

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 02.05.2023
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:50 Uhr
Ort, Raum: im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

Ausschussmitglieder

Herr Franz Greipl

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Frau Petra Lutz

Herr Klaus Schmidmeister

Herr Thomas Semmler

Stellvertreter

Herr Norbert Hofbauer

Vertretung für Herrn Robert Pollinger

Schriftführer

Herr Patrick Erl

Abwesend:

2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
- 1.1 Bauantrag: Errichtung eines Milchviehlaufstalles mit Güllebehälter;
 Flinksberg 1, 93155 Hemau;
 Fl.Nrn. 845, 885 Gemarkung Langenkreith
- 1.2 Bauantrag: Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach und den Böschungen
 des bestehenden Hochbehälters Eiersdorf;
 Fl. Nr. 328/1 Gemarkung Haag
- 1.3 Bauantrag: Abbruch und Neuerrichtung eines Anbaus am bestehenden
 Wohnhaus;
 Lindenstraße 13, 93155 Hemau;
 Fl. Nr. 960/24 Gemarkung Hemau
- 1.4 Bauantrag: Erweiterung eines Betriebsleiterwohnhauses;
 Haager Straße 20, 93155 Hemau;
 Fl. Nrn. 940 und 940/5 Gemarkung Hemau
- 1.5 Bauantrag: Neubau einer Unterstellhalle bei Schacha;
 Fl. Nr. 1260/2 Gemarkung Hohenschambach
- 1.6 Bauantrag: Errichtung eines Stadels und eines Geräteschuppens in Ber-
 letzhof;
 Fl. Nr. 9/2 Gemarkung Berletzhof
- 1.7 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung
 und Doppelgarage in Gänsbügl;
 Fl. Nr. 147 Gemarkung Pellndorf
- 1.8 Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage;
 Zum Alten Grund 13, Hohenschambach, 93155 Hemau;
 Fl. Nr. 1485/6 Gemarkung Hohenschambach
- 1.9 Bauantrag: Verlängerungsantrag - Umbau eines Zweifamilienhauses mit
 Errichtung Wintergarten und Dachgauben;
 Riedenburger Str. 38, 93155 Hemau;
 Fl. Nr. 1437 Gemarkung Hemau
- 1.10 Bauantrag: Tektur - Einbau von Gauben und Aufzug - zum Bauantrag Neu-
 bau einer Wohnanlage mit 10 WE und einer Tiefgarage mit 20 Stellplät-
 zen;
 Rosenstraße 12, 93155 Hemau;
 Fl. Nr. 1133/23 Gemarkung Hemau;

- 1.11 Bauantrag: Tektur - Verlängerung der Halle und Errichtung einer Außen-
treppe - zum Bauantrag Neubau einer Halle mit Bremsprüfstand und eines
Einfamilienhauses mit Doppelgarage;
Untere Dorfstraße 8 bzw. 10, Aichkirchen, 93155 Hemau;
Fl. Nrn. 284/3, 282/1, 281/1 Gemarkung Aichkirchen
- 1.12 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Tiny-Houses in Tiefenhüll;
Fl. Nr. 286 Gemarkung Berletzhof
- 1.13 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in
Einöd;
Fl. Nr. 185 Gemarkung Pelldorf
- 1.14 Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgara-
ge in Eichlberg;
Fl. Nr. 678 Gemarkung Berletzhof
- 1.15 Bekanntgabe Genehmigungsfreistellungen
- 2 Bauleitplanung Stadt Dietfurt: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solar-
park Hainsberg West" parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungspla-
nes;
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 3 Bauleitplanung Stadt Dietfurt: Bebauungsplan "Freiflächen-
Photovoltaikanlage Energiestandort Wimpasing" parallel zur 12. Änderung
des Flächennutzungsplanes;
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 4 Vollzug der Baugesetze und Gestaltungssatzung der Stadt Hemau;
Erneuerung der Dacheindeckung auf dem Nebengebäude;
Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung
hier: Klopferlweg 8, Hemau
- 5 Gestaltungssatzung der Stadt Hemau;
Werbeanlagen;
hier: Kirchengasse 2
- 6 Gestaltungssatzung der Stadt Hemau;
Edelstahlkamin;
hier: Regensburger Straße 16
- 7 Gestaltungssatzung der Stadt Hemau;
Anbringung einer PV-Anlage;
hier: Badergasse 4

- 8 Informationen
- 8.1 Information zum Bauvorhaben "Errichtung City-Star-Werbeanlage", Nürnberger Str. 40, Hemau - Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens
- 8.2 Information über die Beschilderung und Ahndung von Verstößen im Bereich des ruhenden Verkehrs im "Gewerbering Ost", Hemau
- 8.3 Information zum Neubau des Kinderhauses Hemau
- 8.4 Information zum Baubeginn des barrierefreien Ausbaus der Riedenburger Straße
- 8.5 Information über den Bau des Radweges Langenkreith
- 8.6 Information zum Ausbau der GVS Bürgerl-Aichkirchen
- 9 Anfrage Stadtrat Semmler bzgl. der Verkehrssituation in der Karl-Maag-Straße und Kelheimer Straße

Öffentlicher Teil

Punkt: 1	Bauanträge
-----------------	-------------------

Punkt: 1.1	Bauantrag: Errichtung eines Milchviehlaufstalles mit Güllebehälter; Flinksberg 1, 93155 Hemau; Fl.Nrn. 845, 885 Gemarkung Langenkreith
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 02.08.2022 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und im Anschluss die Baugenehmigung mit Datum 26.09.2022 erteilt. Beim damaligen Bauantrag war neben der Errichtung von Viehstall und Güllebehälter der Umbau von Bestandsgebäuden zu Stallflächen vorgesehen – dieser ist nicht mehr Bestandteil des jetzt eingereichten Bauantrages.

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 privilegiertes Vorhaben, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB stehen nicht entgegen.

Das anfallende Regenwasser wird auf eigenem Grund versickert. Der Entwässerungsplan liegt zwischenzeitlich bei.

Die Löschwasserversorgung ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe gesichert.

Die Zufahrt erfolgt über den Bestand, Art. 4 Abs. 3 BayBO.

Es sind keine Nachbarunterschriften 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.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.1

Punkt: 1.2	Bauantrag: Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach und den Böschungen des bestehenden Hochbehälters Eiersdorf; Fl. Nr. 328/1 Gemarkung Haag
-------------------	--

Sachverhalt:

Das Vorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen, § 35 BauGB.

Das Vorhaben ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB stehen nicht entgegen.

Das anfallende Regenwasser ist auf eigenem Grund zu versickern. Der Bauherr hat zu gewährleisten, dass das Niederschlagswasser auch tatsächlich versickern kann und es auch zu keiner Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kommt.

Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung ist keine Erschließung für das Vorhaben nötig.

Zufahrt und Zugang sind über den Bestand gesichert.

Auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 328 Gemarkung Haag befindet sich ein Biotop.

Stellungnahme der Stadt Hemaun 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:

- Auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 328 Gemarkung Haag befindet sich ein Biotop.
- Der Bauherr hat zu gewährleisten, dass das anfallende Niederschlagswasser tatsächlich versickern kann und keine Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0

Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.2

Punkt: 1.3	Bauantrag: Abbruch und Neuerrichtung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus; Lindenstraße 13, 93155 Hemau; Fl. Nr. 960/24 Gemarkung Hemau
-------------------	--

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 1424 Hemau „Nord-Ost Nr. 1“. Dieser legt ein WA (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO fest.

