

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 03.02.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:50 Uhr
Ort, Raum: im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

Vertretung für Herrn 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

Frau Andrea Haiker

Abwesend:

1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz;
Aichkirchen, Kirchweg
Fl. Nr. 110/4 Gemarkung Aichkirchen
 - 1.2 Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage zu Lagerzwecken;
Tiefenhüll 20
Fl. Nr. 439/1 Gemarkung Berletzhof
 - 1.3 Bauantrag: Aufstockung eines Bestandsgebäudes (Lagerhalle) zur
Errichtung einer Wohneinheit;
Hemau, Paintener Weg 16
Fl. Nr. 1160/3 Gemarkung Hemau
 - 1.4 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines Einfamili-
enhauses mit Garage;
Klingen
Fl. Nrn.: 27 und 1620 jeweils Gemarkung Klingen
 - 1.5 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
- 2 Informationen
 - 2.1 Information zur Anfrage des Herrn 3. Bürgermeister Gabler zu ro-
ten PV-Modulen im Bereich der Gestaltungssatzung der Stadt He-
mau
- 3 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

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

Punkt: 1.1	Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz; Aichkirchen, Kirchweg Fl. Nr. 110/4 Gemarkung Aichkirchen
-------------------	--

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratungen und Beschlussfassungen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.08.2024 und 03.12.2024.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „MD“ (Dorfgebiet – § 5 BauNVO) dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde durch den Vorbescheid des Landratsamtes Regensburg vom 13.01.2025 (Az.: S 43-2024-1126-VB) festgestellt.

Die Vorgaben aus dem Vorbescheid wurden jedoch nicht vollständig eingehalten.

Laut Auflage Nr. 2 des Bauamtes des Landratsamtes Regensburg ist das Gebäude in Bauweise E+D bzw. E+1 zu errichten. Laut der vorliegenden Planung handelt es sich jedoch um ein E+1+D (Dachgeschoss mit Kniestock). Laut der vorliegenden Höhedaten aus dem „GSG GIS Service“ überragt die geplante Firsthöhe (9,86 m) die umliegenden Wohngebäude somit deutlich. Das „Einfügegebot“ sollte insbesondere im Bezug auf die geplante Höhe durch das Landratsamt Regensburg geprüft werden.

Das Grundstück ist bisher nicht erschlossen. Die ordnungsgemäße Erschließung dieses Grundstückes ist auf Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern sicherzustellen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass das Grundstück aktuell noch nicht über einen Wasseranschluss verfügt, ein Neuanschluss müsste durch die Bauherren beim Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beantragt werden.

Zur Löschwasserversorgung hat sich der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe nicht geäußert. Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist auf Kosten der Bauherren in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe sicherzustellen. Die Entwässerung des Schmutzwassers soll über das städtische Kanalnetz im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden und der Überlauf in einen Regenwassersickerschacht eingeleitet werden. Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück sind die Bauherren selbst verantwortlich.

Die Zufahrt ist über die Ortsstraße „Kirchweg“ möglich.

Die Abstandsflächen, eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück Fl. Nr. 109/2 Gemarkung Aichkirchen und ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 Bayerische Bauordnung ist enthalten. Die Thematik der Abstandsflächen ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen. Zu dem Antrag auf Abweichung liegen die Nachbarunterschriften nicht vollständig vor.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Vorsichtshalber weisen wir darauf hin, dass sich die Flächen in einem laufenden Flurbereinigungsverfahren befinden. Das Flurbereinigungsverfahren fungiert in der Regel jedoch nur außerorts.

Die Nachbarunterschriften zum Bauvorhaben liegen vollständig vor.

Der Stellplatznachweis ist durch die geplante Garage und den offenen Stellplatz erfüllt (§ 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung).

