

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 10.03.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 21:15 Uhr
Ort, Raum: im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

Ausschussmitglieder

Herr Franz Greipl

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Frau Petra Lutz

Herr Klaus Schmidmeister

Stellvertreter

Herr Gottfried Riepl

Vertretung für Herrn Thomas Semmler

Schriftführer

Frau Andrea Haiker

Gäste

Frau Franziska Wiesner-Niedermeier

Frau Hella Kränkl

Frau Daniela Vognsen

Gutthann HIW Architekten GmbH

Gutthann HIW Architekten GmbH

Davoplan GmbH

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Thomas Semmler

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage sowie einer landwirtschaftlichen Lagerhalle; Oberreiselberg
Fl. Nr. 715 Gemarkung Neukirchen
 - 1.2 Bauantrag: Neubau eines Mutterkuhstalles mit Güllekeller und überdachtem Mistlager; Oberreiselberg
Fl. Nr. 805 Gemarkung Neukirchen
 - 1.3 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses; Aichkirchen, Zur Arghill
Fl. Nr. 111 Gemarkung Aichkirchen
 - 1.4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Kumpfhof
Fl. Nr. 1002 Gemarkung Aichkirchen
 - 1.5 Bauantrag: Errichtung eines Tierwohl-Milchviehlaufstalles mit Laufhof (Tektur - geringfügige Änderung von Lage und Höhenlage); Unterreiselberg
Fl. Nr. 820 Gemarkung Langenkreith
 - 1.6 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines gewerblichen Gebäudes mit Betriebsleiterwohnung und 2 Wohnungen; Hohenschambach, Wintergraben 2
Fl. Nr. 146/68 Gemarkung Hohenschambach
 - 1.7 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
- 2 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Eingeschränktes Gewerbegebiet Fuhrunternehmen Schneider"
hier: frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 3 Windkraft im Gemeindegebiet der Stadt Hemau; Stellungnahmen zum Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung von sieben Windkraftanlagen auf den Fl. Nrn.: 1276, 1270, 428/2, 424, 421/2, 421, 416, 419/2 und 405 jeweils der Gemarkung Aichkirchen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz
- 4 Windkraft im Gemeindegebiet der Stadt Hemau; Stellungnahmen zum Antrag auf immissionsschutzrechtliche Ge-

nehmung für die Errichtung von zwei Windkraftanlagen auf den Fl. Nrn.: 783 und 761 jeweils der Gemarkung Langenkreith nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

- 5 Straßenverkehr / Verkehrssicherheit an der Kreisstraße R11 bei Hema; Anfrage Landkreis Regensburg zur Anbringung einer Leitplanke / Schutzplanke auf Höhe des Gartens des Kindergartens St. Barbara; hier: Kostenteilung
- 6 Informationen
 - 6.1 Information über die Verfahrensfreiheiten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 4 i. V. m. Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - 6.2 Information zum aktuellen Sachstand zum Städtischen Naherholungsgebiet
 - 6.3 Information zum aktuellen Sachstand der Baumaßnahme "Sanierung und Erweiterung der Schulen am Mönchsberg"
- 7 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

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

Punkt: 1.1	Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage sowie einer landwirtschaftlichen Lagerhalle; Oberreiselberg Fl. Nr. 715 Gemarkung Neukirchen
-------------------	---

Sachverhalt:

Herr Stadtrat Riepl kommt während der Beratung des Tagesordnungspunktes Ö 1.1.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Flächen der Landwirtschaft/ Einzelgehöfte dar.

Hier wurden zwei Bauanträge durch das Landratsamt Regensburg zusammengefasst. Die beiden Vorhaben (Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage) liegen beide auf dem Grundstück Fl. Nr. 715 Gemarkung Neukirchen. Grundsätzlich wäre für einen Betriebsleiter eine Wohneinheit ausreichend. Laut dem vorliegenden Betriebskonzept soll die Einliegerwohnung (Ferienwohnung) zur kurzfristigen Ferienvermietung genutzt werden, um den Menschen die Landwirtschaft näher zu bringen. Der Agrotourismus soll ausschließlich als Ergänzung der Landwirtschaft dienen, um eine weitere Diversifizierung zu schaffen.

Ob eine Privilegierung für das Vorhaben vorliegt ist durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu klären. Eine Stellungnahme dazu liegt bisher nicht vor und wird laut Rückfrage erst nach der Sitzung am 10.03.2026 eingehen.