Für das Vorhaben werden Befreiungen von den Festsetzungen „Baugrenze“ und „maximale Anbaugröße“ benötigt, § 31 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Der Anbau überschreitet die Baugrenzen nach Norden hin um rund 4 m und die Länge des Anbaus, die nach Festsetzung Nr. 2 maximal $\frac{1}{4}$ der angebauten Gebäudeseite betragen darf, überschreitet diese Grenze (geplant sind 6,45 m Länge bei zulässigen 3,84 m).

Für beide Festsetzungen wurden bereits umfangreiche Befreiungen im gesamten Bebauungsplangebiet erteilt (z.B. Wiesenstraße 1, Lindenstraße 17 und Am Mühlweg 7, 10, 13).

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen bestehenden Anschluss an das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Die Wasserversorgung ist für den Anbau nicht erforderlich, jedoch über den Bestand gesichert.

Zufahrt und Zugang erfolgen über den Bestand.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Die vorhandene Grenzbebauung auf dem Grundstück wurde bereits mit der Eigentümerin besprochen und wird durch diese bereinigt bzw. in Abstimmung mit der Stadt Hemau geklärt.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, Befreiungen von den folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1424 „Nord-Ost Nr. 1“ zu erteilen (§ 31 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB):
Baugrenze, maximale Anbaugröße.

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

Die im Bestand vorhandene Grenzbebauung ist mit der Stadt Hemau abzustimmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.3

Punkt: 1.4	Bauantrag: Erweiterung eines Betriebsleiterwohnhauses; Haager Straße 20, 93155 Hemau; Fl. Nrn. 940 und 940/5 Gemarkung Hemau
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 1420 „Nord-Ost Hinterm Friedhof“.

Der Bereich, in dem das Vorhaben verwirklicht werden soll, ist im Bebauungsplan festgesetzt als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung, § 8 BauNVO. Gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO können in diesem ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Der Bauherr hat einen entsprechenden Antrag auf Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB beigefügt. Das bestehende Betriebsleiterwohnhaus ist demnach dem Betrieb "Autohaus Vasold" zugeordnet und soll um eine Wohneinheit erweitert werden, die wiederum dem Betrieb "Württembergische Versicherung - Generalagentur Barbara Vasold" zugeordnet werden soll.

Durch die Erweiterung sei das Betriebsleiterwohnhaus weiterhin in Grundfläche und Baumasse den Betrieben untergeordnet.

Aus Sicht der Verwaltung kann die Ausnahme vom Bebauungsplan aufgrund des Umfangs der Erweiterung im Verhältnis zu den zugeordneten Gewerbebetrieben gewährt werden. Die Planung wurde diesbezüglich bereits im Vorfeld mit der städtischen Verwaltung und dem Landratsamt Regensburg abgestimmt.

Das Baugrundstück ist bereits vollständig über den Bestand erschlossen. Sollten zusätzliche Anschlüsse benötigt werden, so sind diese durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern zu errichten.

Zufahrt und Zugang erfolgen über das Nachbargrundstück „Haager Str. 18“. Sollten die Grundstücke nicht wie in den Antragsunterlagen angegeben, verschmolzen werden, so empfiehlt die Stadt Hemau hier aus Gründen der Rechtssicherheit eine dingliche Sicherung aller Leitungs- Nutzungs- sowie Geh- und Fahrrechte (falls nicht bereits vorhanden).

Gemäß § 20 Satz 1 GaStellV und Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV ist für das Vorhaben 1 weiterer Stellplatz nachzuweisen. Geplant ist die Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschluss beschließt, eine Ausnahme vom Bebauungsplan Nr. 1420 „Nord-Ost Hinterm Friedhof“ hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung zuzulassen, Art. 63 Abs. 1 BayBO.

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

Hinweise:

- Das Baugrundstück ist bereits vollständig erschlossen. Sollten zusätzliche Anschlüsse benötigt werden, so sind diese durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern zu errichten.
- Sollten die Grundstücke nicht wie in den Antragsunterlagen angegeben, verschmolzen werden, so empfiehlt die Stadt Hemau hier aus Gründen der Rechtssicherheit eine dingliche Sicherung aller Leitungs-, Nutzungs- sowie Geh- und Fahrtrechte (falls nicht bereits bestehend).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.4

Punkt: 1.5	Bauantrag: Neubau einer Unterstellhalle bei Schacha; Fl. Nr. 1260/2 Gemarkung Hohenschambach
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen, § 35 Abs. 1 BauGB.

Mangels Privilegierung handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB. Anhand der vorliegenden Informationen ist davon auszugehen, dass die Halle privat genutzt wird.

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), welcher hier Flächen für die Landwirtschaft vorsieht. Außerdem lässt das Vorhaben die Erweiterung, mindestens aber die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten, § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB. Es handelt es sich hier um einen Siedlungssplitter, da keine Bebauung von genügend städtebaulichem Gewicht für eine anderweitige Einordnung vorliegt. Da es sich bei der Bebauung auf dem südlich gelegenen Grundstück Fl. Nr. 1260/1 Gemarkung Hohenschambach um keine genehmigte Nutzung handelt, handelt es sich aus Sicht der Verwaltung bei dem Vorhaben nicht um eine Ortsabrundung, sondern um eine Erweiterung des Siedlungssplitters in den Außenbereich. Dies ist durch das Gremium zu diskutieren.

Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung sind für das Vorhaben nicht erforderlich. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über Versickerung auf dem eigenen Grundstück. Der Bauherr

hat zu gewährleisten, dass das Wasser auch tatsächlich versickern kann und es zu keiner Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kommt.

Die Zufahrt ist über den angrenzenden nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Fl. Nr. 1261 Gemarkung Hohenschambach möglich, Art. 4 Abs. 3 BayBO. Es besteht kein Anspruch auf einen Ausbau des Weges.

Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

Es liegt eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung durch den Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 1260 Gemarkung Hohenschambach bei.

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

Das Gremium hat zu diskutieren, ob es sich bei dem Bauvorhaben um eine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung handelt.

Diskussionsverlauf:

Nach kurzer Diskussion kommt das Gremium zu der gemeinsamen Einschätzung, dass das Vorhaben keine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung darstellt.

Beschluss:

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

Hinweise:

- Es besteht kein Anspruch auf einen Ausbau des nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges Fl. Nr. 1261 Gemarkung Hohenschambach.
- Es liegt eine Abstandsflächenübernahme-Erklärung durch den Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 1260 Gemarkung Hohenschambach bei.
- Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0

Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.5

Punkt: 1.6	Bauantrag: Errichtung eines Stadel und eines Geräteschuppens in Berletzhof; Fl. Nr. 9/2 Gemarkung Berletzhof
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung (OAS) Berletzhof. Diese legt für das Baugrundstück fest, dass dieses bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen ist, § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht dem Dorfgebiet, § 5 BauNVO. In § 2 Satz 2 der OAS Berletzhof wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Da sich der zu errichtende Stadel sowie der Geräteschuppen der Wohnnutzung unterordnen lassen, ist diese Festsetzung eingehalten. Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt mittels Versickerung auf eigenem Grund in unmittelbarer Nähe der Fallrohre. Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung sind für das Vorhaben nicht notwendig.

