

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 03.05.2022
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 Uhr
Ort, Raum: im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

Ausschussmitglieder

Herr Franz Greipl

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Herr Klaus Schmidmeister

Herr Thomas Semmler

Stellvertreter

Herr Florian Meyer

Vertretung für Herrn Thomas Gabler

Schriftführer

Herr Patrick Erl

Abwesend:

3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

Ausschussmitglieder

Frau Petra Lutz

Stellvertreter

Frau Marianne Mayer

Vertretung für Frau Petra Lutz

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
- 1.1 Bauantrag: Anbau eines Kaltwintergartens;
Alte Straße 8, Hohenschambach, 93155 Hemau;
Fl. Nr. 1380/30 Gemarkung Hohenschambach
- 1.2 Bauantrag: Nutzungsänderung für Teilfläche von einer Wohn- zu
einer Praxisnutzung im Anbau des ehem. Schlosses Kollersried;
Kollersried, An der Hofmark 1;
Fl. Nr. 5 Gemarkung Kollersried
- 1.3 Bauantrag: Umbau eines Zweifamilienhauses sowie Ausbau des
Dachgeschosses in Stadla 5;
Fl. Nr. 1326 Gemarkung Klingen
- 1.4 Bauantrag: Neubau eines EFH (E+1), Doppelgarage mit Geräteraum
und überdachtem Freisitz
Pelldorf
Fl. Nr. 29 (TF) Gemarkung Pelldorf
- 2 Bauanträge: Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
- 3 Bauleitplanung Stadt Riedenburg: Bebauungs- und Grünordnungs-
plan "Michael-Reng-Straße";
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 4 Bauleitplanung Markt Beratzhausen: Bebauungsplan "Rechberg
Süd";
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 5 Informationen
- 5.1 Information zum Radweg Grünstaude
- 5.2 Information zum Straßenzustand der Staatsstraße 2660 im Bereich
des Kreisverkehrs
- 5.3 Information zur Anfrage des 3. Bürgermeisters Gabler bzgl. der Nie-
derschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom
08.03.2022
- 6 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

Punkt: 1 Bauanträge

Abstimmung:
Beschlusnummer:

Punkt: 1.1 Bauantrag: Anbau eines Kaltwintergartens; Alte Straße 8, Hohenschambach, 93155 Hemau; Fl. Nr. 1380/30 Gemarkung Hohenschambach

Sachverhalt:

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 allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig ist (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut wird, ist ein Einfügen in die nähere Umgebung gegeben.

Das anfallende Regenwasser wird in eine Regentonne geleitet und auf dem Grundstück versickert. Zusätzliches Schmutzwasser fällt nicht an. Die Wasserversorgung ist über einen bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes Hohenschambacher Gruppe gesichert. Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand.

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: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlussnummer: BA/220503/Ö1.1

Punkt: 1.2 Bauantrag: Nutzungsänderung für Teilfläche von einer Wohn- zu einer Praxisnutzung im Anbau des ehem. Schlosses Kollersried; Kollersried, An der Hofmark 1; Fl. Nr. 5 Gemarkung Kollersried

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan stellt ein Dorfgebiet (MD) dar.

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

Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Regen- und Schmutzwasser werden über einen bestehenden Anschluss an das städtische Kanalnetz im Trennsystem entwässert. Die Wasserversorgung ist gesichert durch einen bestehenden Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Hemau. 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.

Zufahrt und Zugang sind gesichert über den Bestand.

Für das Wohnhaus (2 Wohnungen) und die Praxis sind künftig insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen gem. § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nrn. 1.2 und 2.1 der Anlage zur GaStellV. Auf dem Grundstück bestehen derzeit 4 Stellplätze.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes „Lindenhof-Schallerwöhr“.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal (ehemaliges Schloss Kollersried; Denkmal-Nummer: D-3-75-148-73).