Da von einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorerst nicht ausgegangen werden kann, ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben zu beurteilen (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ein sonstiges Vorhaben ist demnach zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben, insbesondere der Neubau eines Einfamilienwohnhauses (mit Einliegerwohnung) widerspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lässt die Erweiterung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB) erwarten. Die landwirtschaftliche Lagerhalle hingegen widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand bereits gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern durchzuführen. Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass bezüglich der Wasserversorgung keine Bedenken bestehen. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe sicherzustellen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers (Einfamilienhaus) soll über eine neue Kleinkläranlage erfolgen. Ein entsprechendes Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft liegt vor.

Das anfallende Niederschlagswasser des Einfamilienhauses (mit Einliegerwohnung) soll über eine Regenwasserzisterne entsorgt werden. Der Überlauf soll an einen Sickerschacht angeschlossen werden.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand bereits vorhanden. Falls eine Befestigung zur Schaffung einer weiteren Zufahrt gewünscht ist, ist dies frühzeitig mit der Stadt Hemau abzustimmen und gegebenenfalls eine Gestattung einzuholen.

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.

Die drei geplanten Stellplätze (Doppelgarage und ein offener Stellplatz daneben) sind für die zwei Wohneinheiten gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung ausreichend, da die Wohnfläche der Einliegerwohnung unter 50 m² liegt.

Es steht nun zur Beratung, ob das Vorhaben als sonstiges Vorhaben (sofern Privilegierung im Nachgang zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses nicht bestätigt wird) gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

Von der Verwaltung wurde auf Nachfrage erläutert, dass ein Abwarten bis zur Vorlage der Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aufgrund der zweimonatigen Frist nicht möglich ist.

Insgesamt war sich das Gremium einig, dass junge Leute (auch im Außenbereich) unterstützt werden sollen.

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 dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand bereits gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass bezüglich der Wasserversorgung keine Bedenken bestehen. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe sicherzustellen.

- Die Entsorgung des Schmutzwassers (Einfamilienhaus) soll über eine neue Kleinkläranlage erfolgen. Ein entsprechendes Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft liegt vor.
 - Das anfallende Niederschlagswasser des Einfamilienhauses (mit Einliegerwohnung) soll über eine Regenwasserzisterne entsorgt werden. Der Überlauf soll an einen Sickerschacht angeschlossen werden.
 - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand bereits vorhanden. Falls eine Befestigung zur Schaffung einer weiteren Zufahrt gewünscht ist, ist dies frühzeitig mit der Stadt Hemau abzustimmen und gegebenenfalls eine Gestattung einzuholen.
- Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet.
 - Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö1.1

**Punkt: 1.2 Bauantrag: Neubau eines Mutterkuhstalles mit Güllekeller und überdachtem Mistlager;
Oberreiselberg
Fl. Nr. 805 Gemarkung Neukirchen**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Flächen der Landwirtschaft/ Einzelgehöfte dar.

Ob eine Privilegierung für das Vorhaben vorliegt ist durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu klären. Eine Stellungnahme dazu liegt bisher nicht vor und wird laut Rückfrage erst nach der Sitzung am 10.03.2026 eingehen.

Da von einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorerst nicht ausgegangen werden kann, ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben zu beurteilen (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ein sonstiges Vorhaben ist demnach zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben widerspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Jedoch kann hier ein massiver Einschnitt in das Landschaftsbild erwartet werden, sowie die Eigenart der Landschaft verändert werden und Belange des Naturschutzes betroffen sein könnten (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich nicht gesichert. Alle anfallenden Kosten sind selbst und auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass bezüglich der Wasserversorgung keine Bedenken bestehen. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe sicherzustellen.

Die Entsorgung der Gülle bzw. des Schmutzwassers soll über den Güllekeller bzw. Güllebehälter erfolgen.

Die Dachflächenentwässerung soll über eine Versickerungsmulde erfolgen. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück sind die Bauherren selbst verantwortlich.

Die Zufahrt zum Grundstück wird vermutlich über die Fl. Nr. 724 Gemarkung Neukirchen erfolgen. Dafür wäre eine Gestattung notwendig, diese ist rechtzeitig bei der Stadt Hemau zu beantragen.

Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Die Abstandsflächen und ein Antrag auf Abweichung von Art. 44a BayBO sind enthalten, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, die Nachbarunterschriften liegen vor.

Es steht nun zur Beratung, ob das Vorhaben als sonstiges Vorhaben (sofern eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Nachgang zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses nicht bestätigt wird) gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden kann.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände, sofern die Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Nachgang durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bestätigt wird.