Zufahrt und Zugang erfolgen über das benachbarte Grundstück „Berletzhof 16“. Es wird seitens der Stadt Hemau in diesem Zusammenhang empfohlen, ggf. vorhandene Nutzungsrechte dinglich zu sichern.

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).

Vorsorglich empfehlen wir mit Blick auf die verkehrsmäßige Erschließung, ggf. vorhandene Nutzungsrechte dinglich zu sichern.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0

Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.6

Punkt: 1.7	Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Gänsbügl; Fl. Nr. 147 Gemarkung Pellndorf
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 08.11.2022 im Rahmen einer Bauvoranfrage beraten und beschlussmäßig behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und im Anschluss durch das Landratsamt Regensburg ein Vorbescheid mit Datum 11.01.2023 erlassen.

Sämtliche Auflagen aus dem Vorbescheid wurden beim jetzt eingereichten Bauantrag berücksichtigt.

Das im Lageplan ersichtliche Bestandsgebäude wurde bereits vor längerer Zeit abgebrochen.

Das Vorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen, § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan legt Flächen für die Landwirtschaft/Einzelgehöfte fest.

Bei dem Vorhaben handelt es sich mangels Privilegierung um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind grundsätzlich beeinträchtigt, jedoch lässt sich durch die Lage und die Vorbereitung durch den Vorbescheid eine gewisse Ortsabrundung und für den Ort gefällige Bebauung verwirklichen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine neu zu errichtende Kleinkläranlage – ein entsprechendes Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft liegt bei. Das anfallende Regenwasser wird in einer Zisterne gesammelt und der Überlauf auf eigenem Grund versickert. Der Bauherr hat zu gewährleisten, dass eine Versickerung auch tatsächlich möglich ist und es zu keiner Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kommt.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch einen zu errichtenden Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des zuständigen Zweckverbandes Eichlberger Gruppe.

Die Zufahrt erfolgt über die angrenzende Staatsstraße, Art. 4 Abs. 3 BayBO.

Die Erschließungsmaßnahmen sind durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuführen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Gemäß § 20 GaStellV i.V.m. Nr. 1.2 der Anlage zur GaStellV sind für das Vorhaben 2 Stellplätze zu errichten. Geplant ist die Errichtung einer Doppelgarage.

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:

- Das im Lageplan ersichtliche Bestandsgebäude wurde bereits vor längerer Zeit abgebrochen.
- Die Auflagen bzgl. der Zufahrt zur Staatsstraße und den vorzunehmenden Pflanzungen aus dem Vorbescheid vom 11.01.2023 sind zwingend umzusetzen.

- Das anfallende Regenwasser wird in einer Zisterne gesammelt und der Überlauf auf eigenem Grund versickert. Der Bauherr hat zu gewährleisten, dass eine Versickerung tatsächlich möglich ist und es hier zu keiner Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kommt. Die neu zu schaffende Kleinkläranlage und der zusätzliche Wasseranschluss sind vom Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Sparten-trägern zu schaffen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.7

Punkt: 1.8	Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage; Zum Alten Grund 13, Hohenschambach, 93155 Hemau; Fl. Nr. 1485/6 Gemarkung Hohenschambach
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1408 „Hohenschambach Süd-Ost“ (allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO).

Dabei können die folgenden Festsetzungen nicht eingehalten werden:

- Baugrenze (außerhalb der Baugrenzen)
- Baulinie (nicht auf Baulinie situiert)
- Wandhöhe (3,48 m statt 2,75 m)
- Firstrichtung (Ausrichtung Nord-Süd statt Ost-West)
- Dachart und Dachneigung (Pulldach mit 10° Neigung statt Satteldach mit 40° Neigung)

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

Im Bebauungsplangebiet wurde, abgesehen von der Wandhöhe für Garagen, bereits für jede der betroffenen Festsetzungen eine Befreiung erteilt (Bauvorhaben „Zum Alten Grund 9 + 9a“ – Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit 4 Garagen und 2 Schuppen).

Die Wandhöhe für Garagen ist gemäß Regelbeispiel begrenzt auf 2,75 m. Da die Garage mit Pulldach errichtet werden soll, beträgt die Wandhöhe auf der niedrigeren Seite 2,50 m und 3,48 m auf der höheren. Dies ergibt eine mittlere Wandhöhe von 2,99 m, wodurch das Gebäude keine Abstandsflächen auslöst, Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Aus Sicht der Verwaltung kann eine Befreiung hier erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die notwendigen Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) liegen den Planunterlagen nicht bei. Gemäß Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO sind Befreiungen gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen. Der Bauherr wurde mit Mail vom 26.04.2023 gebeten, die Anträge auf Befreiung bis spätestens zum Sitzungstag nachzureichen. Zum Zeitpunkt der Sitzung lagen die Anträge nicht vor. Die Stellungnahme wird erst nach Vorlage der Anträge an das Landratsamt Regensburg übersandt.

Eine Schmutzwasserentsorgung ist für das Vorhaben nicht erforderlich. Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung enthalten die Planunterlagen keinerlei Angaben. Der Bauherr wurde mit Mail vom 26.04.2023 gebeten, bis spätestens zum Sitzungstag einen entsprechenden Entwässerungsplan nachzureichen. Zum Zeitpunkt der Sitzung lag der Entwässerungsplan nicht vor. Die Stellungnahme wird erst nach Vorlage des Plans an das Landratsamt Regensburg übersandt. Das Grundstück verfügt bereits über einen Kanalanschluss im Mischsystem.

Eine Wasserversorgung ist für das Vorhaben ebenfalls nicht erforderlich.

Die Zufahrt ist gesichert über die Lage an der Ortsstraße „Zum Alten Grund“ in angemessener Breite.

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

Da Bauherr und Planer im Vorfeld nicht erkannt haben, dass es sich hier um ein Bebauungsplangebiet handelt, schlägt die Verwaltung vor, dass der Bauantrag zurückgestellt wird, falls die fehlenden Befreiungen nicht fristgerecht beantragt werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, auch unter Einhaltung der Bebauungsplanvorschriften zu bauen. Die fehlenden Unterlagen sind nachzureichen.

Diskussionsverlauf:

Nach kurzer Debatte einigt sich das Gremium darauf, die Befreiungen trotz fehlender Antragsunterlagen zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für die nachfolgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1408 „Hohenschambach Süd-Ost“ eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zuzulassen: Baugrenze, Baulinie, Wandhöhe, Firstrichtung, Dachart und Dachneigung.

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 die Stellungnahme erst nach Vorlage der fehlenden Unterlagen (Anträge auf Befreiung und Entwässerungsplan) an das Landratsamt Regensburg übersandt wird.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja: 8 Nein: 1 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.8

Punkt: 1.9	Bauantrag: Verlängerungsantrag - Umbau eines Zweifamilienhauses mit Errichtung Wintergarten und Dachgauben; Riedenburger Str. 38, 93155 Hemau; Fl. Nr. 1437 Gemarkung Hemau
-------------------	--

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt die erneute Verlängerung der Baugenehmigung vom 27.04.2017.

Der erstmalige Verlängerungsantrag wurde in der Bauausschusssitzung vom 02.02.2021 beraten und beschlussmäßig behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und seitens des Landratsamtes Regensburg ein Verlängerungsbescheid vom 22.02.2021 erlassen, welcher die ursprüngliche Baugenehmigung bis zum 27.04.2023 verlängerte.

