Einwände.

#### Beschluss:

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze“ sowie Nr. 11.4 „An-, Vor- und Verbindungsbauten“ des Bebauungsplanes Nr. 1455 „Gewerbering Ost Teil II“ wird zugestimmt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

#### Hinweise:

- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) werden als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft wird und sind direkt mit diesem abzustimmen.
- Vor Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt sind die Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1455 „Gewerbering Ost Teil II“ mit den Unterschriften von Nachbarn, Bauherr und Planer sowie die Stellplatzberechnung der Stadt Hemau zu übersenden.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö1.6**

**Punkt: 1.7      Bauantrag: Abbruch altes Wohnhaus und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Stellplatz (Garage mit Schuppenanbau bleibt bestehen); St.-Florian-Straße 3, Klingen, 93155 Hemau; Fl. Nr. 4/1 Gemarkung Hemau**

Bauherren: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; der Flächennutzungsplan legt ein Dorfgebiet (MD) fest. Es ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, wobei die Eigenart der näheren Umgebung dem Dorfgebiet (MD) entspricht nach § 34 Abs. 2 BauGB, § 5 BauNVO. Das Einfüge-Gebot ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfüllt, da Wohnnutzung im Dorfgebiet zulässig ist nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Auch mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein, da die überbaubaren Flächen mit einer Grundflächenzahl I (GRZ I) von 0,287 die Höchstgrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO in Höhe von 0,6 nicht überschreitet. Auch die Grundflächenzahl, die die Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO einbezieht (GRZ II) überschreitet nicht die Höchstgrenze von 0,8 aus § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über den Bestand. Die Wasserversorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Anschluss an die Kanalisation im Mischsystem.

Für das Vorhaben ist 1 Stellplatz nachzuweisen nach § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV. Durch die bestehende Garage und den neu zu schaffenden Stellplatz werden 2 Stellplätze nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) als bauordnungs-

rechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft wird und direkt mit diesem abzustimmen ist.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö1.7**

<b>Punkt: 1.8    Bauantrag (Änderungsantrag zum Bescheid vom 01.04.2021): Neubau einer Halle, Änderung der Lage in Rieb 5; Fl. Nrn. 840 und 840/4 Gemarkung Neukirchen</b>
--

Bauherr: [REDACTED]

Sachverhalt:

Das ursprüngliche Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.11.2020 beschlussmäßig behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt, woraufhin das Landratsamt Regensburg die Baugenehmigung mit Datum 01.04.2021 erteilte. Der Bauherr beabsichtigt jedoch nun eine Änderung der Lage des Vorhabens, wodurch die Einreichung einer Tektur nötig wird. Die Abmessungen und die äußere Gestaltung der Halle ändern sich nicht.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Bereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan legt ein Industriegebiet (GI) fest. Das Vorhaben ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und stellt ein sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar.

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 Zufahrt erfolgt über den Bestand. Anschlüsse an die städtische Wasserversorgung sowie das städtische Kanalnetz sind nicht geplant. Das Regenwasser wird gemäß Entwässerungsplan auf dem Grundstück versickert.

Das Baugrundstück des Vorhabens grenzt direkt an die Staatsstraße 2660 an, sodass Bauverbots- und Baubeschränkungszone in Abhängigkeit vom Abstand des zu errichtenden Bauwerkes zur Straße hin zu beachten sind. Demnach bedürfen Bauwerke in einer Entfernung von bis zu 40 m der Genehmigung der Straßenbaubehörde nach Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG, welches im Baugenehmigungsverfahren eingeholt wird. Die Errichtung baulicher Anlagen bis zu einer Entfernung von 20 m ist verboten nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG. Aufgrund der Entfernung von über 40 m sind hierdurch keine Einschränkungen gegeben.



Nach § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nr. 9.2 der Anlage zur GaStellV sind für das Vorhaben insgesamt 12 Stellplätze nachzuweisen, entsprechend 1 Stellplatz pro 100 m<sup>2</sup> gewerblicher Nutzfläche bei insgesamt rund 1.269 m<sup>2</sup> zu errichtender Nutzfläche. Auf dem Grundstück bestehen derzeit 52 Stellplätze, wobei 25 Stellplätze dem Bestand angerechnet werden müssen. Somit sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

Es wurden keine Nachbarunterschriften zum Bauantrag eingeholt.

