

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 08.03.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:10 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 Ö3 anwesend

Frau Birgit Luge

Herr Klaus Schmidmeister

Stellvertreter

Herr Thomas Hölzl

Vertretung für Frau Christine Lammert

Herr Gottfried Riepl

Vertretung für Herrn Thomas Semmler

Schriftführer

Herr Patrick Erl

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Frau Christine Lammert

Frau Petra Lutz

Herr Thomas Semmler

Stellvertreter

Frau Marianne Mayer

Vertretung für Frau Petra Lutz

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
- 1.1 Bauantrag: Antrag auf Nutzungsänderung von Stall in allgemeine Lagerfläche;
Riedenburger Straße 33, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 1168 Gemarkung Hemau
- 1.2 Bauantrag: Einbau einer Schleppgaube in das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses;
Pittmannsdorf 11, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 382/4 Gemarkung Hohenschambach
- 1.3 Bauantrag: Errichtung eines Kaltwintergartens am bestehenden Wohnhaus;
Hohenschambach, Kohlweg 11, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 145/21 Gemarkung Hohenschambach
- 1.4 Bauantrag: Nutzungsänderung (Notariatsweiterung); Schließung des bisherigen Eingangs und Einbau eines Fensters an der Westseite;
Mathias-Mühlbauer-Platz 1, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 141 Gemarkung Hemau
- 1.5 Antrag auf Vorbescheid: Überdachter Freisitz mit Sauna u. Whirlpool (Gartenhaus) in Haid 2;
Fl. Nr. 515/9 Gemarkung Langenkreith
- 1.6 Antrag auf Vorbescheid: Ausbau des leer stehenden westlichen Anbaus (ehemaliger Stall) zu einer Wohneinheit (EG, OG und DG) sowie Ausbau des DG des bestehenden östlichen Wohngebäudes und Nutzung des östlichen Anbaus für 2 Wohneinheiten;
Bräugaßl 2a, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 244 Gemarkung Hemau
- 1.7 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;
Tiefenhüll (Nähe zur bestehenden Hofstelle Tiefenhüll 2);
Fl. Nr. 273 Gemarkung Berletzhof
- 1.8 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Lagerhalle für Hack-
schnittel;
Lautersee 3, 93155 Hemau;
Fl. Nrn. 445 und 472 Gemarkung Aichkirchen
- 1.9 Antrag auf Vorbescheid: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und

- Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen durch Teilung des Grundstücks;
Neukirchen, Eichenstraße 14, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 206/11 Gemarkung Neukirchen
- 1.10 Informelle Bauanfrage zum Thema Werbeanlagen (Preisauszeichnung);
Kasernenstraße 30, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 1064/13 Gemarkung Hemau
- 2 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
- 3 Bauleitplanung Markt Beratzhausen: Neuaufstellung Flächennutzungsplan Beratzhausen;
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 4 Bauleitplanung Stadt Parsberg: Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Breiten III" parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes;
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 5 Bauleitplanung Stadt Parsberg: Aufstellung des Bebauungsplanes "Lochäcker II" parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes;
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 6 Straßenzustandsbericht 2021;
Festlegung der Prioritätenliste für die Sanierung der Gemeindeverbindungs- und Ortsstraßen
- 7 Flurneuordnung Wangsaß;
Ausbau der GVS 9: Thonhausen-Schneckenhof-Wangsaß-Gemeindgrenze;
Errichtung einer Straßenbeleuchtungsanlage
- 8 Information zur Anzeige der Beseitigung für einen Teilabriss der Scheune auf dem Grundstück Strickergasse 1b, Hemau
- 9 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

Punkt: 1 Bauanträge

Abstimmung:

Beschlusnummer:

**Punkt: 1.1 Bauantrag: Antrag auf Nutzungsänderung von Stall in allgemeine Lagerfläche;
Riedenburger Straße 33, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 1168 Gemarkung Hemau**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft dar.

Es handelt sich mangels Privilegierung um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Es liegt eine Teilprivilegierung vor gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Demnach ist die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, teilprivilegiert, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient, die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleibt, die Aufgabe der bisherigen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück liegt, das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden ist und das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Demnach kann dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Die übrigen öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist über den Bestand gesichert, das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Hierzu ergeben sich keine Änderungen.

Es sind keine Nachbarunterschriften vorhanden.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich „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 gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 7 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.1

**Punkt: 1.2 Bauantrag: Einbau einer Schlepplgaube in das Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses;
Pittmannsdorf 11, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 382/4 Gemarkung Hohenschambach**

Sachverhalt:

Das Vorhaben sollte ursprünglich im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 BayBO umgesetzt werden. Im Rahmen der BayBO-Novelle aus dem Jahr 2021 wurde die Vorschrift des Art. 58 Abs. 2 Satz 1 BayBO n. F. eingeführt – demnach ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB genehmigungsfrei gestellt. Im vorliegenden Fall war diese Vorschrift jedoch nicht anwendbar, da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet (§ 35 BauGB), sodass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchzuführen ist.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan sieht Flächen für die Landwirtschaft vor.

Mangels Privilegierung handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

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: 7 Nein: 0 Anwesend: 7 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.2

**Punkt: 1.3 Bauantrag: Errichtung eines Kaltwintergartens am bestehenden Wohnhaus;
Hohenschambach, Kohlweg 11, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 145/21 Gemarkung Hohenschambach**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1459 Hohenschambach „Jurablick“.

Dabei kann die Festsetzung Nr. 1.8.3 „Unterordnung von Anbauten“ nicht eingehalten werden. Die Festsetzung legt fest, dass Wintergärten zulässig sind, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen. Dies ist verwirklicht, wenn der Baukörper eine max. Vortretungstiefe von 1,5 m und eine Breite von max. 40% der Wandlänge der jeweiligen Wand des Hauptbaukörpers aufweist. Die Hervortretungstiefe beträgt 4,49 m. Die Breite beträgt 8,45 m. Zulässig ist eine Breite von 4,39 m (entsprechend 40% von 10,99 m Wandlänge). Die zulässige Breite von 40% ist damit mit 92,5 % überschritten. Im Bebauungsplangebiet wurde bisher nicht von dieser Festsetzung befreit. Ein entsprechender Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt bei.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eingehalten.

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall sind bereits die Grundzüge der Planung betroffen, da der Bebauungsplan „Jurablick“ für alle Parzellen im Plangebiet bei Anbauten eine Unterordnung festsetzt. Die Erteilung einer Befreiung würde einen Bezugsfall schaffen und bodenrechtliche Spannungen auslösen, da weiteren Bauherren eine Befreiung nicht mehr ohne weiteres verweigert werden könnte.

Auf dem Nachbargrundstück, Kohlweg 9, wurde im Jahr 2021 eine Terrassenüberdachung im Genehmigungsverfahren errichtet. Die Terrassenüberdachung überschreitet mit ei-

ner Tiefe von 3 m die maximal zulässige Tiefe von 1,5 m sowie mit einer Breite von 5,50 m die maximal zulässige Unterordnung von 40 % (entsprechend 4,39 m maximaler Breite). Es war in diesem Fall jedoch keine Befreiung nötig, da Terrassenüberdachungen in der abschließenden Aufzählung der baulichen Anlagen, für welche die Festsetzung gilt, nicht aufgeführt sind.

Das anfallende Regenwasser wird über die Einleitung in die bestehende Zisterne, Einleitung in eine Regentonnen sowie über Flächenversickerung auf dem Grundstück entwässert.

Der Zugang erfolgt über den Bestand.

Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

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

Eine Befreiung von der Festsetzung Nr. 1.8.3 „Unterordnung von Anbauten“ kann nicht erteilt werden, da bereits die Grundzüge der Planung betroffen sind. Es wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

Diskussionsverlauf:

Dritter Bürgermeister Gabler erklärt, dass es sich hier um eine Grundsatzentscheidung handle. Mit Blick auf die Problematik der Befreiungen im Bebauungsplangebiet „Nordwest IV“ sei zu befürchten, dass man bei einer Ablehnung wieder gezwungen sei, weitere gefällige Planungen, wie in diesem Fall, ablehnen zu müssen. Er bezieht sich auch auf die angesprochene Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Kohlweg 9, welcher de facto Terrassenüberdachungen, die später zu Wintergärten umgebaut werden können, ohne Einschränkungen duldet – dies stelle eine Benachteiligung des jetzigen Bauwerbers dar. Er werde der Befreiung zustimmen.

Erster Bürgermeister Tischhöfer bittet zu bedenken, dass bei einer Befreiung der Grundsatz der Gleichbehandlung zu wahren sei und in diesem Fall die Überschreitung der maximal zulässigen Größe erheblich sei.

Stadtrat Schmidmeister erklärt, dass er hier Herrn Gabler zustimmen würde. Die Planung sei gefällig. Jedoch sei über Befreiungen in jedem Fall als Einzelfallentscheidung zu beschließen.

Zweiter Bürgermeister Pollinger erkundigt sich nach den fehlenden Nachbarunterschriften.

Mit Zustimmung des Gremiums bittet Erster Bürgermeister Tischhöfer den Bauwerber, welcher sich in den Zuschauerrängen befindet, Auskunft über die fehlenden Nachbarunterschriften zu geben. Dieser erläutert, dass der zeitliche Rahmen nicht mehr ausgereicht hat. Die Nachbarn hätten jedoch mündlich signalisiert, dass Einverständnis bestünde.

Dritter Bürgermeister Gabler erklärt, dass auch er in jedem Fall die Erteilung von Befreiungen als Einzelfallentscheidung sehe.

Beschluss:

Der beantragten Befreiung von der Festsetzung Nr. 1.8.3 „Unterordnung von Anbauten“ des Bebauungsplanes Nr. 1459 „Jurablick“ wird zugestimmt. (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.3

Punkt: 1.4 Bauantrag: Nutzungsänderung (Notariatserweiterung); Schließung des bisherigen Eingangs und Einbau eines Fensters an der Westseite; Mathias-Mühlbauer-Platz 1, 93155 Hemau; Fl. Nr. 141 Gemarkung Hemau

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratung im Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 01.02.2022.

Hierin wurde für die Schaffung des neuen barrierefreundlichen Eingangs im Westen das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Bedauerlicherweise war in den Unterlagen die gravierende Änderung der Aufgabe des bestehenden Haupteinganges nicht ersichtlich. Die Unterlagen enthielten lediglich deutlich erkennbar den neuen behindertenfreundlichen Zugang nach Westen. Die Schließung des bestehenden Eingangsbereiches ist lediglich als Veränderung im Grundriss dargestellt und wurde aufgrund der vorhergehenden Gespräche bei der Bearbeitung bedauerlicherweise nicht in diesem Umfang erkannt. Die entsprechende Ansicht hierzu fehlte. Die Schaffung eines neuen zusätzlichen Fensters im EG im Westen war jedoch in der Ansicht West dargestellt und wurde von der Verwaltung übersehen.

Im Nachgang der Feinabstimmung nach Gestaltungssatzung sind diese beiden Punkte im Gespräch mit dem Planer aufgefallen. Zu den anstehenden Veränderungen ist somit Folgendes zu sagen:

- Die Schaffung des rückwärtigen Eingangsbereiches im Westen wurde bereits ausführlich besprochen und auch die Gestaltung nach Gestaltungssatzung festgelegt. Hierzu wurden

auch bereits ein entsprechender Gestattungsvertrag und eine Vereinbarung mit Nachtrag geschlossen. Somit besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Der Beschluss des Gremiums hierüber liegt dem Landratsamt Regensburg für die Bearbeitung der Genehmigung bereits vor.

- Die Schließung des bestehenden Haupteingangs im Bereich des Mathias-Mühlbauer-Platzes und Ersetzung durch ein neues Fenster wurde hierbei vorerst kritisch betrachtet. Der geplante ursprüngliche Vorschlag zeigte die Schließung des Haupteinganges und der Einbau eines kleineren Fensters und wurde vom Städteplaner lediglich als „vertretbar“ eingestuft. Da es sich um einen markanten städtebaulich wertvollen Standort für die Stadt Hemau handelt, sollte aus Sicht der Verwaltung jedoch keine lediglich vertretbare Lösung angestrebt werden. Außerdem wurden Gründe der Auffindbarkeit und die Hintergründe der bestehenden Hausnummernzuteilung „Mathias-Mühlbauer-Platz 1“ vorgebracht und geraten den bestehenden Eingang beizubehalten und den barrierefreundlichen Zugang nur als zusätzliche Lösung bei Notwendigkeit anzubieten. Eine Hausnummernzuteilung am Westeingang ist der Stadt Hemau nicht möglich, da hier keine Straßenbenennung vorhanden ist. Es müsste dann hier an der Hauptfassade zum Mathias-Mühlbauer-Platz ein Hinweisschild mit „Eingang um die Ecke“ angebracht werden. Die Beteiligten wurden daher gebeten, dies noch einmal zu überdenken.

Nun wurde ein neuer Vorschlag, mit Schaffung eines gleichformatigen Fensters vorgelegt. Das Notariat hält an der Schließung des bestehenden Haupteinganges fest. Und die Planer legten folgende Argumentation ergänzend vor:

Niveau/Behindertengerechtigkeit

Eine Niveaugleichheit im gesamten Erdgeschoss setzt die Eliminierung der vorhandenen Stufe zwischen dem jetzigen Eingang und dem inneren Flur voraus.

Nach dem Anheben des Bodens im geplanten Wartezimmer wäre die Beibehaltung der bestehenden Eingangstür unmöglich.

Das Wartezimmer ist flächenmäßig ohnehin nicht üppig - eine weitere Verkleinerung durch einen notwendigen Windfang wäre daher eine nicht hinzunehmende Verschlechterung.

Der Flächenverlust durch zwei parallel funktionierende Eingänge ist planerisch nicht aufzufangen - der Grundriss ist derzeit optimiert und bietet keine Ausgleichsmöglichkeiten.

Aus diesen Gründen ist Herr Sander nicht bereit, den Eingang auf der Platzseite aufrechtzuerhalten.

Auffindbarkeit/Hausnummerierung

Aus o.g. Gründen kann der Eingang an der Platzseite nicht bleiben. Herr Sander sieht ein Problem darin, durch die Ablesbarkeit einer Tür, die aber keinen Zugang bietet, größere Verwirrung zu stiften. Ein Hausnummernschild an der dem Platz zugewandten Hausecke im Westen mit einem Pfeil „Eingang um die Ecke“ wäre eine in vielen Städten praktizierte Art und Weise, eine gute und unmissverständliche Auffindbarkeit der Adresse zu gewährleisten.

Optik

Durch den Einbau von Briefkästen und Gegensprechanlage in der Türleibung sowie der Dämmung derselben wurde der alte Eingang verkleinert. Der im Vergleich zu den Fenstern tiefere Sturz schafft ein uneinheitliches und aus unserer Sicht nicht vorteilhaftes Bild für diese Fassade. Die Tür liegt so weit innerhalb, dass eine dunkle, tunnelartige Öffnung erzeugt wird, die wenig einladend aussieht. Wir glauben, dass durch den Einbau eines identischen Fensters an dieser Stelle das Gesamtbild aufgehellt und positiv beeinflusst würde. Auch im Inneren entstünde ein freundlicher, heller Raum, der deutlich gegenüber der jetzigen Situation aufgewertet würde.