Der jetzige Antrag auf Verlängerung ging am 24.04.2023 und damit fristgerecht ein.

Gemäß Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO kann die Baugenehmigung um weitere 2 Jahre verlängert werden.

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

Es bestehen keine Einwände.

Beschluss:

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

Die ursprünglichen Beschlüsse zum gemeindlichen Einvernehmen und zur Verlängerung haben auch weiterhin Bestand.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.9

Punkt: 1.10	Bauantrag: Tektur - Einbau von Gauben und Aufzug - zum Bauantrag Neubau einer Wohnanlage mit 10 WE und einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen; Rosenstraße 12, 93155 Hemau; Fl. Nr. 1133/23 Gemarkung Hemau;
--------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.04.2021 beraten und beschlussmäßig behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und durch das Landratsamt Regensburg Baugenehmigung mit Datum 12.08.2021 erlassen.

Im Zuge der jetzigen Tektur sollen ein Aufzug eingebaut sowie zusätzliche Dachgauben errichtet werden. Im Speziellen sollen statt der ursprünglich genehmigten 2 Dachterrassen auf dem südlichen Teil des Dachs dort jetzt 3 neue Dachgauben entstehen. Darüber hinaus soll an den beiden Giebelseiten jeweils ein neuer Balkon mit Zugang entstehen. Die Änderungen waren zum Zeitpunkt der Antragstellung bereits baulich umgesetzt.

Bauplanungsrechtlich ergeben sich aufgrund der vorgenommenen Änderungen keine neuen Beurteilungskriterien.

Das Innenbereichsvorhaben (§ 34 BauGB) fügt sich nach der Art, dem Maß, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung (allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) ein. Die Erschließung ist entsprechend der bereits genehmigten Entwässerungspläne zu sichern.

Einzig durch die zusätzliche Errichtung der Balkone können sich Änderungen hinsichtlich der einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben, da diese eine Tiefe von rund 2,2 m aufweisen und damit die Grenze von 1,5 m überschreiten, Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

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

Es bestehen keine Einwände.

Diskussionsverlauf:

Nach längerer Debatte kommt das Gremium zu dem Schluss, dass sich das Vorhaben - abweichend von der Darstellung im Sachverhalt – durch die zusätzlichen Gauben nicht mehr nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt, da das Wohnhaus spürbar höher wird. Außerdem werden die Auswirkungen der Gauben und zusätzlichen Balkone auf die Abstandsflächen kritisch gesehen, da diese bereits in der ursprünglichen Planung ausgereizt wurden. Das gemeindliche Einvernehmen kann deshalb nicht erteilt werden.

Beschluss:

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

Aufgrund der Dachgauben und zusätzlichen Balkone sieht der Bauausschuss ein Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht mehr gegeben. Außerdem werden die Änderungen mit Blick auf die Abstandsflächen kritisch gesehen.

Hinweise:

- Neben dem Einbau eines Aufzuges und der Errichtung neuer Dachgauben sind auch zwei zusätzliche Balkone an den Giebelseiten Bestandteil der Tektur. Da diese aufgrund der Maße abstandsflächenrelevant sind, ist dies mit dem Landratsamt Regensburg direkt zu klären.
- Die Erschließung des Grundstücks ist abgeschlossen. Sollten weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden, so sind diese durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern zu veranlassen.
- Die im Bescheid vom 12.08.2021 gelisteten Auflagen sind zwingend zu beachten.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.10

Punkt: 1.11 Bauantrag: Tektur - Verlängerung der Halle und Errichtung einer Außentreppe - zum Bauantrag Neubau einer Halle mit Bremsprüfstand und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;
Untere Dorfstraße 8 bzw. 10, Aichkirchen, 93155 Hemau;
Fl. Nrn. 284/3, 282/1, 281/1 Gemarkung Aichkirchen

Sachverhalt:

Die Errichtung der Halle mit Bremsprüfstand wurde im Rahmen eines umfangreicheren Bauantrages (zusätzlich Errichtung Einfamilienhaus) in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.07.2022 beraten und beschlussmäßig behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und seitens des Landratsamtes Regensburg Baugenehmigung mit Datum 24.08.2022 erlassen.

Gegenstand der Tektur ist eine Verlängerung der Halle von den ursprünglich genehmigten 23,00 m auf jetzt beantragte 25,99 m. Außerdem ist geplant, eine Außentreppe an der nördlichen Gebäudeseite anzubringen. Beide Baumaßnahmen sind für sich baugenehmigungspflichtig nach Art. 55 Abs. 1 BayBO.

Aus Sicht des Bauplanungsrechts führen diese Änderungen nicht zu einer neuen rechtlichen Bewertung des Vorhabens. Das Außenbereichsvorhaben ist teilprivilegiert nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB, da die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb nach wie vor angemessen ist. Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sind nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gemäß Entwässerungsplan über einen zu schaffenden Anschluss an das städtische Kanalnetz im Trennsystem zu sichern. Die Wasserversorgung ist nach Rücksprache mit dem Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe nach Abschluss einer Sondervereinbarung mit diesem durch einen neu zu schaffenden Anschluss zu sichern. Die Anschlüsse sind selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Spartenträgern herzustellen.

Wir weisen darauf hin, dass die Abstandsflächenübernahme-Erklärung vom 22.11.2021, welche dem Bauherrn bereits im Zuge der Bauvoranfrage durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 284 Gemarkung Aichkirchen erteilt wurde, zu aktualisieren ist, da sich die Größe der Halle und damit die zu übernehmenden Abstandsflächen vergrößern.

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

Es bestehen aus Sicht des Bauplanungsrechts keine Einwände.

Beschluss:

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

Hinweise:

- Vor Baubeginn ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Hemau über den Kanalanschluss zu schließen.
- Das Vorhaben befindet sich im Bereich des „Naturpark Altmühltal“.
- Die Abstandsflächenübernahme-Erklärung vom 22.11.2021, welche dem Bauherrn bereits im Zuge der Bauvoranfrage durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 284 Gemarkung Aichkirchen erteilt wurde, ist aufgrund der geänderten Größe der Halle zu aktualisieren.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.11

Punkt: 1.12	Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Tiny-Houses in Tiefenhüll; Fl. Nr. 286 Gemarkung Berletzhof
--------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist dem Außenbereich zuzuordnen, § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche teilweise noch als MD (Dorfgebiet) nach § 5 BauNVO dar.

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, da bereits eine gewisse dörfliche Bebauung in der direkten Umgebung vorhanden ist und die Flächen zur künftigen Entwicklung des Dorfes im Flächennutzungsplan dargestellt wurden. Inwieweit das Ortsbild durch das gewählte Bauvorhaben beeinträchtigt wird, ist im Gremium zu diskutieren. Bei einem Tiny-House handelt es sich um eher kleine Wohnobjekte und nicht die ortstypischen Wohnhäuser auf Hofstellen. Daher wurde auch ein Antrag auf Vorbescheid empfohlen.

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine neu zu errichtende Kleinkläranlage zu entsorgen – beim Bauantrag ist hierzu ein entsprechendes Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft beizufügen. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Bauherr hat zu gewährleisten, dass das Niederschlagswasser auch tatsächlich versickern kann und keine Nachbargrundstücke beeinträchtigt werden. Ein Entwässerungsplan mit Darstellungen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist dem Bauantrag beizufügen.