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

Es bestehen keine Einwände.

#### Beratung:

Das Gremium beschließt einstimmig, den Bauherrn, Stadtrat Semmler, zur Beantwortung von Fragen aus dem Gremium an der Beratung teilnehmen zu lassen. In diesem Zuge erklärt der Bauherr kurz die Ursache der nun vorgenommenen Änderungen an der Planung, der betriebliche Gründe zugrunde liegen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein Einvernehmen zu erteilen (§ 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.
- 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.
- Die Einhaltung der zum 01. Februar 2021 in Kraft getretenen Änderungen der Bayerischen Bauordnung (u.a. Abstandsflächen) wird als bauordnungsrechtliche Angelegenheit im Baugenehmigungsverfahren durch das Landratsamt Regensburg geprüft und ist direkt mit diesem abzustimmen.

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

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 8    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 1**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö1.8**

<b>Punkt: 1.9</b>	<b>Bauantrag: Verlängerungsantrag Erweiterung der bestehenden Umzäunung und Überdachung des bestehenden Reitplatzes; Klingen, Hennhüll 8, 93155 Hemau Fl. Nr. 899 und 923/2 Gem. Klingen</b>
-------------------	--

Bauherren: [REDACTED]

Sachverhalt:

Die Bauherrin stellte mit Schreiben vom 14.04.2021, welches am darauffolgenden Tag bei der Stadt Hemau einging, Antrag auf Verlängerung der bereits erteilten Baugenehmigung vom 10.05.2017. Diese erlischt, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde nach Art. 69 Abs. 1 BayBO. Der Antrag ging somit fristgerecht ein. Nach Art. 69 Abs. 2 BayBO kann die Frist nach Abs. 1 auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen; der Flächennutzungsplan sieht hier Flächen für die Landwirtschaft bzw. Einzelgehöfte vor.

Das Vorhaben stellt ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar. Öffentliche Interessen im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

In der erteilten Baugenehmigung wurden Abweichungen von den Bestimmungen des Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) nach dem damaligen Rechtsstand genehmigt.

Die Erschließung ist über den Bestand gesichert, Änderungen sind nicht geplant.

Es werden keine zusätzlichen Stellplätze benötigt.

Nach Beratung in der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 07.02.2017 erteilte der Bau- und Umweltausschuss sein gemeindliches Einvernehmen.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für den vorliegenden Antrag zur Verlängerung der Baugenehmigung sein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB, Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO).

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö1.9**



Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche, die sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1461 „Hemau Gewerbepark III“ befindet. Dieser sieht für diese Flächen „Öffentlich gliedernde Grünflächen mit Erhaltung von vorhandenen Pflanzen“ vor. Die Vorgaben des Bebauungsplanes wurden in der Planung berücksichtigt. Die Nutzung als Dirtpark steht laut Abstimmung mit den Fachstellen des Landratsamtes Regensburg, Bauteam West und Untere Naturschutzbehörde bei einer naturnahen Anlage nicht entgegen. Somit wäre das Vorhaben nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig.

Die notwendige Erschließung für den Dirtpark ist gewährleistet. Die Fläche ist für den Baustellenbetrieb über den Bestand anfahrbar und wird später dann ausschließlich mit Fahrrädern angefahren oder durch Fußgänger aufgesucht. Eigene Stellplätze nach Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind hierfür nicht erforderlich. Die notwendige Wasserversorgung für die Baumaßnahme kann über den Bestand des Gewerbeparks abgedeckt werden. Später können kleinere Wassermengen, die zum Unterhalt notwendig sind mittels eines kleinen mobilen Wassertankes abgedeckt werden. Die Regenwasserentwässerung des Geräteschuppens soll über die Regenrinne in einer Regentonnen zur Bewässerung der Pflanzungen verwendet werden und für Ausbesserungsarbeiten (Risse) im Bereich der Anlage dienen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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

Es bestehen keine Einwände.