Beschluss:

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben im Rahmen des Einfügens (insbesondere hinsichtlich der geplanten Höhe) ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Hinweise:

- Das Grundstück ist bisher nicht erschlossen. Die ordnungsgemäße Erschließung dieses Grundstückes ist auf Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Sparten-trägern sicherzustellen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass das Grundstück aktuell noch nicht über einen Wasseranschluss verfügt, ein Neuanschluss müsste durch die Bauherren beim Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beantragt werden.
Zur Löschwasserversorgung hat sich der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe nicht geäußert. Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist auf Kosten der Bauherren in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe sicherzustellen.
 - Die Entwässerung des Schmutzwassers soll über das städtische Kanalnetz im Trennsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden und der Überlauf in einen Regenwassersickerschacht eingeleitet werden. Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück sind die Bauherren selbst verantwortlich.
 - Die Zufahrt ist über die Ortsstraße „Kirchweg“ möglich.
- Die Abstandsflächen, eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück Fl. Nr. 109/2 Gemarkung Aichkirchen und ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 Bayerische Bauordnung ist enthalten. Die Thematik der Abstandsflächen ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen. Zu dem Antrag auf Abweichung liegen die Nachbarunterschriften nicht vollständig vor.
- Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.
- Vorsichtshalber weisen wir darauf hin, dass sich die Flächen in einem laufenden Flurbereinigungsverfahren befinden. Das Flurbereinigungsverfahren fungiert in der Regel jedoch nur außerorts.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260203/Ö1.1

Punkt: 1.2	Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage zu Lagerzwecken; Tiefenhüll 20 Fl. Nr. 439/1 Gemarkung Berletzhof
-------------------	---

Frau Stadträtin Lammert nimmt ab diesem Tagesordnungspunkt an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Flächen der Landwirtschaft bzw. Grünflächen mit der Kennzeichnung Sportplatz dar.

Eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist für dieses Vorhaben nicht ersichtlich. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB sind davon nicht betroffen.

Die Erschließung ist für das Sportgelände im Bestand vorhanden.

Ein Wasseranschluss ist nicht geplant, Schmutzwasser fällt somit nicht an. Bezüglich der Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.

Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Privaterschließung. Dies sollte dringend dinglich gesichert werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

Das Bauvorhaben befindet sich in der Nähe der denkmalgeschützten Wallfahrtskirche Eichlberg.

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen die Nachbarunterschriften nicht vor.

Die Abstandsflächen sind nicht enthalten, da es sich laut den vorliegenden Unterlagen um ein Vorhaben ohne eigene Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO handelt. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Beschluss:

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

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

Hinweise:

- Die Erschließung ist für das Sportgelände im Bestand vorhanden.
 - Ein Wasseranschluss ist nicht geplant, Schmutzwasser fällt somit nicht an. Bezüglich der Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
 - Das Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.
 - Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Privaterschließung. Dies sollte dringend dinglich gesichert werden.
- Das Bauvorhaben befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.
- Das Bauvorhaben befindet sich in der Nähe der denkmalgeschützten Wallfahrtskirche Eichlberg.
- Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen die Nachbarunterschriften nicht vor.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260203/Ö1.2

**Punkt: 1.3 Bauantrag: Aufstockung eines Bestandsgebäudes (Lagerhalle) zur Errichtung einer Wohneinheit;
Hemau, Paintener Weg 16
Fl. Nr. 1160/3 Gemarkung Hemau**

Sachverhalt:

Herr Stadtrat Semmler nimmt an der Beratung und Beschlussfassung dieses Tagesordnungspunktes, aufgrund persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Gemeindeordnung nicht teil.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als GE (NB) – Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung dar. Die tatsächliche Gegebenheit entspricht in diesem Bereich jedoch eher einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist die Wohnnutzung in Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. In einem Mischgebiet wäre die Wohnnutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Auf diesem Grundstück sind bereits mehrere Wohnungen vorhanden.

Zum Maß der baulichen Nutzung können die Orientierungswerte aus § 17 BauNVO für die GRZ und GFZ herangezogen werden. Laut der vorliegenden Berechnung kann die GFZ ein-

gehalten werden. Eine Angabe bzw. Berechnung zur GRZ liegt nicht vor, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Die überbaubare Fläche ändert sich laut der Planunterlagen durch die aktuelle Antragsstellung nicht.