Die Wasserversorgung ist zu sichern über einen neu zu errichtenden Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbands Eichlberger Gruppe.

Die Zufahrt ist möglich über die anliegende Ortsstraße. Hierüber ist nach Erteilung der Baugenehmigung ein entsprechender Gestattungsvertrag zur Befestigung mit der Stadt Hemau zu schließen.

Die Kosten der Erschließung sind vom Bauherrn selbst und in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern zu tragen.

Gemäß § 20 Satz 1 GaStellV i.V.m. Nr. 1.1 der Anlage ist für das Vorhaben 1 Stellplatz zu schaffen. Beim Bauantrag ist ein entsprechender Stellplatznachweis beizufügen.
Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich keine Einwände. Es ist durch das Gremium zu diskutieren, ob ein Tiny-House an der Ortsrandlage zugelassen werden soll.

Diskussionsverlauf:

Im Gremium wird ausführlich diskutiert, ob sich ein Tiny-House optisch in die dörfliche Umgebung einfügt – die Mehrheit der Mitglieder sieht hier kein Einfügen gegeben.

Auf Nachfrage erläutert die Verwaltung, dass eine Steuerung der Bebauung (mit Blick auf eine potenzielle Tiny-House-Siedlung) durch die Stadt Hemau lediglich auf dem Wege der Bauleitplanung erfolgen kann. Zudem fügt das Landratsamt einer eventuellen Baugenehmigung Auflagen bei, welche eine gewisse Steuerungs- und Gestaltungsfunktion ausüben können.

Nach weiterer Debatte kommt das Gremium zu dem Schluss, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern, da das Tiny-House an der vorgesehenen Stelle eine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung darstellt.

Beschluss:

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

Der Bauausschuss sieht in dem Vorhaben eine unzulässige Erweiterung eines Siedlungssplitters.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.12

Punkt: 1.13	Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in Einöd; Fl. Nr. 185 Gemarkung Pellndorf
--------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen, § 35 Abs. 1 BauGB.

Es handelt sich mangels Privilegierung um ein sonstiges Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB können durch das Vorhaben jedoch beeinträchtigt werden, da es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) – dieser stellt Flächen für die Landwirtschaft bzw. Einzelgehöfte dar. Außerdem lässt das Vorhaben die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Beim Ortsteil „Einöd“ handelt es sich um einen Siedlungssplitter, da selbst im Bebauungszusammenhang hierzu keine Bebauung von ausreichend städtebaulichem Gewicht vorhanden ist. Durch die Situierung eines Wohnhauses an der vorgesehenen Stelle würde der Siedlungssplitter weiter in den unmittelbaren Außenbereich ausgedehnt werden. Eine Ortsabrundung ist aufgrund der exponierten Lage nicht anzunehmen.

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine neu zu errichtende Kleinkläranlage zu entsorgen – beim Bauantrag ist hierzu ein entsprechendes Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft beizufügen. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Bauherr hat zu gewährleisten, dass das Niederschlagswasser auch tatsächlich versickern kann und es zu keiner Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kommt. Dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellungen der Schmutz- und Regenwasserentwässerung beizufügen.

Die Wasserversorgung ist zu sichern über einen neu zu schaffenden Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Eichlberger Gruppe.

Die Zufahrt ist grundsätzlich möglich über die anliegende öffentliche Straßenfläche Fl. Nr. 98 Gemarkung Pellndorf, Art. 4 Abs. 3 BayBO. Zur Befestigung der Zufahrt ist nach Erteilung der Baugenehmigung ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Hemau zu schließen.

Es liegen keine Nachbarunterschriften vor (Vorbescheidsverfahren).

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

Aus Sicht der Verwaltung sind öffentliche Belange beeinträchtigt, da das Vorhaben die bauplanungsrechtliche Splittersiedlung „Einöd“ erweitert. Der Bau- und Umweltausschuss hat hierüber zu beraten.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium sieht im vorliegenden Fall – abweichend zur rechtlichen Bewertung der Verwaltung – keine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung, sondern geht im Blick auf die Bestandsbebauung in Einöd hier noch von einer duldbaren Ortsabrundung aus, sofern näher an den Bestand heranrückte wird und der First am Bestandsgebäude „Einöd 14“ ausgerichtet wird.

Beschluss:

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

Dabei sind die Gebäude näher am Bestand zu situieren, die Firstrichtung ist am Bestand auszurichten und die Zufahrt hat über die anliegende Staatsstraße zu erfolgen.

Hinweise:

- Bei Einreichung eines Bauantrages muss die ordnungsgemäße Erschließung (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz) nachgewiesen werden. Die Errichtung einer Kleinkläranlage, die Regenwasserversickerung und ein zusätzlicher Wasseranschluss sind durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Sparten-trägern zu errichten. Der Bauherr hat zu gewährleisten, dass das Niederschlagswasser auch tatsächlich versickern kann und es zu keiner Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke kommt.
- Zur Befestigung der Zufahrt ist nach Erteilung der Baugenehmigung ein Gestattungsvertrag mit der Stadt Hemau zu schließen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.13

Punkt: 1.14	Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Eichlberg; Fl. Nr. 678 Gemarkung Berletzhof
--------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben ist dem Außenbereich zuzuordnen, § 35 Abs. 1 BauGB.

Es handelt sich mangels Privilegierung um ein sonstiges Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB.

Öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB können durch das Vorhaben jedoch beeinträchtigt werden, da es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) – dieser stellt Flächen für die Landwirtschaft bzw. Einzelgehöfte dar. Außerdem lässt das Vorhaben die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Beim Ortsteil „Eichlberg“ handelt es sich in dem Bereich, in welchem das Bauvorhaben verwirklicht werden soll, um einen Siedlungssplitter, da selbst im Bebauungszusammenhang hierzu keine Bebauung von ausreichend städtebaulichem Gewicht vorhanden ist. Durch die Situierung eines Wohnhauses an der vorgesehenen Stelle würde der Siedlungssplitter weiter in den unmittelbaren Außenbereich ausgedehnt werden. In Abstimmung mit

dem Landratsamt Regensburg wurde der Standort als nicht von vornherein ausgeschlossen für eine Wohnbebauung beurteilt. Besonders wichtig ist hierbei auch die Beurteilung der Fachstellen. Hier könnte durchaus ein Ortsbezug durch die Umgebungsbebauung für das Grundstück hergeleitet werden. Ob hier von einer Ortsabrundung ausgegangen werden kann, ist durch das Gremium zu diskutieren.

Das anfallende Schmutzwasser ist über eine neu zu errichtende Kleinkläranlage zu entsorgen – beim Bauantrag ist hierzu ein entsprechendes Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft beizufügen. Die Regenwasserentwässerung sollte über die Versickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Entwässerungsplan mit Darstellungen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung beizufügen. Durch den Bauherrn ist zu gewährleisten, dass das Niederschlagswasser auch tatsächlich versickern kann und es zu keiner Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken kommt.

Die Wasserversorgung ist zu sichern über einen neu zu schaffenden Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Eichlberger Gruppe.