Statik

Die zunächst von Herrn Dinnes geäußerten Bedenken bzgl. des Eingriffs (Erhöhung des Sturzes) konnten nach Rücksprache mit dem Statiker Herrn Zott und der Baufirma Lindner zerstreut werden.

Belebung

Mit der Verlegung des Haupteingangs an die Westseite des Hauses, wird eine bisher wenig genutzte Fläche im öffentlichen Gefüge belebt und aufgewertet. Die Treppe zum darunterliegenden Platz erhält zusätzliche Bedeutung, der Fußgängerverkehr kann auf diesen Bereich eine positive Wirkung haben. Für die Kunden der Kanzlei wird der Zugang zu den Räumen stark verbessert: Der überdachte Vorbereich und eine vom Autoverkehr abgetrennte Zuwegung bieten mehr Sicherheit, Komfort und die Möglichkeit für verschiedene Parteien vor dem Eingang zu warten oder sich dort zusammenzufinden.

Die einzelnen Punkte wurden erneut erörtert und es wurde die nun vorliegende neue Ansicht Nord vom Planer nachgereicht. In Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg ist dies als Nachreichung für die Bearbeitung der Genehmigung ausreichend.

Die Stellungnahme des Städteplaners Herrn Wild wurde hierzu ebenfalls eingeholt.

Diese besagt, dass die Neugestaltung mit einem axial angeordneten „Normalfenster“ sich ohne „Fehl und Tadel“ zeigt.

Somit bestehen seitens der Verwaltung keine Einwände mehr gegen die Schließung des Haupteinganges und Ersetzung durch einen axial angeordnetes und gleichformatiges Fenster. Die Gestaltung der neuen Hausstation am neuen Eingang West und die Anbringung des Zusatzschildes „Eingang um die Ecke“ zusätzlich zum Hausnummernschild sind vor Anbringung mit der Stadt Hemau abzustimmen und gegebenenfalls auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg abzustimmen.

- Der Einbau des Fensters im EG (Westen) im neu zu schaffenden Notar-Büro ist in der Ansicht als gleichformatiges Fenster zum Bestand dargestellt und entspricht somit der Gestaltungssatzung. Hier bestehen keinerlei Bedenken gegen die geplante Maßnahme.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hält an seinem Beschluss vom 01.02.2022 weiterhin fest.

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

Es bestehen keine Einwände gegen die Schließung des Haupteinganges und Ersetzung durch ein axial angeordnetes und gleichformatiges Fenster. Weiter bestehen keine Einwände gegen den Einbau des Fensters im EG (Westen) im neu zu schaffenden Notar-Büro als gleichformatiges Fenster zum Bestand.

Die Gestaltung der neuen Hausstation am neuen Eingang West und die Anbringung des Zusatzschildes „Eingang um die Ecke“ sind vor Anbringung mit der Stadt Hemau nach Gestaltungssatzung und gegebenenfalls auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg (Einzelbaudenkmal) abzustimmen. Notwendige Genehmigungen sind gegebenenfalls einzuholen.

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.4

Punkt: 1.5 Antrag auf Vorbescheid: Überdachter Freisitz mit Sauna u. Whirlpool (Gartenhaus) in Haid 2; Fl. Nr. 515/9 Gemarkung Langenkreith

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft bzw. Einzelgehöfte dar.

Mangels Privilegierung handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Das Dachflächen-Regenwasser wird gemäß Aussage des Bauherrn über eine anzuschließende Regentonne auf dem Grundstück versickert.

Das gebrauchte Wasser des Whirlpools ist in die Kleinkläranlage einzuleiten oder auf dem Grundstück zu versickern, nachdem es mehrere Tage abgestanden ist. Das Abwasser aus der Beckenreinigung ist über die Kleinkläranlage zu reinigen, wenn haushaltsübliche Reinigungsmittel ohne biozide Wirkung verwendet werden. Das Filtrerrückspülwasser und das Schwallwasser sind über die Kleinkläranlage zu reinigen. Beim Bauantrag ist die Bescheinigung eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) über die Leistungsfähigkeit der Kleinkläranlage mit Blick auf die Entwässerung des Whirlpools mit einzureichen.

Die Wasserversorgung erfolgt über einen bestehenden Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Jachenhausener Gruppe.

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern zu veranlassen.

Der Zugang erfolgt über den Bestand.

Das Vorhaben befindet sich im „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 gemeindliches Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Beim Bauantrag ist die Bescheinigung eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) über die Leistungsfähigkeit der Kleinkläranlage mit Blick auf die Entwässerung des Whirlpools mit einzureichen.
- Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern zu veranlassen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.5

Punkt: 1.6	Antrag auf Vorbescheid: Ausbau des leer stehenden westlichen Anbaus (ehemaliger Stall) zu einer Wohneinheit (EG, OG und DG) sowie Ausbau des DG des bestehenden östlichen Wohngebäudes und Nutzung des östlichen Anbaus für 2 Wohneinheiten; Bräugaßl 2a, 93155 Hemau; Fl. Nr. 244 Gemarkung Hemau
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 01.02.2022 beschlussmäßig behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau verweigert. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst, die Schaffung einer Loggia mittels Dacheinschnitt sowie die Errichtung einer PV-Anlage sind nicht mehr Bestandteil der Planunterlagen.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO. Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung ein, da es der Wohnnutzung dient und diese im WA regelmäßig zulässig ist (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist ein Einfügen in die nähere Umgebung verwirklicht, da sich im Rahmen des geplanten Vorhabens hierzu keine Änderungen ergeben.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über einen bestehenden Anschluss an das städtische Kanalnetz im Mischsystem entsorgt.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand.

Gemäß Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV ist für das Vorhaben 1 zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen, da künftig 3 Wohneinheiten untergebracht sein sollen und aktuell 2 Stellplätze tatsächlich vorhanden sind. In der Planunterlagen ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 244/5 Gemarkung Hemau eingezeichnet, wobei sich der Grund jedoch nicht im Eigentum des Bauherrn befindet. Im Bauantrag ist daher 1 weiterer Stellplatz nachzuweisen. Falls es nicht möglich ist, den geforderten Stellplatz auf dem Baugrundstück oder einem anderen nahegelegenen Grundstück bereitzustellen, so ist dieser mittels Ablösevertrag mit Stadt Hemau zum Preis von 2.970,00 Euro abzulösen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass ein Abbruch des Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 244/5 Gemarkung Hemau bei der Bauaufsichtsbehörde mit Unterschrift eines qualifizierten Tragwerksplaners gemäß Art. 57 Abs. 5 Satz 3 BayBO anzuzeigen ist.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenägern zu veranlassen.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau. Das Stadtplanungsbüro „wild & wilnhammer“ wurde hierzu bereits beteiligt. Nachfolgende Stellungnahme wurde abgegeben:

STELLUNGNAHME zu einer Voranfrage

Zur Ausgangssituation

Der neue Eigentümer des ehemaligen Ackerbürgeranwesens beabsichtigt die umfassende Sanierung des zweigeschossigen Gebäudes mit drei unterschiedlich gestalteten Wohnungen.

Vorgesehen ist dabei der Erwerb und der Abbruch des vorgelagerten erdgeschossigen Nebengebäudes und die Umnutzung als Stellplatz/Freifläche/Hauserschließung.

Stadtbildrelevant ist der beabsichtigte südliche Dacheinschnitt zur Schaffung einer Wohnterrasse, die vorgesehene Solaranlage auf der südlichen Dachhälfte, die giebelseitige Spindelreppe mit Balkon und die umfangreiche Dachbelichtung mit Dachflächenfenstern – neben eher nachrangigen Ergänzungen der Befensterung an den beiden Traufseiten und der Ostseite.