Bezüglich der geplanten Höhe (7,40 m) fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebungsbebauung ein.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand abgeschlossen und gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt.

Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Ein Entwässerungsplan liegt vor, es wurden jedoch Angaben zur Niederschlagswasserentsorgung nachgefordert.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor bzw. wurde die Nachbarbeteiligung nicht durchgeführt.

Die Abstandsflächen sind enthalten, diese sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Ein Stellplatznachweis liegt vor. Für die neu geplante Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung. Für die vorhandenen Wohneinheiten sind im Bestand zehn Stellplätze vorhanden, insgesamt sind zwölf Stellplätze im Plan dargestellt.

Beschluss:

1. Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

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

Hinweise:

- Eine Angabe bzw. Berechnung zur GRZ liegt nicht vor, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand abgeschlossen und gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.

- Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Ein Entwässerungsplan liegt vor, es wurden jedoch Angaben zur Niederschlagswasserentsorgung nachgefordert.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
 - Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor bzw. wurde die Nachbarbeteiligung nicht durchgeführt.
 - Die Abstandsflächen sind enthalten, diese sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
 - Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.
2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a i. V. m. § 246e („Bau-Turbo“) und § 31 Abs. 3 BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260203/Ö1.3

**Punkt: 1.4 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
 Klingen
 Fl. Nrn.: 27 und 1620 jeweils Gemarkung Klingen**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche seit seiner vierten Änderung als „MD“ Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) dar.

Eine Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt bedauerlicherweise noch nicht vor. Da eine Stellungnahme zum möglichen Vorliegen über eine Privilegierung erst im Nachgang zu der Sitzung vorliegen wird, sollte über beide Varianten entschieden werden.

Sofern die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht vorliegt, würde es sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB handeln. Ein solches kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. § 35 Abs. 3 Nr. 5 und 7 können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Es ist zu entscheiden, ob zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des vorliegenden Bauvorhabens der „Bau-Turbo“ angewendet werden soll. Die Entscheidung darüber obliegt der Stadt Hemau.

Die Kriterien zur Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ sind im vorliegenden Fall grundsätzlich gegeben.

Es handelt sich um die Errichtung eines zu Wohnzwecken dienendes Gebäude (§ 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, steht aber in einem räumli-

chen Zusammenhang mit einem Dorfgebiet bzw. mit einer Fläche die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (§ 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich noch nicht gesichert. Die Erschließung ist selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern durchzuführen. Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen (falls Erschließung für das Stammgrundstück Fl. Nr. 27 Gemarkung Klingen erfolgen soll) sind durch den Bauherrn selbst einzuholen. Bei Einreichung des Bauantrages ist die gesicherte Erschließung nachzuweisen und ein entsprechender Entwässerungsplan vorzulegen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Laut deren Rückmeldung wäre ein Wasseranschluss für den Neubau möglich. Bezüglich der Löschwasserversorgung nehmen wir Bezug auf das Verfahren „Aufstockung eines Gebäudes und Einbau einer Hackschnitzelheizung mit Bunker“. Es können 96m³/h an Löschwasser bereitgestellt werden. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den Stadtwerken Hemau sicherzustellen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Ein Anschluss daran sollte möglich sein, dies ist bei Vorlage konkreter Planunterlagen endgültig zu prüfen. Eventuelle könnte eine Hebeanlage erforderlich sein. Außerdem weisen wir bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorsichtshalber darauf hin, dass eine Abnahme bei offenen Rohrgraben durch das Personal der Kläranlage zwingend erforderlich ist.

Sämtliche Leitungen über andere Grundstücke sollten dinglich gesichert werden.

Die Zufahrt sollte über die bestehende Hofstelle (evtl. dingliche Sicherung siehe oben) erfolgen.