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

Hinweise:

- Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass bezüglich der Wasserversorgung keine Bedenken bestehen. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe sicherzustellen.
- Die Entsorgung der Gülle bzw. des Schmutzwassers soll über den Güllekeller bzw. Güllebehälter erfolgen.
- Die Dachflächenentwässerung soll über eine Versickerungsmulde erfolgen. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück sind die Bauherren selbst verantwortlich.
- Die Zufahrt zum Grundstück wird vermutlich über die Fl. Nr. 724 Gemarkung Neukirchen erfolgen. Dafür wäre eine Gestattung notwendig, diese ist rechtzeitig bei der Stadt Hemau zu beantragen.
- Das Bauvorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet.
- Die Abstandsflächen und ein Antrag auf Abweichung von Art. 44a BayBO sind enthalten, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

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

Sofern eine Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. BauGB) im Nachgang nicht bestätigt wird, und das Vorhaben als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) im Außenbereich behandelt wird, bestehen Einwände gegen das Vorhaben, da hier ein massiver Einschnitt in das Landschaftsbild erwartet werden kann, sowie die Eigenart der Landschaft verändert wird und Belange des Naturschutzes betroffen sein könnten (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB).

Die Stadt Hemau verweigert für das vorliegende Bauvorhaben ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö1.2

Punkt: 1.3	Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses; Aichkirchen, Zur Arghill Fl. Nr. 111 Gemarkung Aichkirchen
-------------------	--

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung vom 11.01.2022.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde durch den Vorbescheid des Landratsamtes Regensburg (Az. S 43-2022-0030-VB) vom 24.03.2022 festgestellt. Die Auflagen des Vorbescheides wurden soweit beurteilbar eingehalten. Die Situierung weicht jedoch etwas von der damals genehmigten ab (dies wird anhand der PowerPoint Präsentation dargestellt), außerdem wurde die Ausrichtung/ Firstrichtung gedreht. Der geforderte naturschutzfachliche Ausgleich ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich bereits im Bestand gesichert. Alle anfallenden Änderungen/ Anpassungen sind auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern durchzuführen. Da bereits eine Teilung des Grundstückes angefragt war weisen wir darauf hin, dass sämtliche Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte dinglich gesichert werden sollten.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass hier ein Zweitanschluss erforderlich ist, dafür müssen sämtliche Kosten durch die Antragssteller erbracht werden, auch die Kosten im öffentlichen Bereich. Des Weiteren muss eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden, da der neue Hausanschluss über Privatgrund verlegt werden muss.

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das städtische Kanalnetz im Trennsystem erfolgen (Anschluss an bestehende Schmutzwasserentwässerung).

Das Niederschlagswasser soll über die bestehende Regenwasserleitung in den auf dem Grundstück befindlichen Teich eingeleitet werden. Dies ist mit dem Wasserrecht des Land-

ratsamt Regensburg abzustimmen. Eine dingliche Sicherung der Leitungen wird empfohlen.

Die Zufahrt ist im Bestand gesichert (Art. 4 Abs. 3 BayBO). Der anliegende Weg (Fl. Nr. 125 Gemarkung Aichkirchen) ist derzeit noch Teil eines Privatgrundstückes, laut dem Vorbescheidsverfahren liegt hierfür ein Geh- und Fahrrecht vor. Die Widmungskarte aus der Flurneuordnung Aichkirchen II geht hervor, dass der Weg Fl. Nr. 125 Gemarkung Aichkirchen in das Eigentum der Stadt Hemau übergehen und ausgebaut werden soll.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Ein Stellplatznachweis ist enthalten. Die zwei geplanten Stellplätze (§ 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung) für dieses Einfamilienhaus sind ausreichend.

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

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, die Unterschriften liegen jedoch nicht vollständig vor.

Das Vorhaben liegt im Bereich eines aktuellen Flurbereinigungsverfahrens.

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 bereits im Bestand gesichert. Alle anfallenden Änderungen/ Anpassungen sind auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern durchzuführen. Da bereits eine Teilung des Grundstückes angefragt war weisen wir darauf hin, dass sämtliche Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte dinglich gesichert werden sollten.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass hier ein Zweitanschluss erforderlich ist, dafür müssen sämtliche Kosten durch die Antragssteller erbracht werden, auch die Kosten im öffentlichen Bereich. Des Weiteren muss eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden, da der neue Hausanschluss über Privatgrund verlegt werden muss.
 - Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das städtische Kanalnetz im Trennsystem erfolgen (Anschluss an bestehende Schmutzwasserentwässerung).
 - Das Niederschlagswasser soll die bestehende Regenwasser-Leitung in den auf dem Grundstück befindlichen Teich eingeleitet werden. Dies ist mit dem Wasserrecht des Landratsamtes Regensburg abzustimmen. Eine dingliche Sicherung der Leitungen wird empfohlen.