#### Beratung:

Aus dem Ausschuss wurde seitens Frau Stadträtin Lutz und Frau Stadträtin Lammert kritisiert, dass das Voranschreiten der Planungen nicht ausreichend kommuniziert worden sei und bei der durchgeführten Bürgerinformation bereits fertige Pläne präsentiert wurden, die im Vorfeld nicht dem Gremium vorgelegt wurden. Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärte, dass die Vorgehensweise dem üblichen Vorgehen entspreche. Die vorgelegten Pläne bei der Bürgerbeteiligung dienten lediglich dazu, ein Meinungsbild der zukünftigen Nutzer zu erhalten, ob die geplante Anlage akzeptabel und attraktiv sei. Dabei stellte sich heraus, dass keine grundlegenden Umplanungen erforderlich sind. Daraufhin wurde mit der Fertigstellung der Planunterlagen begonnen, um Sie in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.05.2021 beschlussmäßig behandeln zu können.

Davon abgesehen besteht breite Übereinstimmung mit der Planung.

Auf Nachfrage, ob WC-Anlagen geplant seien, erklärte Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer, dass keine Errichtung geplant sei, da dies für naturnahe Anlagen wie den Dirtpark nicht üblich und erforderlich sei. Seitens des Gremiums wurde auch angeregt, die versicherungstechnische Relevanz der Dirtbahn zu berücksichtigen. Erster Bürgermeister Tischhöfer teilte mit, dass dies geprüft werde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, einen Dirtpark auf dem Grundstück Fl. Nr. 991 Gemarkung Hemau (Teilfläche) zu errichten und beauftragt die Verwaltung mit der entsprechenden Vorbereitung und Umsetzung.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö2**

<b>Punkt: 2.2      Errichtung "Dirtpark Hemau"; Fl. Nr.: 991 Gemarkung Hemau (Teilfläche) hier: Erteilung gemeindliches Einvernehmen</b>
--

Bauherr: Stadt Hemau

Sachverhalt:

Die Stadt Hemau plant einen Dirtpark im Bereich des ehemaligen Standortübungsplatzes Hemau. Für den „Dirtpark Hemau“ auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 991 Gemarkung Hemau sollen Dirlines und Pumtracks durch entsprechende Modellierungen und Erdbewegungen entstehen.

Die Umsetzung soll naturnah erfolgen und entsprechend durch Ansaaten und ergänzende Pflanzungen gestaltet werden. Geplant sind ein Kinder-Pumtrack, ein größerer Pumtrack und zwei Starthügel für Dirlines für Anfänger, Fortgeschrittene und Profis. Außerdem soll ein kleiner Geräteschuppen vor Ort (Kombination des Schuppens für den Wartebereich des Waldkindergartens und des Geräteschuppens für den Dirtpark, um nur einen Eingriff an Ort und Stelle zu haben und nicht mehrere kleine Gebäude verteilt über die Fläche zu haben) entstehen. Im Geräteschuppen sollen kleinere Gartengeräte für den Unterhalt der Fläche untergebracht werden. Dieser hat einen Bruttorauminhalt von 66 m<sup>3</sup>.

Beauftragt mit der Planung ist Herr Dinauer vom gleichnamigen Ingenieurbüro. Die Konzepterstellung, Planung und spätere Umsetzung erfolgt in Zusammenarbeit mit den zwei beauftragten externen Beratern Herrn Brutler, Firma Bikewise und Herrn Koller.

Für die Maßnahme sind Ausgabemittel in Höhe von 25.000,00 € im Haushaltsplan 2021 bereits veranschlagt. Die voraussichtlichen Gesamtkosten werden sich laut Kostenberechnung des IB Dinauer auf ca. 28.000,00 € belaufen.

Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche, die sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1461 „Hemau Gewerbepark III“ befindet. Dieser sieht für dies Flächen „Öffentlich gliedernde Grünflächen mit Erhaltung von vorhandenen Pflanzen“ vor. Die Vorgaben des Bebauungsplanes wurden in der Planung berücksichtigt. Die Nutzung als Dirtpark

steht laut Abstimmung mit den Fachstellen des Landratsamtes Regensburg, Bauteam West und Untere Naturschutzbehörde bei einer naturnahen Anlage nicht entgegen. Somit wäre das Vorhaben nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig.