Die Nutzung des öffentlichen Feldweges – nicht ausgebaut (Fl. Nr. 1622 Gemarkung Klingen) ist grundsätzlich möglich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB) bzw. durch die Zustimmung nach § 36 a i. V. m. § 246 BauGB („Bau-Turbo“) kein Anspruch auf Ausbau dieses Weges besteht. Außerdem werden kein Winterdienst und keine Abfallentsorgung durch die Müllabfuhr erfolgen. Die Müll-, Papiertonnen, ... sind im Bereich der „St.-Florian-Straße“ an entsprechender Stelle bereitzustellen.

Die Abstandsflächen sind beim Bauantrag nachzuweisen.

Es wurde ein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei dem Vorbescheidsantrag gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO gestellt.

Die Nachbarbeteiligung ist beim Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Die geplante Doppelgarage würde den Stellplatzbedarf für eine Wohneinheit gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung voraussichtlich erfüllen.

Die Immissionen der bestehenden umliegenden Landwirtschaften sind durch die Bewohner des Bauvorhabens hinzunehmen.

Es steht zur Beratung, ob der „Bau-Turbo“ angewendet werden soll, sofern eine Privilegierung durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Nachgang nicht bestätigen werden sollte.

Der Bauherr teilte der Verwaltung am Tag der Sitzung telefonisch mit, dass ihm die Privilegierung bestätigt wurde. Eine offizielle Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt jedoch noch nicht vor.

Beschluss:

1. Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 1 BayBO:

Es bestehen keine Einwände.

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

Hinweise:

- Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich noch nicht gesichert. Die Erschließung ist selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuführen. Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen (falls Erschließung für das Stammgrundstück Fl. Nr. 27 Gemarkung Klingen erfolgen soll) sind durch den Bauherrn selbst einzuholen. Bei Einreichung des Bauantrages ist die gesicherte Erschließung nachzuweisen und ein entsprechender Entwässerungsplan vorzulegen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Laut deren Rückmeldung wäre ein Wasseranschluss für den Neubau möglich. Bezüglich der Löschwasserversorgung nehmen wir Bezug auf das Verfahren „Aufstockung eines Gebäudes und Einbau einer Hack-schnitzelheizung mit Bunker“. Es können 96m³/h an Löschwasser bereitgestellt werden. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den Stadtwerken Hemau sicherzustellen.
 - Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Ein Anschluss daran sollte möglich sein, dies ist bei Vorlage konkreterer Planunterlagen endgültig zu prüfen. Eventuell könnte eine Hebeanlage erforderlich sein. Außerdem weisen wir bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorsichtshalber darauf hin, dass eine Abnahme bei offenen Rohrgraben durch das Personal der Kläranlage zwingend erforderlich ist. Sämtliche Leitungen über andere Grundstücke sollten dinglich gesichert werden.
 - Die Zufahrt sollte über die bestehende Hofstelle (evtl. dingliche Sicherung siehe oben) erfolgen. Die Nutzung des öffentlichen Feldweges – nicht ausgebaut (Fl. Nr. 1622 Gemarkung Klingen) ist grundsätzlich möglich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB) bzw. durch die Zustimmung nach § 36 a i. V. m. § 246 BauGB („Bau-Turbo“) kein Anspruch auf Ausbau dieses Weges besteht. Außerdem werden kein Winterdienst und keine Abfallentsorgung durch die Müllabfuhr erfolgen. Die Müll-, Papiertonnen, ... sind im Bereich der „St.-Florian-Straße“ an entsprechender Stelle bereitzustellen.
- Die Abstandsflächen sind beim Bauantrag nachzuweisen.

- Die Nachbarbeteiligung ist bei Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
 - Die Immissionen der bestehenden umliegenden Landwirtschaften sind durch die Bewohner des Bauvorhabens hinzunehmen.
2. Sofern eine Privilegierung für das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegt wird die Zustimmung der Stadt Hemau nach § 36a i. V. m. § 246e BauGB („Bau-Turbo“) ausdrücklich nicht erteilt.