Das Gebäude war im Mai 2019 Gegenstand einer vorgesehenen „Low-Budget-Sanierung“.

Eine Denkmaleigenschaft liegt nicht vor.

Für das Stadt- und Straßenbild ist das stattliche Gebäude von einiger Bedeutung.

Die Wertung aus stadtgestalterischer Sicht

Ein wesentlicher Teil der baulichen Veränderungen ist abhängig vom Erwerb des vorgelagerten Nebengebäudes. Die Aussagen der städtebaulichen Beratung relativieren sich in diesem Zusammenhang.

Zum Dacheinschnitt

Nach § 11 Abs. 16 der rechtskräftigen Gestaltungssatzung sind Dacheinschnitte im öffentlich wirksamen Stadtbild unzulässig. Die vorgesehene Anlage zeigt sich im Straßen- und Stadtbild so vordergründig, dass von einer Ausnahmeregelung Abstand genommen werden sollte.

Zur Solaranlage

Der vorgesehene Bereich zur solaren Nutzung (wohl PV-Anlage) muss nach § 11 Abs. 7 kritisch gesehen werden.

Auch hier zeigt sich in der vorgesehenen Form eine Ausnahmeregelung nicht wünschenswert, weil die sicherlich nicht regelmäßig in Erscheinung tretenden Dachausschnitte in Zusammenhang mit den erforderlichen Dachflächenfenstern zwangsläufig eine „ausgefranste“ Dachwirkung zur Folge haben.

Hinnehmbar wäre allenfalls ein durchgängiges oder gleichmäßig rhythmisiertes Solarpaneel im Traufbereich (siehe Skizze).

Dachbelichtung

Bei dem langgestreckten Gebäude ist für die vorgesehene Dachnutzung eine Folge maßstäblicher Dachflächenfenster nicht vermeidbar und in den vorgestellten Proportionen vertretbar. Mit Selbstverständlichkeit sollten dabei die erforderlichen Blechverwahrungen farblich mit der Dachhaut abgestimmt werden.

Sonstiges

Die Ausbildung eines sachlich gehaltenen Balkons mit gestalterisch abgestimmter Spindelstiege und die Ausbildung eines kleinen Wohngartens erweist sich als Beitrag zur Wohnqualität. Eine satzungsgerechte Gestaltung sollte in dieser Situation vertretbar sein.

Für den Fall, dass ein Grunderwerb des Nebengebäudes nicht erreichbar ist, zeigt sich die Beratung vom Mai 2019 unverändert aktuell – dies betrifft auch die sonstigen Anregungen und Empfehlungen zur stadtbildgerechten Baugestaltung.

Erfreulich ist die Beibehaltung der Holzschalung an den Traufseiten – sie lässt die ursprüngliche Vergangenheit des Anwesens als Einfirst-Anwesen ablesbar. Eine baugleiche Ergänzung am Ostgiebel ist mehr als überlegenswert.

Siehe auch Skizze.

Furth im Wald, den 27.01.2022 w/ad

Die durch das Planungsbüro „wild & wilnhammer“ kritisierten Elemente wurde in der Planfassung entfernt, sodass kein Verstoß gegen die Gestaltungssatzung mehr vorliegt. Die geforderte farbliche Abstimmung der Blechverwahrungen der Dachfenster mit der Dachhaut wird in den Beschluss mit aufgenommen.

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich einer Bodendenkmalvermutung.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

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

Im Bauantrag ist ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.

Hinweise:

- Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind zwingend einzuhalten. Die erforderlichen Blechverwahrungen der Dachfenster sind farblich mit der Dachhaut abzustimmen.

- Ein Abbruch des Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 244/5 Gemarkung Hemau ist bei der Bauaufsichtsbehörde mit Unterschrift eines qualifizierten Tragwerksplaners gemäß Art. 57 Abs. 5 Satz 3 BayBO anzuzeigen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.6

Punkt: 1.7 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage; Tiefenhüll (Nähe zur bestehenden Hofstelle Tiefenhüll 2); Fl. Nr. 273 Gemarkung Berletzhof
--

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 03.08.2021 beschlussmäßig behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht erteilt.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan sieht Flächen für die Landwirtschaft vor.

Mangels Privilegierung stellt das Vorhaben ein sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB dar. Zwar ist der Bauherr nach eigenen Angaben Hofnachfolger der nahegelegenen Hofstelle Tiefenhüll 2, Hemau; auf diesem Grundstück befindet sich jedoch bereits ein Wohnhaus. Daher liegt keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor.

Das Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), welcher Flächen für die Landwirtschaft festlegt. Die Fläche wird derzeit auch als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Zudem lässt das Vorhaben die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten (§35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB): Beim Gemeindeteil Tiefenhüll handelt es sich um eine Splittersiedlung, da die vorhandene Bebauung nicht genügend Gewicht besitzt, um die Annahme des Vorhandenseins eines „Ortsteils“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) zu begründen und damit Ausdruck einer unorganischen Siedlungsstruktur ist. Durch das Vorhaben würde die Splittersiedlung räumlich erweitert werden. Insbesondere stellt das Vorhaben keine Ortsabrundung dar. Auch seitens des Landratsamtes Regensburg als Baugenehmigungsbehörde wird hier eine Genehmigungsfähigkeit nach wie vor kritisch gesehen.

Die Zufahrt ist gesichert nach Art. 4 Abs. 3 BayBO durch die Lage an der anliegenden Ortsstraße. Nach Rücksprache mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe ist die Wasserversorgung gesichert. Da kein Anschluss an das städtische Kanalnetz möglich ist, hat die

Schmutzwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage zu erfolgen; im Baugenehmigungsverfahren ist diese unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg, Abteilung Wasserschutz, darzustellen. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Beim Bauantrag ist die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) nachzuweisen; diese hat durch den Bauherrn selbst in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern und auf eigene Kosten zu erfolgen.

Für das Vorhaben wird nach § 20 GaStellV i.V.m. Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV 1 Stellplatz benötigt. Es soll eine Garage errichtet werden.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

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

Aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB empfiehlt die Bauverwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärt, dass im Ortsteil Tiefenhüll auf der gesamten Länge der anliegenden Ortsstraße Straßenlaternen vorhanden seien. Außerdem erklärt dieser, dass das Wohnhaus Tiefenhüll 22 erst im Jahr 2019 genehmigt wurde, welches ebenfalls ein Außenbereichsvorhaben darstellte. Er bittet das Gremium, erneut zu debattieren.

Stadtrat Hölzl erklärt, dass er bereit sei, seine Zustimmung zu erteilen.

Dritter Bürgermeister Gabler erläutert, dass es heutzutage nicht mehr üblich sei, in einem Mehrgenerationenhaus zu leben und er daher den Wunsch des Bauherrn nach der Neuerrichtung eines Wohnhauses nachvollziehen könne. Er erklärt sich bereit, seine Zustimmung zu erteilen, mit dem Hinweis, dass das Landratsamt alternative Standorte, beispielsweise im nord-östlichen Bereich der Hofstelle, prüfen solle.

Zweiter Bürgermeister Pollinger erklärt, dass in den Beschluss mit aufgenommen werden solle, dass sämtliche Immissionen aus der Nutzung des benachbarten Sportplatzes hinzunehmen sind.

Beschluss:

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

Dem Hofnachfolger soll eine Möglichkeit eröffnet werden, am Ort wohnhaft zu bleiben.