Die Zufahrt ist grundsätzlich möglich über den anliegenden nicht ausgebauten öffentlichen Weg Fl. Nr. 645 Gemarkung Berletzhof, Art. 4 Abs. 3 BayBO. Es wird jedoch explizit darauf hingewiesen, dass der Ausbauzustand der Fläche im Bereich des Vorhabens möglicherweise nicht geeignet für die Erschließung eines Wohnhauses ist. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf einen Ausbau des Weges. Notwendige Anpassungen (z.B. Staubfreimachung) sind auf eigene Kosten des Bauherrn zu veranlassen und ersetzen keine Ersterschließung.

Es sind keine Nachbarunterschriften vorhanden.

Gemäß § 20 Satz 1 GaStellV und Nr. 1.1 der Anlage zur GaStellV ist für das Vorhaben 1 Stellplatz nachzuweisen.

Das Vorhaben befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet.

Auch die denkmalrechtliche Beurteilung aufgrund der Wallfahrtskirche ist in Eichlberg immer ein wichtiges Kriterium. Die Verwaltung sieht hier grundsätzlich keine Bedenken, es sollte jedoch die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.

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

Aus Sicht der Verwaltung sind öffentliche Belange beeinträchtigt, da das Vorhaben eine Erweiterung einer Splittersiedlung darstellt. Der Bau- und Umweltausschuss hat zu beraten, ob an dieser Stelle dennoch ein gewisser Ortsbezug hergestellt werden kann und eine Wohnbebauung als Ortsabrundung zugelassen werden kann.

Diskussionsverlauf:

Das Gremium sieht im vorliegenden Fall keine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung gegeben. Im Beschluss ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass der Bauherr bei einer Ersterschließung der Erschließungsstraße maßgeblich an der Finanzierung beteiligt wird.

Beschluss:

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

Hinweise:

- Es wird explizit darauf hingewiesen, dass, sollte es zu einem Ausbau der Erschließungsstraße kommen, der Bauherr maßgeblich an der Finanzierung hieran beteiligt wird.
- Sollte ein Bauantrag eingereicht werden, so muss die ordnungsgemäße Erschließung (Wasser, Abwasser und der Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie Stellplätze) nachgewiesen werden. Alle Maßnahmen (Kleinkläranlage, Regenwasserversickerung, Wasseranschluss) sind durch den Bauherrn selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den jeweiligen Sparten-trägern zu veranlassen.
- Der Bauherr hat keinen Anspruch auf einen Ausbau des nicht ausgebauten öffentlichen Weges Fl. Nr. 645 Gemarkung Berletzhof. Notwendige Anpassungen sind auf eigene Kosten des Bauherrn zu veranlassen.
- Das Vorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.
- Die Belange des Denkmalschutzes zur Wallfahrtskirche sollten mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde abgestimmt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0

Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.14

Punkt: 1.15	Bekanntgabe Genehmigungsfreistellungen
--------------------	---

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit Stellplätzen

Ort: Flinksberger Straße 7, 93155 Hemau

Gemarkung: Fl. Nr. 820/15 Gemarkung Hemau

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0

Beschlusnummer: BA/230502/Ö1.15

Punkt: 2	Bauleitplanung Stadt Dietfurt: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hainsberg West" parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
-----------------	--

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solarpark Hainsberg West“ parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Durch die Planung wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen.

Das ca. 5,3 ha große Plangebiet liegt auf der Hochfläche nördlich des Ottmaringer Tals zwischen den Ortsteilen Mallerstetten und Hainsberg.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stadt Hemau im Auftrag der Stadt Dietfurt durch das Ingenieurbüro TEAM 4, Nürnberg, mit E-Mail vom 29.03.2023 gebeten, bis spätestens zum 05.05.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Dietfurt zu erheben, da Belange der Stadt Hemau hierdurch nicht berührt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö2

Punkt: 3	Bauleitplanung Stadt Dietfurt: Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiestandort Wimpasing" parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
-----------------	---

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage Energiestandort Wimpasing“ parallel zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Durch die Planung wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage zu schaffen.

Das ca. 26,06 ha große Plangebiet liegt an der Grenze des Dietfurter Stadtgebietes, etwa 400 m nordwestlich von Wimpasing am Waldrand.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stadt Hemau im Auftrag der Stadt Dietfurt durch das Ingenieurbüro Neidl + Neidl, Sulzbach-Rosenberg, mit E-Mail vom 30.03.2023 gebeten, bis spätestens zum 05.05.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Dietfurt zu erheben, da Belange der Stadt Hemau hierdurch nicht berührt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0

Punkt: 4	Vollzug der Baugesetze und Gestaltungssatzung der Stadt Hemau; Erneuerung der Dacheindeckung auf dem Nebengebäude; Antrag auf Befreiung von der Gestaltungssatzung hier: Klopferlweg 8, Hemau
-----------------	--

Sachverhalt:

Über dieses Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.07.2022 beraten und festgelegt, dass auf Grundlage der stadtplanerischen Vorschläge des Städteplaners Wild ein entsprechender Planentwurf eingereicht werden soll, da sich das Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung befindet. Hierauf wird Bezug genommen. Der Eigentümer des Anwesens „Klopferlweg 8“ hat nun einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung für die Dacherneuerung auf dem nordöstlichen Nebengebäude gestellt.

Bei der Erneuerung der Dachhaut handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchstabe f BayBO (Bayerische Bauordnung). Zwingend zu beachten ist, dass die Verfahrensfreiheit nur vorliegt, solange sich die äußere Kubatur nicht verändert. Die vormalige Rechtsprechung, dass bei kompletter Dacheindeckung bereits eine Baugenehmigungspflicht vorliegt, ist zwischenzeitlich überholt. Über Abweichungen und Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften, zu denen die Gestaltungssatzung nach Art. 81 BayBO zählt, entscheidet bei verfahrensfreien Bauvorhaben die Gemeinde (Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO) und somit die Stadt Hemau „isoliert“.

Der Bauherr beabsichtigt die Erneuerung der Dachhaut an dem Pultdach-Nebengebäude in gleicher Form und Ausführung, allerdings als asbestfreie Wellplatte.

Bereits im Juli 2021 hat Herr Wild eine veränderte Dachform (gleichmäßiges Satteldach) vorgeschlagen, da die bestehende Dachkonstruktion (Dachneigung ca. 10°) nicht den allgemein zulässigen Dacheindeckungen nach Gestaltungssatzung entspricht.

Dies wurde vom Bauherrn mit der Begründung abgelehnt, dass die vorliegende Dachform das Ergebnis eines Arrangements mit dem Nachbarn ist, der gegenüber der vorgeschlagenen Satteldachlösung Vorbehalte geltend gemacht hat.

Aus städtebaulicher Sicht ist keine nachhaltige Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen zu erkennen. Nur über eine Veränderung der Dachform und eine altstadtgerechte Dachdeckung wäre eine spürbare stadtgestalterische Aufwertung erreichbar. Aus diesem Grund wird die Entscheidung des Bauherrn durch den Städteplaner bedauert.

Herr Wild rät, dass die Dachdeckung nicht in bestandsgleicher Form und Farbe erfolgen soll, auch bei verbleibender Pultdachausführung wäre eine geringfügige Verbesserung über eine (ziegel-)rote Dachhaut in strukturierter Form erreichbar (z. B. Eternit-Kurzwellplatten rot). Eine Alternative hierzu wären PREFA-Dachplatten (ziegelrot), die wohl auch deutlich langlebiger wären.