Die notwendige Erschließung für den Dirtpark ist gewährleistet. Die Fläche ist für den Baustellenbetrieb über den Bestand anfahrbar und wird später dann ausschließlich mit Fahrrädern angefahren oder durch Fußgänger aufgesucht. Eigene Stellplätze nach Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV) sind hierfür nicht erforderlich. Die notwendige Wasserversorgung für die Baumaßnahme kann über den Bestand des Gewerbeparks abgedeckt werden. Später können kleinere Wassermengen, die zum Unterhalt notwendig sind mittels eines kleinen mobilen Wassertanks abgedeckt werden. Die Regenwasserentwässerung des Geräteschuppens soll über die Regenrinne in einer Regentonne zur Bewässerung der Pflanzungen verwendet werden und für Ausbesserungsarbeiten (Risse) im Bereich der Anlage dienen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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

Es bestehen keine Einwände.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für das vorliegende Bauvorhaben sein gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö2.2**

<b>Punkt: 3</b>	<b>Bauleitplanung Markt Painten; Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Netzstall" im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB); hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB</b>
-----------------	---

#### Sachverhalt:

Der Markt Painten hat die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Netzstall“ nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen. Durch die Planung wird beabsichtigt, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Ortsteil zu erfassen und mit Blick auf den vorhandenen Bestand die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Demnach wird hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das 79.648 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst den gesamten Ortsteil Netzstall.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Hemau vom Ingenieurbüro KomPlan, Landshut, welches im Auftrag des Marktes Painten handelt, mit E-Mail vom 09.04.2021 gebeten, bis spätestens zum 14.05.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Netzstall“ des Marktes Painten zu erheben, da städtische Belange nicht durch die Planung berührt werden.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 8    Nein: 0    Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö3**

**Punkt: 4    Bauleitplanung Markt Painten;  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Mantlach" im vereinfachten  
Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB);  
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Sachverhalt:

Der Markt Painten hat die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mantlach“ nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen. Durch die Planung wird beabsichtigt, die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für den gesamten Ortsteil zu erfassen und mit Blick auf den vorhandenen Bestand die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Demnach wird hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das 36.623 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst den gesamten Ortsteil Mantlach.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Hemau vom Ingenieurbüro KomPlan, Landshut, welches im Auftrag des Marktes Painten handelt, mit E-Mail vom 09.04.2021 gebeten, bis spätestens zum 14.05.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mantlach“ des Marktes Painten zu erheben, da städtische Belange nicht durch die Planung berührt werden.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 8    Nein: 0    Anwesend: 8    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö4**

**Punkt: 5      Bauleitplanung Markt Painten;  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Maierhoferstraße" im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 1 BauGB);  
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Der Markt Painten hat die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Mantlach“ nach § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB beschlossen. Durch die Planung wird beabsichtigt, eine geringfügige, dem örtlichen Bedarf angepasste Erweiterung der Bauflächen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Demnach wird hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das 3.796 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Südwesten des Hauptortes Painten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Hemauf vom Ingenieurbüro KomPlan, Landshut, welches im Auftrag des Marktes Painten handelt, mit E-Mail vom 09.04.2021 gebeten, bis spätestens zum 14.05.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf zur Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Maierhoferstraße“ des Marktes Painten zu erheben, da städtische Belange nicht durch die Planung berührt werden.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 8    Nein: 0    Anwesend: 8    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö5**



<b>Punkt: 6</b>	<b>Bauleitplanung Markt Beratzhausen; Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Sonnenenergienutzung Kreuth" 15. Flächennutzungsplanänderung hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>
-----------------	---

Sachverhalt:

Der Markt Beratzhausen hat die 15. Flächennutzungsplanänderung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Sonnenenergienutzung Kreuth“ beschlossen. Die Planung dient dem Ziel und Zweck der Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf der genannten Fläche, um den Klimazielen der Bundesregierung und des Freistaats Bayern gerecht zu werden sowie dem Erfordernis, Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst eine Fläche von 21,49 ha Größe und befindet sich am Einsiedlerhof Kreuth, nördlich des größeren Ortsteils Schwarzentonhausen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Stadt mittels Schreiben des Marktes Beratzhausen vom 23.04.2021 gebeten, bis spätestens zum 28.05.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf zur 15. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Beratzhausen zu erheben, da städtische Belange nicht durch die Planung berührt werden.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö6**