Hinweise:

- Sämtliche Immissionen, die im Rahmen der Nutzung des benachbarten Fußballplatzes anfallen, sind durch den Bauherrn und künftige Bewohner hinzunehmen.
- Ein alternativer Standort, etwa im nord-östlichen Anschluss an die Hofstelle, soll durch das Landratsamt Regensburg geprüft werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.7

**Punkt: 1.8 Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Lagerhalle für Hackschnitzel;
Lautersee 3, 93155 Hemau;
Fl. Nrn. 445 und 472 Gemarkung Aichkirchen**

Sachverhalt:

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

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt. Zwar widerspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher Flächen für die Landwirtschaft festlegt. Der Bereich, in dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, wird auch tatsächlich landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des geringen Umfangs liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange jedoch nicht vor. Auch die übrigen öffentlichen Belange sind nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert. Schmutzwasser fällt nicht an. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern – im Bauantrag ist dies in der Planzeichnung darzustellen.

Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Fl. Nr. 445 Gemarkung Aichkirchen.

In der Nähe des Vorhabens verläuft eine 20 kV-Leitung. Die Baubeschränkungszone wurde beachtet, das Vorhaben liegt außerhalb der Baubeschränkungszone.

Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

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).

Es wird darauf hingewiesen, dass beim Bauantrag die ordnungsgemäße Erschließung (Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) nachgewiesen werden muss.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.8

**Punkt: 1.9 Antrag auf Vorbescheid: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen durch Teilung des Grundstücks;
Neukirchen, Eichenstraße 14, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 206/11 Gemarkung Neukirchen**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan legt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Dabei ist das weiter nördlich geplante Wohnhaus dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Da Wohngebäude im WA regelmäßig zulässig sind (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) fügt sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein, § 34 Abs. 2 BauGB. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Wohnhaus mit Doppelgarage aufgrund seiner Grundfläche (12 m × 10 m) in die nähere Umgebung ein.

Das weiter südlich geplante Wohnhaus ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Mangels Privilegierung handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Die Abwasser-Entsorgung ist gesichert über einen bereits bestehenden Anschluss an das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Die Wasserversorgung ist nach telefonischer Rücksprache gesichert über einen bestehenden Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Eichlberger Gruppe.

Zugang und Zufahrt sind geplant über eine Privatzuwegung auf demselben Grundstück von der Eichenstraße aus. Zufahrt und Zugang sowie die übrige Erschließung sind über ein Geh-, und, falls weitere Erschließungsmaßnahmen nötig werden, Leitungsrecht zu sichern.

Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern zu veranlassen.

Gemäß § 20 Satz 1 GaStellV in Verbindung mit Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV sind für das Vorhaben 2 Stellplätze zu errichten. Geplant ist die Errichtung von zwei Doppelgaragen.

Es sind keine Nachbarunterschriften vorhanden.

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

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

Es ist jedoch zu beachten, dass hierdurch ein Bezugsfall für die Grundstücke in der Umgebung geschaffen würde.

Beschluss:

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

Hinweise:

- Beim Bauantrag ist die ordnungsgemäße Erschließung (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) nachzuweisen.
- Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern zu veranlassen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.9

Punkt: 1.10 Informelle Bauanfrage zum Thema Werbeanlagen (Preisauszeichnung); Kasernenstraße 30, 93155 Hemau; Fl. Nr. 1064/13 Gemarkung Hemau

Sachverhalt:

Der Bauherr hat bei der Bauverwaltung angefragt bezüglich der Errichtung von drei Fahnenmasten und einem Werbepylon zur Preisauszeichnung für die Preise der geplanten Tankstelle direkt in der Nähe zur Staatsstraße 2660 und zur Kreisstraße R 11.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hemau Gewerbepark III“ im festgesetzten GE 3. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen lauten:

1.8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unter Beachtung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. g BayBO ausschließlich an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

Werbeanlagen müssen sich in Form, Größe, Material und Farbe dem Baukörper unterordnen und dürfen nur unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien, an Pylonen und Fahnen angeordnet sein.

Im **GE 1, GE 2 und GE 4** sind je Nutzungseinheit 1 Werbepylon bis zu 8 m Gesamthöhe zulässig. Es werden max. 3 Fahnen als Gruppe je Nutzungseinheit zugelassen. Im **GE 3** sind freistehende Werbeanlagen und Fahnen unzulässig.

Blinkende Leuchtreklamen und Wechsellicht sind unzulässig.

Bei Leuchtreklamen darf keine Blendwirkung auf die Kreisstraße R11 und die ST 2660 entstehen.

An Fassaden sind Werbeanlagen nur bis zu einem Flächenanteil von max. 10 % der jeweiligen Gebäudefassade zulässig.

Somit sind weder Fahnen, noch ein freistehender Werbepylon auf dem Grundstück zulässig.

Die geplanten Fahnenmasten wurden seitens des Bauherrn bereits verworfen.

Der Pylon zur Preisauszeichnung ist jedoch für die Tankstelle ein sehr wichtiger Bestandteil und es sind nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 Preisangabenverordnung an Tankstellen die Kraftstoffpreise so auszuzeichnen, dass sie für den auf der Straße heranfahrenden Kraftfahrer deutlich lesbar sind. Wobei hier nicht festgelegt ist, ob dies im vorliegenden Fall von der Staats-/Kreisstraße aus sein muss oder ob dies nicht auch ausreichend an der Kasernenstraße erfolgen kann. Natürlich möchte der Bauherr diese effektiv an den übergeordneten Straßen platzieren.

Entgegen der Auffassung des Bauherrn handelt es sich auch bei einer Preisauszeichnungstafel um eine Werbeanlage (vgl. Kommentar Simon/Busse – bayern.recht). Hiernach sind auch nach dem Gesetz vorgeschriebene Preisauszeichnungstafeln oder sonstige Anlagen, die zur Erfüllung der Preisauszeichnungspflicht nach Preisangabenverordnung (PangV) angebracht werden, z. B. Preisauszeichnungsschilder an Tankstellen. Die Preistafeln erfüllen die gesetzlichen Begriffsmerkmale der Werbeanlage, da sie als ortsfeste Anlagen die Aufgabe haben, auf etwas hinzuweisen oder etwas anzukündigen.

Die Verwaltung hat daher versucht bezüglich der Preisauszeichnung eine Variante zu finden, die nicht freistehend, sondern an einem der geplanten Gebäude integriert wäre und unterhalb der Trauflinien bzw. Attikalinien angeordnet sind, um dem Bebauungsplan zu entsprechen. Verschiedene Varianten wurden hierzu mit den Bauherren besprochen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg und dem Staatlichen Bauamt Regensburg könnten beide Fachstellen sich eine ausnahmsweise Befreiung aus den doch nachvollziehbaren Interessen einer Tankstellennutzung vorstellen. Einzuhalten ist jedoch, dass die Werbeanlagen am Ort der Leistung sein muss und die Anbauverbotszone von 20 m ab dem Fahrbahnrand beachtet wird. Hierin dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden. Weiter dürfen Werbeanlagen den Verkehr auf der Staatsstraße nicht blenden oder täuschen. Vom Landkreis Regensburg als Straßenbaulasträger der Kreisstraße haben wir bisher bedauerlicherweise keine Rückmeldung erhalten können. Hier gehen wir jedoch davon aus, dass die Stellungnahme ähnlich lauten würde und die Anbauverbotszone hier bei 15 m ab dem Fahrbahnrand liegt.

Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass die Festsetzung hierzu völlig obsolet wird. Sollte eine Befreiung in Betracht kommen, ist diese sehr genau zu prüfen, um sich keine Bezugsfälle zur Nachahmung zu schaffen. Es sollte eine reine Preisauszeichnung für die Tankstelle sein. Weitere freistehende Werbeanlagen sollten nicht zugelassen werden.

Geplant ist nun die Aufstellung eines freistehenden Pylons im Bereich der Ladestationen für Elektro-Autos und die Anbringung an der Fassade des Gebäudes „Verkaufspavillon der Firma Dörfler“.

Die entsprechenden Unterlagen liegen den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses vor.

Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchstabe g) BayBO sind Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten an der Stätte der Leistung, soweit sie nicht in die freie Landschaft wirken, mit einer freien Höhe bis zu 10 m, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage, verfahrensfrei.

Die an der Fassade integrierte Werbeanlage ist somit verfahrensfrei und nach Bebauungsplan zulässig.

Nun ist im Zuge der informellen Bauanfrage lediglich festzulegen, ob eine Befreiung für den geplanten freistehenden Pylon in Aussicht gestellt werden kann. Da der Pylon eine Höhe von 10 m nicht überschreitet, ist dieser verfahrensfrei errichtbar. Die Genehmigungsfreiheit nach Art. 57 BayBO entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. Eine solche öffentlich-rechtliche Vorschrift stellt der Bebauungsplan nach Art. 81 BayBO dar. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Lediglich zur reinen Preisauszeichnung einer Tankstelle, die eine gewisse Einzelstellung im Baugebiet haben würde, könnte man eine Befreiung unter dem Aspekt der Zustimmung aller betroffenen Fachstellen in Betracht ziehen.

Diskussionsverlauf:

Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärt, dass die Stellungnahme des Landratsamtes Regensburg am Sitzungstag eingegangen ist. Darin teilt dieses mit, dass keine Hinderungsgründe entgegenstehen.

Zweiter Bürgermeister Pollinger erklärt, dass bei den Vorverkaufsverhandlungen ein gänzlich anderes Konzept vorgestellt wurde, welches erst zum Verkauf des Grundstücks führte. Daher sei er gegen ein weiteres Entgegenkommen gegenüber dem Bauherrn. Der freistehende Werbepylon sei daher abzulehnen, eine Befreiung nicht zu erteilen.

Auch Stadtrat Greipl erklärt, dass er grundsätzlich gegen die Errichtung einer Tankstelle auf dem Baugrundstück sei. Auch er werde keine Zustimmung erteilen.

Erster Bürgermeister Tischhöfer erläutert, dass zu beachten sei, dass der Bebauungsplan grundsätzlich eine Tankstelle ermögliche. Hier gehe es rein um die Erteilung einer Befreiung hinsichtlich des freistehenden Werbepylons.

Nach weiterer Abstimmung im Gremium formuliert Erster Bürgermeister Tischhöfer den nachfolgenden Beschluss. Demnach sind bereits die Grundzüge der Planung betroffen, die Erteilung einer Befreiung ist aus Sicht des Gremiums städtebaulich nicht vertretbar.

Beschluss:

Gegen die im Zuge der informellen Bauanfrage vorgelegten Werbeanlage „freistehender Pylon“ bestehen folgende Einwände: Es sind bereits die Grundzüge der Planung betroffen. Die Erteilung einer Befreiung ist aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar.

Die erforderliche Befreiung von der Festsetzung „1.8.2 Werbeanlagen“ des Bebauungsplanes Nr. 1461 „Hemau Gewerbepark III“ bezüglich des freistehend geplanten Preismastes wird nicht in Aussicht gestellt (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö1.10

Punkt: 2	Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
-----------------	---

Bauvorhaben: Neubau EFH mit Garage und Stellplatz
Ort: Hochspitze 4, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/29 Gemarkung Hemau

Bauvorhaben: Neubau EFH mit Einliegerwohnung und Garage
Ort: Sr.-Elkana-Weg 1, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/41 Gemarkung Hemau

Bauvorhaben: Neubau EFH mit 2 Stellplätzen
Ort: Alfons-Eberl-Straße 14, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/65 Gemarkung Hemau

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/220308/Ö2

Punkt: 3	Bauleitplanung Markt Beratzhausen: Neuaufstellung Flächennutzungsplan Beratzhausen; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------	--

Sachverhalt:

Der Markt Beratzhausen hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Stadt Hemau hat bereits mit Schreiben vom 31.05.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Planstand 16.03.2017 abgegeben – damals wurde nach Behandlung der Bauleitplanung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.05.2017 beschlossen, keine Einwände geltend zu machen.

Da in den zwischenzeitlich vorliegenden Entwurf mit Planstand 29.07.2021 einige Änderungen eingearbeitet wurden, ist eine erneute Beratung und Beschlussfassung im Bau- und Umweltausschuss nötig.

Geltungsbereich ist das gesamte Gemeindegebiet des Marktes Beratzhausen.

Inhalt der Bauleitplanung sind unter anderem neue Siedlungsflächen im Anschluss an die Siedlungsgebiete Beratzhausen, Mausheim, Schwarzenhonthausen, Hardt, Schrotzhofen, Oberpfraundorf und Rechberg, die Darstellung land- und forstwirtschaftlich geprägten Ge-

meindegebietes, gewerbliche Erweiterungen im Norden von Beratzhausen und bei Unterpfraundorf sowie Maßnahmen zum Lärmschutz etc.

Mit E-Mail vom 09.02.2022 wurde die Stadt Hemau gebeten, bis spätestens zum 18.03.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Die Stadt Hemau beschließt, keine Einwände gegen die Bauleitplanung des Marktes Beratzhausen geltend zu machen, da städtische Belange nicht berührt sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlussnummer: BA/220308/Ö3

Punkt: 4 Bauleitplanung Stadt Parsberg: Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Breiten III" parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
--

Sachverhalt:

Die Stadt Parsberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Breiten III“ parallel zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Durch die Bauleitplanung wird beabsichtigt, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Der Planbereich liegt im nördlichen Bereich von Parsberg. Er umfasst eine Fläche von ca. 3,06 ha.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stadt Hemau mit Schreiben vom 10.02.2022 gebeten, bis spätestens zum 18.03.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen die Vorentwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Breiten III“ sowie zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parsberg 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/220308/Ö4

Punkt: 5 Bauleitplanung Stadt Parsberg: Aufstellung des Bebauungsplanes "Lochäcker II" parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die Stadt Parsberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lochäcker II“ parallel zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Durch die Bauleitplanungen wird beabsichtigt, Gewerbeflächen auszuweisen.

Der Planbereich liegt im nördlichen Bereich von Parsberg. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stadt Hemau mit Schreiben vom 10.02.2022 gebeten, bis spätestens zum 18.03.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen die Vorentwürfe zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lochäcker II“ sowie der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Parsberg 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/220308/Ö5

Punkt: 6 Straßenzustandsbericht 2021; Festlegung der Prioritätenliste für die Sanierung der Gemeindeverbindungs- und Ortsstraßen
--

Sachverhalt:

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 17.11.2020 im Zuge der Vorberatung des Haushaltsplanes die Verwaltung beauftragt, für die kommenden Haushaltsjahre einen

Straßenzustandsbericht zu erstellen und dem Bau- und Umweltausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Am 05.10.2021 hat die Verwaltung diesem Gremium über die regelmäßige Kontrolle, Bewertung und Dokumentation des Zustandes des gemeindeeigenen Straßennetzes berichtet und jene Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen, die in den Folgejahren vorrangig instandgesetzt werden sollen, aufgelistet.

Anschließend wurde der Straßenzustandsbericht den Stadtratsfraktionen zur Priorisierung der anstehenden Straßenbaumaßnahmen ausgehändigt.