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Stellungnahme der Stadt Hemau nach 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:

- 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 Spartenägern zu veranlassen.
- Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Wasserschutzgebietes „Lindenhof-Schallerwöhr“.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal (ehemaliges Schloss Kollersried; Denkmal-Nummer: D-3-75-148-73).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220503/Ö1.2

Punkt: 1.3 Bauantrag: Umbau eines Zweifamilienhauses sowie Ausbau des Dachgeschosses in Stadla 5; Fl. Nr. 1326 Gemarkung Klingen
--

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 mangels Privilegierung des Bauvorhabens um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert über einen bereits bestehenden Anschluss an das städtische Kanalnetz (Schmutzwasserkanal). Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Die Wasserversorgung ist gesichert über einen bestehenden Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Hemau. 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 Spartenägern zu veranlassen.

Die Zufahrt ist gesichert über den Bestand.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühlal“.

Bei dem nahegelegenen alten Wohnhaus auf der Hofstelle handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal (Denkmal-Nummer: D-3-75-148-96).

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:

- Bei dem nahegelegenen alten Wohnhaus auf der Hofstelle handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal (Denkmal-Nummer: D-3-75-148-96).
- Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühltal“.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220503/Ö1.3

**Punkt: 1.4 Bauantrag: Neubau eines EFH (E+1), Doppelgarage mit Geräteraum und überdachtem Freisitz
Pelldorf
Fl. Nr. 29 (TF) Gemarkung Pelldorf**

Sachverhalt:

Bereits in der Bauausschusssitzung vom 03.08.2021 wurde im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Baugrundstück beraten und beschlussmäßig behandelt. Im ursprünglichen Antrag wurden 2 Varianten vorgestellt, wobei der Bauausschuss sein gemeindliches Einvernehmen für die „Variante 2“ erteilte. Diese wurde auch durch das Landratsamt Regensburg mit Vorbescheid vom 18.11.2021 genehmigt. Der Bauherr beantragt nun eine abweichende Anordnung von Einfamilienhaus und Garage.

Im Vorbescheid wurde als Auflage festgesetzt, dass das Wohnhaus in der Bauweise E + 1 zu errichten ist und dass das Dach als Satteldach mit ziegelroter Dachfarbe ausgeführt werden muss. Im jetzt zu behandelnden Bauantrag wurden diese Auflagen umgesetzt.

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. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen zu schaffenden Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Trennsystem. Dieser ist durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten zu veranlassen; hierzu ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Hemau zu schließen. Das Regenwasser wird in eine Zisterne eingeleitet; der Überlauf wird versickert. Gemäß beiliegendem Schreiben des Wasserzweckverbandes Eichlberger Gruppe vom 04.04.2022 ist die Wasserversorgung gesichert.

Die Zufahrt ist gesichert nach Art. 4 Abs. 3 BayBO durch die Lage an der GVS 51. Diese ist nach Erteilung der Baugenehmigung mittels Abschlusses eines Gestattungsvertrages mit der Stadt Hemau zu sichern, da zwischen dem Grundstück und der Straße ein Grünstreifen verläuft. Der entsprechende Antrag auf Gestattung liegt bereits vor.

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

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Es liegt eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung für das Baugrundstück Fl. Nr. 29 Gemarkung Pellndorf zugunsten des Grundstücks Fl. Nr. 29/1 Gemarkung Pellndorf vor. Das Grundstück Fl. Nr. 29 Gemarkung Pellndorf wird künftig entsprechend den Darstellungen im Lageplan geteilt.

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

Es bestehen keine Einwände. Die Zufahrt sowie der Kanalanschluss sind nach Erteilung der Baugenehmigung mittels Abschlusses eines Gestattungsvertrages mit der Stadt Hemau zu sichern.

Beschluss:

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

Hinweise:

- Die Zufahrt sowie der Kanalanschluss sind nach Erteilung der Baugenehmigung mittels frühzeitigen Abschlusses eines Gestattungsvertrages mit der Stadt Hemau zu sichern.
- Es liegt eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung für das Baugrundstück Fl. Nr. 29 Gemarkung Pellndorf vor. Dieses wird künftig entsprechend den Darstellungen im Lageplan geteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlussnummer: BA/220503/Ö1.4

Punkt: 2 Bauanträge: Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen

Bauvorhaben: Neubau EFH mit Doppelgarage
Ort: Alfons-Eberl-Straße 6, 93155 Hemau
Gemarkung: Fl. Nr. 820/69 Gemarkung Hemau