Denkbar wäre nach Ansicht des Städteplaners auch ein begrüntes Dach. Der vorgesehene bestandsgleiche Austausch sollte nach seiner Meinung nicht weiterverfolgt werden, um wenigstens eine geringfügige optische Verbesserung des Erscheinungsbildes zu erzielen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, sich der Meinung des Städteplaners anzuschließen und den Antrag auf Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abzulehnen und die Umsetzung der städtebaulichen Beratung zu fordern. Alternativ zu den Vorschlägen des Städteplaners Wild schlägt der Bauausschuss eine klassische Doppelstehfalz-Eindeckung in Titanzink oder Kupfer vor, die ebenfalls vorstellbar wäre.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö4

Punkt: 5	Gestaltungssatzung der Stadt Hemau; Werbeanlagen; hier: Kirchengasse 2
-----------------	---

Sachverhalt:

Der Friseursalon in der Kirchengasse 2 hat seit 01.01.2021 eine neue Mieterin. Diese wurde nach der Gewerbebeanmeldung mit Schreiben vom 10.12.2020 darauf hingewiesen, dass sie insbesondere im Hinblick auf die Anbringung von Werbeanlagen rechtzeitig mit der Bauabteilung Kontakt aufnehmen muss. Jedoch wurde dann festgestellt, dass ohne vorherige Abstimmung eine Beklebung des Schau-fensters und eine Neugestaltung des Werbeschildes vorgenommen wurde. Darauf wurde mit Schrei-ben vom 24.05.2022 hingewiesen und um Stellungnahme gebeten. Auch der Städteplaner Herr Wild wurde dazu befragt.

Herr Wild beurteilt die angebrachten Werbeanlagen aus stadtgestalterischer Sicht als unbefriedigend und in Zusammenhang mit der rechtskräftigen Gestaltungssatzung als unzulässig bzw. fragwürdig. Er hält sie jedoch nicht für grob verletzend. Er stellt auch klar, dass es natürlich immer unangenehm ist, eine fertiggestellte Werbeanlage - verbunden mit bereits getätigter Investition - in Frage zu stellen. Es wurde eine ausführliche Fotodokumentation beigelegt, in der Anregungen zur Verbesserung An-klang finden sollen (Stellungnahme vom 18.05.2022).

Diese Stellungnahme von Herrn Wild wurde am 30.05.2022 übermittelt. Daraufhin hat die Gewerbe-treibende mitgeteilt, sich mit ihrer Werbetechnikerin zu beraten, eine weitere Rückmeldung ist nicht mehr erfolgt. Deshalb wurde im August noch einmal nachgefragt und um einen Gesprächstermin gebeten.

Beim daraufhin vereinbarten Gespräch am 12.09.2022 wurden neue Vorschläge für eine Umgestaltung der Werbeanlagen, die der Gestaltungssatzung entsprechen, nicht unterbreitet, sondern auf die vielen bestehenden Beklebungen im Stadtgebiet hingewiesen und die Werbewirksamkeit der jetzigen Werbeanlagen betont. Auch in einem weiteren Gespräch mit Herrn Ersten Bürgermeister Tischhöfer am 10.02.2023 wurde keine zufriedenstellende Lösung gefunden.

Nun wurde der Stadtverwaltung per E-Mail mitgeteilt, dass das überklebte Schild bereits seit 17 Jahren angebracht ist und auf den Bestandsschutz hierfür hingewiesen. Die Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg hat ergeben, dass im Falle einer vorliegenden Genehmigung und keiner baulichen Veränderung, sondern lediglich einer äußeren Anpassung (Überkleben), ein Bestandsschutz vorliegt. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt der Stadt Hemau hierfür nicht vor. Da jedoch vor 17 Jahren bereits in der Bayerischen Bauordnung (Fassung 1997) Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 m² genehmigungsfrei nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 Buchstabe a BayBO waren, gehen wir davon aus, dass keine Baugenehmigung nach BayBO erforderlich gewesen ist. Jedoch wäre die entsprechende Werbeanlage auch nach vorhergehender Gestaltungssatzung, die bis zum 31.12.2017 rechtsgültig war, genehmigungspflichtig gewesen nach § 16 Gestaltungssatzung (a. F.). Dies kann jedoch der neuen Mieterin nicht zur Last gelegt werden. Kritisch anzumerken ist dennoch, dass auf die schriftliche Information hierzu keinerlei Reaktion erfolgte, sondern einfach eine Umsetzung in Angriff genommen wurde. Über die Genehmigungspflicht nach Gestaltungssatzung (neue Fassung) wurden Eigentümer und Gewerbetreibende mit Schreiben vom 24.05.2022 informiert. Somit ist zu beraten, ob ein Bestandsschutz auch nach „Überkleben“ nach Gestaltungssatzung anerkannt werden und die Werbeanlage trotz städtebaulicher Bedenken geduldet werden soll.

Bezüglich der Schaufensterbeklebung wurde nun vorgeschlagen, diese zu entfernen und auf einer Plexiglasscheibe dahinter anzubringen (analog des Vorschlages Stadtplatz 5, der bisher noch nicht umgesetzt wurde). Dabei wurde von Seiten der Gewerbetreibenden darauf hingewiesen, dass dies nur unnötig Kosten und Müll verursache, ohne die Optik entscheidend zu verändern.

Hierfür steht nun zur Diskussion, ob die vorgeschlagene Variante zur Schaufensterbeklebung zielführend ist. Optisch möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass die Gestaltung des Schaufensters stets ansprechend war und dies auch nie in Frage gestellt wurde. Nur die Beklebung ist nach Gestaltungssatzung unzulässig. Ob es stadtgestalterisch ein „Highlight“ wird, wenn nun jeder seine gewünschte Beklebung auf eine Plexiglasplatte ins Schaufenster stellt, obliegt der Entscheidung des Gremiums.

Vorsorglich möchte die Verwaltung darauf hinweisen, dass der Beschluss des Bau- und Umweltausschusses ab In-Kraft-Treten der neuen Gestaltungssatzung hart durchzugreifen, stets durch die Verwaltung ausgeführt wird – auch in diesem Fall.

Der Bau- und Umweltausschuss wird gebeten, die Vorgehensweise auch im Hinblick auf weitere betroffene Objekte festzulegen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die bereits umgesetzten Änderungen am Werbeschild zu dulden. Hinsichtlich der Schaufensterbeklebung wird gefordert, diese zu entfernen. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere optische Änderungen im Vorfeld mit der Stadt Hemau abzustimmen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö5

Punkt: 6	Gestaltungssatzung der Stadt Hemau; Edelstahlkamin; hier: Regensburger Straße 16
-----------------	---

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Anwesens „Regensburger Straße 16“ hat für die Erneuerung der Dacheindeckung einen Förderantrag gestellt. Für die Maßnahme wurde durch Stadtratsbeschluss vom 28.03.2023 eine Förderung mit 30 % der zuwendungsfähigen Kosten - maximal 5.000,00 Euro - in Aussicht gestellt.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass bei der Sanierungsmaßnahme darauf zu achten ist, dass der angebrachte Edelstahlkamin noch in matter und dezenter Farbe gestrichen wird. Hier wurde Bezug auf den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 01.02.2022 genommen.