Demzufolge sollen die Ort- und Gemeindeverbindungsstraßen (nach Verfügbarkeit der Haushaltsmittel) in folgender Reihenfolge saniert werden:

Ortsstraßen:

Straßenverzeichnis	Bezeichnung	Investitionskosten (Grobkosten)
OS 92	Schönbergstraße (Hemau)	905.000 Euro
OS 109	Wittelsbacherstraße (Hemau)	535.000 Euro
OS 18	Beratzhausener Straße (Hemau)	1.130.000 Euro
OS 50	Karl-Maag-Straße (Hemau)	705.000 Euro
OS 100	Am Hopfengarten (Neukirchen)	125.000 Euro
OS 16	Birkenstraße (Hemau)	445.000 Euro
OS 62	Lindenstraße (Hemau)	540.000 Euro
OS 6	Am Mühlweg (Hemau)	525.000 Euro
OS 17	Blumenstraße (Hemau)	420.000 Euro
OS 69	Nelkenweg (evtl. als Einzelmaßnahme nach Abschluss des BV Niebler vorziehen) (Hemau)	85.000 Euro
OS 7	Am Ölgarten (Hemau)	430.000 Euro

Gemeindeverbindungsstraßen:

Straßenverzeichnis	Bezeichnung	Investitionskosten (Grobkosten)
GVS 56	Eckertshof – Tiefenhüll – Berletzhof	1.950.000 Euro
GVS 31	Kelheimer Straße – Arnest – Riedenburger Straße	1.250.000 Euro
GVS 54	Eckertshof – Neukirchen	675.000 Euro
GVS 26	Pforing – Wollmannsdorf	275.000 Euro
GVS 47	R 27 -Langenkreith (Maßnahme kann getrennt vom Radwegbau abgewickelt werden, Zustand beobachten, bei Bedarf als Einzelmaßnahme neu einreihen)	250.000 Euro
GVS 14	Eiersdorf -Kreisstraße (Vorschlag der FW-Fraktion, Zustand 2022 neu bewerten und bei Bedarf als Einzelbaumaßnahme neu einreihen)	290.000 Euro

Diskussionsverlauf:

Stadtrat Hölzl erklärt, dass die GVS 14 im Waldbereich sehr marode sei und daher vorgezogen werden solle.

Dritter Bürgermeister Gabler gibt zu Protokoll, dass man die GVS 14 im von Stadtrat Hölzl angesprochenen Bereich teilsanieren könne.

Erster Bürgermeister Tischhöfer erläutert, dass eine Neubewertung der GVS 14 im Jahr 2022 abgewartet werden solle. Eine teilweise Sanierung sei grundsätzlich möglich.

Zweiter Bürgermeister Pollinger erkundigt sich, ob bei der Erneuerung der Ortsstraßen ausreichend flexibel vorgegangen werden kann.

Erster Bürgermeister Tischhöfer entgegnet, dass aufgrund veranschlagter Mittel und der Tatsache, dass der Bauausschuss über jede Maßnahme einzeln entscheiden kann, über ausreichend Flexibilität bei der Umsetzung verfügt.

Stadträtin Luge erklärt, dass im Falle der vorherigen Erneuerung der GVS 56 die Instandsetzung der GVS 54 nach hinten gerückt werden solle.

Beschluss:

Bei der Ausgabemittelanforderung und der Aufstellung der Investitionsprogramme für die kommenden Haushaltsjahre sind die Prioritätenlisten für die anstehenden Sanierungen der Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen zu beachten. Kleinere Baumaßnahmen wie z.B. für die Ortsstraßen „Am Hopfengarten“ und „Nelkenweg“ können bei vorhandenen Haushaltsmitteln im Rahmen der allgemeinen Straßensanierungsmaßnahmen vorzeitig umgesetzt werden.

Bei entsprechender Mittelbereitstellung sind zusammenhängende Ortsstraßen zu einem Maßnahmenpaket zusammenzufassen

Bei geringer Mittelausstattung sind längere Straßenzüge in Sanierungsabschnitte aufzuteilen.

Notwendige Änderungen in den Prioritätenlisten auf Grundlage der regelmäßigen Straßenzustandsbewertung bedürfen der Zustimmung des Bau- und Umweltausschusses.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö6

Punkt: 7	Flurneuordnung Wangsaß; Ausbau der GVS 9: Thonhausen-Schneckenhof-Wangsaß- Gemeindgrenze; Errichtung einer Straßenbeleuchtungsanlage
-----------------	---

Sachverhalt:

Im Eingemeindungsvertrag ist geregelt, dass in allen Ortsteilen der ehemaligen Gemeinde Haag Straßenbeleuchtungsanlagen errichtet werden.

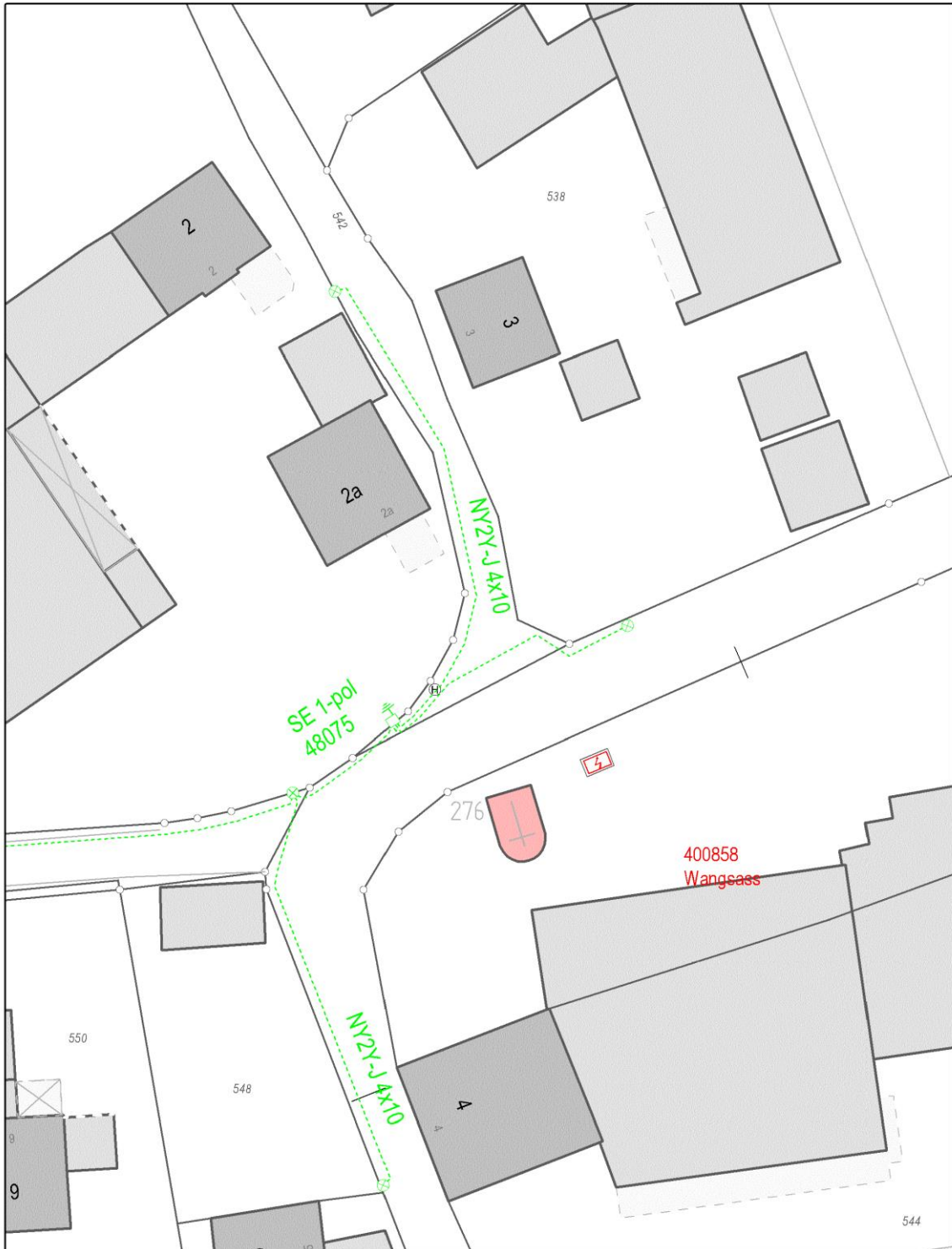
Nachdem in der Informationsveranstaltung zum geplanten Ausbau der GVS 9 am 02.12.2021 von mehreren Teilnehmern die Errichtung der Straßenbeleuchtung in Schneckenhof und Wangsaß angesprochen worden ist, wurde zwischenzeitlich eine gezielte Anwohnerbefragung zu diesem Thema durchgeführt, in welcher sich die Anlieger (bis auf drei Enthaltungen) mehrheitlich für die Errichtung einer Straßenbeleuchtung ausgesprochen haben.