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 8
Beschlussnummer: BA/220503/Ö2

**Punkt: 3 Bauleitplanung Stadt Riedenburg: Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Michael-Reng-Straße";
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Die Stadt Riedenburg hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Michael-Reng-Straße“ beschlossen. Durch die Planung wird beabsichtigt, Wohnraum zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird von der frühzeitigen Beteiligung, der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Aicholding.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Hemau vom Ingenieurbüro TB|Markert, Nürnberg, welches im Auftrag der Stadt Riedenburg handelt, mit E-Mail vom 14.04.2022 gebeten, bis spätestens zum 20.05.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Michael-Reng-Straße“ der Stadt Riedenburg zu erheben, da städtische Belange nicht berührt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220503/Ö3

Punkt: 4 Bauleitplanung Markt Beratzhausen: Bebauungsplan "Rechberg Süd"; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Markt Beratzhausen hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Rechberg Süd“ beschlossen. Durch die Planung wird beabsichtigt, Wohnraum zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird von der frühzeitigen Beteiligung, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets Beratzhausen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde die Stadt Hemau mit E-Mail vom 22.04.2022 gebeten, bis spätestens zum 31.05.2022 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Rechberg Süd“ des Marktes Beratzhausen zu erheben, da städtische Belange nicht berührt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/220503/Ö4

Punkt: 5 Informationen
--

Abstimmung:
Beschlusnummer:

Punkt: 5.1 Information zum Radweg Grünstaude

Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert das Gremium über den Stand der Bauarbeiten am Radweg Neukirchen Grünstaude. Die Tragschicht wurde bereits aufgebracht. Nun werden die Seitenstreifen fertig gestellt. Am 23. Mai 2022 wird die Feinschicht aufgetragen.

Dies dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/220503/Ö5.1

Punkt: 5.2 Information zum Straßenzustand der Staatsstraße 2660 im Bereich des Kreisverkehrs

Erster Bürgermeister Tischhöfer erläutert, dass nach einem Hinweis der Stadt Hemau bzgl. des Straßenzustandes der Staatsstraße 2660 im Bereich des Kreisverkehrs Vor-Ort-Termine durch das Staatliche Bauamt Regensburg durchgeführt wurde. Im Zuge dessen wurden Schäden festgestellt, deren Ausbesserung zugesichert wurde. Am Sitzungstag waren die Reparaturen bereits abgeschlossen. Aus Sicht vieler Hemauer Bürger sei der Straßenzustand jedoch nach wie vor ungenügend. Allerdings besteht für die Stadt Hemau mangels Zuständigkeit kein eigener Handlungsspielraum.

Dies dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/220503/Ö5.2

Punkt: 5.3 Information zur Anfrage des 3. Bürgermeisters Gabler bzgl. der Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.03.2022

Dritter Bürgermeister Gabler wies in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.04.2022 darauf hin, dass in der öffentlichen Niederschrift zur zurückliegenden Sitzung vom 08.03.2022 der Tagesordnungspunkt 6 „Straßenzustandsbericht; Festlegung der Prioritätenliste für die Sanierung der Gemeindeverbindungsstraßen“ nicht vollständig protokolliert wurde.

Im Rahmen einer Abstimmung entschied der Bau- und Umweltausschuss einstimmig, dass der nachfolgend beschlossene Passus nachprotokolliert wird: „Kleinere Baumaßnahmen wie

z.B. für die Ortsstraßen „Am Hopfengarten“ und „Nelkenweg“ können bei vorhandenen Haushaltsmitteln im Rahmen der allgemeinen Straßensanierungsmaßnahmen vorzeitig umgesetzt werden.“

Zwischenzeitlich wurde der zu ergänzende Teil in die Niederschrift übernommen.

Dies dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 8

Beschlusnummer: BA/220503/Ö5.3

Punkt: 6 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung
--

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Abstimmung:

Beschlusnummer:

Hemau, 05.05.2022

Stadt Hemau

Tischhörer
1. Bürgermeister

Patrick Erl
Schriftführer