Nun haben die Hauseigentümer mitgeteilt, dass mehrere Fachfirmen vom Streichen des Edelstahlkamins abgeraten haben. Die Handwerker haben Bedenken geäußert, dass die Farbe vom polierten Edelstahlkamin (trotz vorheriger Behandlung) abblättern könnte und dies somit keine langfristige Lösung darstellt. Als Alternative wurde eine matte Ummantelung angeboten.

Diese Möglichkeit wurde auch Herrn Städteplaner Wild mit der Bitte um Stellungnahme zugeleitet. Herr Wild sieht eine dauerhafte Ummantelung (die keinen provisorischen Charakter zeigt) in einer möglichst unaufgeregten Farbigkeit als gute Alternative zu dem „glanzvollen“ Edelstahl an (siehe Stellungnahme Büro Wild & Wilnhammer vom 12.04.2023).

Die Stadtverwaltung hat den Hauseigentümern mitgeteilt, dass diese Alternative dem Bau- und Umweltausschuss zur abschließenden Entscheidung vorgelegt wird. Bisher hat keiner der angeschriebenen Hauseigentümer, die einen Edelstahlkamin angebracht haben, den empfohlenen Farbanstrich verwirklicht. Somit liegen auch keine Erfahrungswerte vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Ummantelung des Edelstahlkamins als Alternative zum Farbanstrich zuzulassen.

Auch die weiteren Betroffenen sollen von dieser Alternativmöglichkeit in Kenntnis gesetzt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö6

Punkt: 7	Gestaltungssatzung der Stadt Hemau; Anbringung einer PV-Anlage; hier: Badergasse 4
-----------------	---

Sachverhalt:

Bei der Stadt Hemau wurde angefragt, ob auf dem Anwesen Badergasse 4 eine PV-Anlage errichtet werden kann. Das Gebäude hat ein Kalkplattendach und befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau.

Hier ist in § 11 Abs. 7 geregelt, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, außerdem müssen sie in die Dachfläche integriert sein. Gemäß § 11 Abs. 8 darf die Summe der Ansichtsflächen von Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie 50 % der Gesamtdachfläche nicht überschreiten.

Eine Rückfrage bei unserem Städteplaner Herrn Wild hat ergeben, dass er die Anbringung von PV-Anlagen auf den (wenigen) verbliebenen Kalkplattendächern Hemaus grundsätzlich ablehnt. Hierfür sind nicht nur die denkmalpflegerisch-stadtgestalterischen Aspekte ausschlaggebend, die Montage der Anlagen würde – mit einiger Sicherheit – auch die Zerstörung der historischen Dachdeckungen bedeuten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, sich der Meinung des Städteplaners anzuschließen und für die PV-Anlage eine Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abzulehnen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö7

Punkt: 8	Informationen
-----------------	----------------------

Punkt: 8.1	Information zum Bauvorhaben "Errichtung City-Star-Werbeanlage", Nürnberger Str. 40, Hemau - Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens
-------------------	---

Mit Bescheid vom 18.04.2023 (Az.:Ö S 43-2022-1508-BAVV) hat das Landratsamt Regensburg die Baugenehmigung zur „Errichtung einer doppelseitigen beleuchteten City Star Werbeanlage auf Monofuß“ auf dem Grundstück „Nürnberger Str. 40, 93155 Hemau“ (Fl. Nr. 845/1 Gem. Hemau) erteilt nach Art. 55 ff. BayBO. Diese Genehmigung gilt zeitgleich als Ersatzvornahme im Sinn des Art. 113 GO (§ 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB i. V. m. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 BayBO). Das fehlende Einvernehmen der Gemeinde wurde ersetzt, da die Versagung des Einvernehmens in der Sitzung des Bau- und Umweltaus-

schusses am 13.09.2022 und erneut am 07.02.2023 rechtswidrig war und ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Genehmigung besteht (Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Diese Information erhält der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö8.1

Punkt: 8.2	Information über die Beschilderung und Ahndung von Verstößen im Bereich des ruhenden Verkehrs im "Gewerbering Ost", Hemau
-------------------	--

In der Sitzung am 10.01.2023 wurde die Beibehaltung der Beschilderung beschlossen. Weiter wurde die umfangreichere Ahndung von Verstößen des ruhenden Verkehrs im Bereich „Gewerbering Ost“ beschlossen.

Die Beschilderung vor Ort wurde noch einmal überprüft und nach Ortseinsicht in Abstimmung mit dem Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit geringfügig angepasst (Höhe der Anbringung der Beschilderung, Austausch zwischenzeitlich verblichener Schilder und Nachbesserung im Bereich der Parkinsel). Der Vollzug zur Anpassung der Beschilderung erfolgte durch den Bauhof am 19.04.2023.

Am selben Tag wurde der Zweckverband mit der Durchführung der Überwachung des ruhenden Verkehrs beauftragt.

Diese Information erhält der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö8.2

Punkt: 8.3	Information zum Neubau des Kinderhauses Hemau
-------------------	--

Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert das Gremium über den Stand des Neubaus des Hemauer Kinderhauses:

- Grundstück bei evangelischer Kirche erworben
- Planer beauftragt für Vorentwurf (evtl. erster Vorentwurf in der BA-Sitzung am 06.06.2023).

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö8.3

Punkt: 8.4	Information zum Baubeginn des barrierefreien Ausbaus der Riedenburger Straße
-------------------	---

Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert das Gremium über den bereits erfolgten Baubeginn des barrierefreien Ausbaus der Riedenburger Straße.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö8.4

Punkt: 8.5 Information über den Bau des Radweges Langenkreith

Erster Bürgermeister Tischhöfer setzt das Gremium darüber in Kenntnis, dass der Bau des Radweges Langenkreith in der letzten Woche begonnen hat.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö8.5

Punkt: 8.6 Information zum Ausbau der GVS Bürgerl-Aichkirchen

Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert das Gremium über den Fortschritt bzgl. des Ausbaus der Gemeindeverbindungsstraße Bürgerl – Aichkirchen. Am 11.05.2023 findet hierzu die Baustelleneinweisung und am 16.05.2023 eine Anliegerversammlung statt.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö8.6

Punkt: 9 Anfrage Stadtrat Semmler bzgl. der Verkehrssituation in der Karl-Maag-Straße und Kelheimer Straße

Stadtrat Semmler erklärt, dass die Verkehrssituation im Bereich Karl-Maag-Straße und Kelheimer Straße (insbesondere im Kreuzungsbereich der beiden Straßen) im Zuge der Arbeiten in der Riedenburger Straße noch angespannter sei. Beim Abbiegen der Karl-Maag-Straße in die Kelheimer Straße würden parkende Fahrzeuge ein erhöhtes Unfall- und Gefahrenrisiko darstellen.

Er schlägt daher vor, die Sicherheit im betroffenen Bereich durch Haltverbote zu erhöhen.

Erster Bürgermeister Tischhöfer erklärt, dass die Situation bekannt sei und die Einrichtung von Haltverboten bereits evaluiert wurde. Auch mit Hinblick auf die Feuerwehrezufahrten sei dies notwendig.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Anwesend: 9 pers. beteiligt: 0
Beschlusnummer: BA/230502/Ö9

Hemau, 09.05.2023
Stadt Hemau

Tischhörer
1. Bürgermeister

Patrick Erl
Schriftführer