<b>Punkt: 7</b>	<b>Information zum Entlastungskanal Hohenschambach</b>
-----------------	--

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert die Ausschussmitglieder darüber, dass die Arbeiten zum Ausbau des Entlastungskanals Hohenschambach in Kürze beginnen werden; die Baueinweisung findet am Mittwoch, den 05.05.2021, statt.

Dies dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen    Anwesend: 9    pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö7**

**Punkt: 8      Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung**

**Punkt: 8.1      Anfrage Stadträtin Lutz zur Regenwasser-Problematik im Bebauungsplangebiet "Nordwest IV"**

Frau Stadträtin Lutz teilte mit, dass im Baugebiet „Nordwest IV“ bei größeren Regenfällen die Gefahr einer Überschwemmung der angrenzenden Grundstücke drohe.

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer erläuterte, dass diesbezüglich bereits Planungen laufen. Das Einverständnis der Grundstückseigentümer der Grundstücke Flurnummern 820/5 und 820/6 der Gemarkung Hemau für die Planung wurde bereits eingeholt und ein Ingenieurbüro mit der Planung beauftragt, sodass in Kürze mit den Arbeiten begonnen werden kann.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö8.1**

**Punkt: 8.2      Anfrage Stadtrat Semmler zur Verkehrssituation in der Karl-Maag-Straße**

Herr Stadtrat Semmler erkundigt sich, ob nach der erfolgten Verkehrsschau für die Karl-Maag-Straße bereits Maßnahmen zur Verbesserung der dortigen Verkehrssituation getroffen wurden, da die Lage vor Ort nach wie vor problematisch sei.

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärt, dass durch die Ermöglichung des Parkens auf dem Gehweg auf Höhe des „Marienhofes“ sowie durch die Einrichtung eines absoluten Halteverbotes in Richtung Kelheim Abhilfe geschaffen werden soll. Die Umsetzung wird zeitnah nach Erhalt aller Verkehrszeichen erfolgen.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö8.2**

**Punkt: 8.3      Anfrage Stadtrat Semmler zur Barrierefreiheit in der Riedenburger Straße**

Herr Stadtrat Semmler erkundigt sich über den Stand der Planungen zur Herstellung von Barrierefreiheit in der Riedenburger Straße.

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärt, dass diesbezüglich am Mittwoch, den 05.05.2021, ein Vor-Ort-Termin in der Riedenburger Straße stattfinden wird, in dessen Zuge die weiteren Schritte festgelegt werden sollen.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö8.3**

**Punkt: 8.4      Anfrage Stadtrat Semmler zu Verunreinigungen im Rathausgarten**

Herr Stadtrat Semmler teilt dem Gremium mit, dass es am Stadtplatz sowie insbesondere im Rathausgarten immer wieder zu Ruhestörungen kommt und häufig Müll sowie Glassplitter dort herumliegen, wobei vor allem die Glassplitter ein Sicherheitsrisiko für spielende Kinder darstellen würden. Anwohner hätten bereits Ihren Unmut über die Situation geäußert.

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärt, dass die Situation bekannt sei und bereits verschiedene Maßnahmen geplant seien. Die örtlichen Jugendpfleger werden zu verschiedenen Tageszeiten vor Ort sein, um mit den Jugendlichen zu sprechen und Prävention zu leisten. Parallel wird in diesem Zusammenhang auch eine Abstimmung mit der örtlichen Polizei erfolgen, um mögliche Konzepte zu erarbeiten. Ebenfalls angedacht ist eine Zusammenarbeit mit dem Ordnungsdienst des Zweckverbands Kommunale Verkehrssicherheit.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen    Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0**  
**Beschlusnummer: BA/210504/Ö8.4**

Hemau, 18.05.2021  
Stadt Hemau

Tischhöfer  
Erster Bürgermeister

Patrick Erl  
Schriftführer