Sollte eine Privilegierung für das Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht in Betracht kommen, wird die Zustimmung der Stadt Hemau nach § 36a i. V. m. § 246e BauGB („Bau-Turbo“) erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260203/Ö1.4

Punkt: 1.5 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen

Es werden keine Genehmigungsfreistellungen gemäß Art. 58 Bayerische Bauordnung bekannt gegeben.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260203/Ö1.5

Punkt: 2 Informationen

Punkt: 2.1 Information zur Anfrage des Herrn 3. Bürgermeister Gabler zu roten PV-Modulen im Bereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau
--

Herr 3. Bürgermeister Gabler fragte in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.12.2025 zu diesem Thema an.

Herr 2. Bürgermeister Pollinger informiert das Gremium, dass der Verwaltung selbstverständlich die Existenz von roten PV-Modulen bekannt ist. Weiterhin gibt es auch die Unterscheidung zwischen Auf-Dach- und In-Dach-Lösungen, Full-Black-Module und Module in weiteren Farben wie zum Beispiel blau. Auch die Möglichkeit von Solarziegeln ist zwischenzeitlich technisch etabliert. Die Unterschiede werden kurz anhand einer PowerPoint-Präsentation dargestellt.

Grundsätzlich war die Aussage der Bauherren zu anderen Varianten von PV-Modulen immer, dass diese teurer in der Montage und nicht so leistungsfähig sind, dies auch oft nach Rücksprache mit den ausführenden Firmen. Auf Nachfrage bei den Stadtwerken Hemau zur Vergleichbarkeit wurde der Bauverwaltung eine ADAC-Studie übermittelt. Diese besagt Folgendes zu den Anschaffungskosten:

- Normales PV Modul 50€/455Wp = 11ct/Watt

- Full-Black: 61€/445Wp = 13ct/Watt
- Rotes Modul: 173€/370Wp = 46ct/Watt
- In-Dach Anlage: 1.900€/1000W = 1,90€/Watt

(allerdings ist hier die Montage inbegriffen, somit schlecht vergleichbar)

Die Leistungsfähigkeit einer In-Dach-PV-Anlage wird in diesem Artikel ebenfalls aufgezeigt:

„Wie leistungsfähig ist eine Indach-PV-Anlage?

Durch die Integration in die Dacheindeckung haben In-Dach-Solarmodule im Gegensatz zu den Auf-Dach-PV-Modulen keinen Abstand zum Dach. Dadurch kann die Hinterlüftung etwas schlechter sein, was bei hohen Temperaturen im Sommer möglicherweise zu Leistungseinbußen führt, weil die In-Dach-Module sich stärker aufheizen und infolgedessen der Wirkungsgrad der PV-Anlage abnimmt.

Auch Herr Wild, vom Büro Wild & Wilnhammer, wurde zu diesem Thema noch einmal um eine Stellungnahme gebeten. Er teilte mit, dass es für ihn städtebaulich keinen Unterschied macht, ob eine schwarze oder rote PV-Anlage installiert wird. Städtebaulich bleibt es immer eine Einzelfallbetrachtung und so sollte es auch bleiben. Die Gestaltungssatzung der Stadt Hemau wurde vor ca. 10 Jahren überarbeitet. Damals war die städtebauliche und denkmalrechtliche Haltung noch sehr viel strenger. Heute wurde einiges etwas gelockert oder liberalisiert. Auch in Hemau wurde bereits diskutiert, ob eine Änderung der Gestaltungssatzung durch die Meinungsänderung zugunsten der Ökologie und Energie veranlasst ist. Für Herrn Wild ist es schwierig eine Generalklausel zu entwerfen.

Die Flächenbegrenzung und die Abstände zu Traufe, Ortgang und First sieht er auch weiterhin als sinnvoll und wichtig an. Aus den genannten Gründen würde er deshalb auch weiterhin raten, das Ganze immer als Einzelfallentscheidung zu betrachten.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260203/Ö.1

Punkt: 3 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung
--

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Hemau, 05.02.2026
 Stadt Hemau

Robert Pollinger
 Zweiter Bürgermeister

Andrea Haiker
 Schriftführerin