Vom Bayernwerk wurden dazu folgende Angebote für die LED-Straßenbeleuchtung mit den Leuchten Teceo 1 der Firma Schreder, vorgelegt:



Schreder Teceo 1
24,3 W
GerMast 6m Z76
Anstrich DB 701

- Entlang der GVS 9:
Neubau von 4 Brennstellen und einer Schalteinheit in Wangsaß
(mit Straßenwiederherstellungskosten in der Seitenstraße) 23.070,57 Euro



**Projektplan 200020502073
Wangsaß SB Neubau BA 1
Stadt Hemau Ortsteil Wangsaß**

HS-Frtg.	NS-Frtg.	Pl. MS-Frtg.	Pl. NS-Frtg.
HS-Kabel	NS-Kabel	Pl. MS-Kabel	Pl. NS-Kabel
MS-Frtg.	SB-Frtg.	Abbau-Frtg.	Pl. SB-Frtg.
MS-Kabel	SB-Kabel	Abbau-Kabel	Pl. SB-Kabel

**bayernwerk
netz**

Bearb.: Hollnberger, Annkatrin

Kat.-Bl.: <Blatt>

KC Parsberg

Datum: 15.12.2021

Maßstab = 1:500

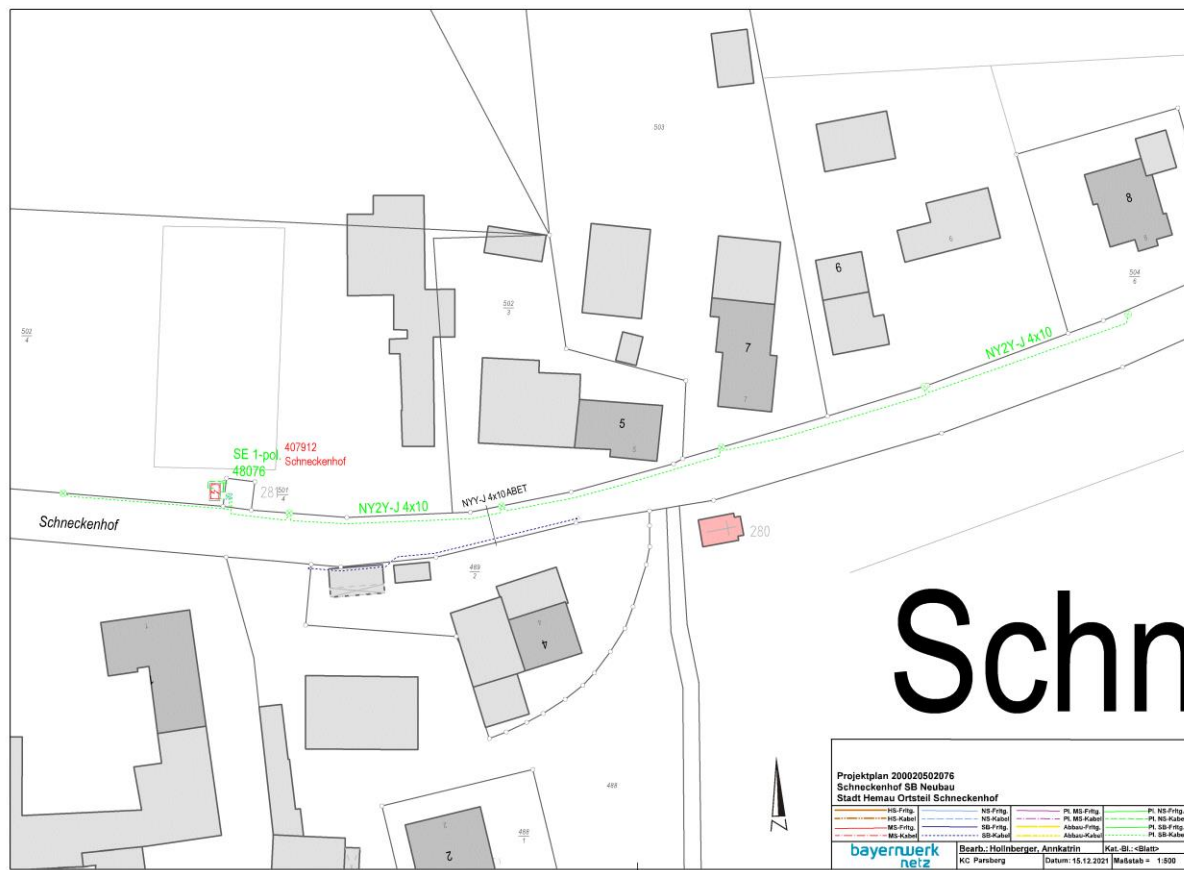
Sit:

- Entlang der GVS 8:
Neubau von 2 Brennstellen in Wangsaß

6.855,85 Euro



- Entlang der GVS 9:
Neubau von 6 Brennstellen und einer Schalteinheit in Schneckenhof: 20.270,61 Euro



Diskussionsverlauf:

Stadtrat Hölzl erklärt, dass er die Zustimmung der Anwohner eingeholt habe. Bis auf 2 Einwohner erklärten sich alle mit der Maßnahme einverstanden.

Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärt mit Blick auf die unterlassenen Unterschriften, dass die Maßnahme vollumfänglich durchgeführt wird. Dies sei auch mit Blick auf die Zukunft die beste Lösung.

Beschluss:

Der Bau und Umweltausschuss stimmt aufgrund der vorgelegten Vertragsangebote des Bayernwerkes der Errichtung von LED-Straßenbeleuchtungsanlagen in den Ortsteilen Schneckenhof und Wangsaß mit den Leuchten Teceo 1 der Firma Schreder zu.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220308/Ö7

Punkt: 8	Information zur Anzeige der Beseitigung für einen Teilabriss der Scheune auf dem Grundstück Strickergergasse 1b, Hemau
-----------------	---

Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärt, dass bei der Stadt Hemau eine Anzeige der Beseitigung nach Art. 57 Abs. 5 BayBO für einen Teilabriss der bestehenden Scheune auf dem Grundstück Strickergergasse 1b, Hemau, einging. Die Scheune wurde auf der ehemaligen Hemauer Stadtmauer errichtet und ist inzwischen baufällig. Anschließend soll eine Sanierung der restlichen Scheune und eine Sanierung der Stadtmauer erfolgen.

In diesem Zusammenhang wurde bereits eine denkmalrechtliche Erlaubnis beantragt, da es sich bei der ehemaligen Stadtmauer um ein Baudenkmal handelt.

Der anliegende Ringweg wurde mit verkehrsrechtlicher Anordnung vom 17.02.2022 gesperrt, da durch das stürmische Wetter befürchtet werden musste, dass Teile des Daches gelöst werden und Passanten auf dem Ringweg verletzen könnten. Die Sperrung wird voraussichtlich bis zum 24.03.2022, längstens jedoch bis Abschluss der Bauarbeiten, aufrechterhalten.

Dies dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/220308/Ö8

Punkt: 9	Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung
-----------------	--

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Hemau, 20.04.2022
Stadt Hemau

Tischhöfer
1. Bürgermeister

Patrick Erl
Schriftführer