- Die Zufahrt ist im Bestand gesichert (Art. 4 Abs. 3 BayBO). Der anliegende Weg (Fl. Nr. 125 Gemarkung Aichkirchen) ist derzeit noch Teil eines Privatgrundstückes, laut dem Vorbescheidsverfahren liegt hierfür ein Geh- und Fahrrecht vor. Die Widmungskarte aus der Flurneueordnung Aichkirchen II geht hervor, dass der Weg Fl. Nr. 125 Gemarkung Aichkirchen in das Eigentum der Stadt Hemau übergehen wird und ausgebaut werden soll.
 - Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.
 - Das Vorhaben liegt im Bereich eines aktuellen Flurbereinigungsverfahrens.
2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36 a i. V. m. § 246e BauGB („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö1.3

**Punkt: 1.4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage;
 Kumpfhof
 Fl. Nr. 1002 Gemarkung Aichkirchen**

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratungen und Beschlussfassungen vom 10.10.2023, 09.04.2024, 03.12.2024 und auf die Information vom 03.06.2025.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Flächen der Landwirtschaft/ Einzelgehöfte dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (für den Entwurf 1 der damaligen Varianten) wurde durch den Vorbescheid des Landratsamtes Regensburg (Az. S 43-2024-1372-VB) vom 28.04.2025 festgestellt. Die Auflagen des Vorbescheides wurden soweit beurteilbar eingehalten. Der geforderte naturschutzfachliche Ausgleich ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Grundsätzlich wurde für das Gebäude durch die Auflage Nr. 4 in dem Vorbescheid ein Satteldach gefordert. Die geplante Garage soll nun mit einem Flachdach realisiert werden. Ob dies zulässig ist, ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Das bestehende Gebäude an der geplanten Stelle des Neubaus soll laut den vorliegenden Unterlagen abgebrochen werden.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich bereits im Bestand gesichert. Alle anfallenden Änderungen sind auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass ein überlanger Anschluss (oder gegebenenfalls die Nutzung des bestehenden Anschlusses) und eine entsprechende Sondervereinbarung auf Kosten des Bauherrn notwendig wären.

Für die beiden, sich in unmittelbarer Nähe befindenden Hydraten, liegen weiterhin keine Löschwasserprotokolle vor.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Kumpfhof grundsätzlich über Kleinkläranlagen. Diese wurde in dem Entwässerungsplan dargestellt (sog. „Direkt-Einleiter“). Das in den Auflagen des Vorbescheides geforderte Gutachten eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft ist zwingend dem Landratsamt Regensburg (Wasserrecht) vorzulegen.

Das Niederschlagswasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden und der Überlauf in dem landwirtschaftlichen Flächen versickert werden. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich. Erforderliche Vereinbarung sind selbst zu treffen.

Die Zufahrt hat zwingend über die Hofstelle im Bestand zu erfolgen.

Auf dem angrenzenden Grundstück (Fl. Nr. 1009 Gemarkung Aichkirchen) befindet sich ein Baudenkmal.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Der Stellplatznachweis ist durch die geplante Doppelgarage gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung erfüllt.

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

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, die Unterschriften liegen vollständig vor.

Beschluss:

3. 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 bereits im Bestand gesichert. Alle anfallenden Änderungen sind auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass ein überlanger Anschluss (oder gegebenenfalls die Nutzung des bestehenden Anschlusses) und eine entsprechende Sondervereinbarung auf Kosten des Bauherrn notwendig wären.
Für die beiden, sich in unmittelbarer Nähe befindenden Hydraten, liegen weiterhin keine Löschwasserprotokolle vor.
 - Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Kumpfhof grundsätzlich über Kleinkläranlagen. Diese wurde in dem Entwässerungsplan dargestellt (sog. „Direkt-Einleiter“). Das in den Auflagen des Vorbescheides geforderte Gutachten

- eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft ist zwingend dem Landratsamt Regensburg (Wasserrecht) vorzulegen.
- Das Niederschlagswasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden und der Überlauf in dem landwirtschaftlichen Flächen versickert werden. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich. Erforderliche Vereinbarung sind selbst zu treffen.
 - Die Zufahrt hat zwingend über die Hofstelle im Bestand zu erfolgen.
- Auf dem angrenzenden Grundstück (Fl. Nr. 1009 Gemarkung Aichkirchen) befindet sich ein Baudenkmal.
 - Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.
4. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36 a i. V. m. § 246e BauGB („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö1.4

Punkt: 1.5 Bauantrag: Errichtung eines Tierwohl-Milchviehlaufstalles mit Laufhof (Tektur - geringfügige Änderung von Lage und Höhenlage); Unterreiselberg Fl. Nr. 820 Gemarkung Langenkreith

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 03.06.2025.

Es handelt sich hier vermutlich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Tektur beinhaltet eine Änderung der Lage (siehe Lageplan in der PowerPoint-Präsentation), sowie Änderungen der Gebäudehöhe.

Die Erschließung erfolgt grundsätzlich über das Stammgrundstück/ Hofstelle (Fl. Nr. 798 Gemarkung Langenkreith). Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde bei der ursprünglichen Antragstellung der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Dies ist weiterhin zu beachten.

Falls ein weiterer Wasseranschluss geplant ist, ist dies mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe abzustimmen. Alle anfallenden Kosten dafür hat der Bauherr zu tragen. Bei einem übersteigenden Bedarf an Löschwasser ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe sicherzustellen.

Die anfallende Gülle bzw. das Schmutzwasser sollen in den bestehenden Güllebehälter eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser soll über vier Versickerungsmulden entsorgt

werden. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Die Zufahrt ist laut den Plänen weiterhin über die bestehende Zufahrt durch das Stammgrundstück/ Hofstelle (Fl. Nr. 798 Gemarkung Langenkreith) geplant.

Die Abstandsflächen und eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück Fl. Nr. 798 Gemarkung Langenkreith liegen vor. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegt die Zustimmung der Nachbarn nicht vor.

Im Norden/ Nordosten befindet sich ca. 700 m entfernt ein Landschaftsschutzgebiet und ca. 900 m östlich ein Wasserschutzgebiet (Lindenhof-Schallerwöhr).

Laut vorliegender Karte (Natur und Umwelt) wird das Grundstück Fl. Nr. 837/1 Gemarkung Langenkreith als Biotopkartierung Flachland Nr. 6936-0066 „Weiher bei Unterreiselberg und Flinksberg“ gekennzeichnet.

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 erfolgt grundsätzlich über das Stammgrundstück/ Hofstelle (Fl. Nr. 798 Gemarkung Langenkreith). Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde bei der ursprünglichen Antragstellung der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Dies ist weiterhin zu beachten.
Falls ein weiterer Wasseranschluss geplant ist, ist dies mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe abzustimmen. Alle anfallenden Kosten dafür hat der Bauherr zu tragen. Bei einem übersteigenden Bedarf an Löschwasser ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe sicherzustellen.
 - Die anfallende Gülle bzw. das Schmutzwasser sollen in den bestehenden Güllebehälter eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser soll über vier Versickerungsmulden entsorgt werden. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.
 - Die Zufahrt ist laut den Plänen weiterhin über die bestehende Zufahrt durch das Stammgrundstück/ Hofstelle (Fl. Nr. 798 Gemarkung Langenkreith) geplant.
- Die Abstandsflächen und eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück Fl. Nr. 798 Gemarkung Langenkreith liegen vor. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

- Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegt die Zustimmung der Nachbarn nicht vor.
- Im Norden/ Nordosten befindet sich ca. 700 m entfernt ein Landschaftsschutzgebiet und ca. 900 m östlich ein Wasserschutzgebiet (Lindenhof-Schallerwöhr). Laut vorliegender Karte (Natur und Umwelt) wird das Grundstück Fl. Nr. 837/1 Gemarkung Langenkreith als Biotopkartierung Flachland Nr. 6936-0066 „Weiher bei Unterreiselberg und Flinksberg“ gekennzeichnet.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö1.5

Punkt: 1.6 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines gewerblichen Gebäudes mit Betriebsleiterwohnung und 2 Wohnungen; Hohenschambach, Wintergraben 2 Fl. Nr. 146/68 Gemarkung Hohenschambach

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen, auf die Beratung und Beschlussfassung vom 07.07.2020 in der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1459 „Jurablick“. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als GE (nutzungsbeschränkt) dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wären die Gewerbeflächen im EG zu beurteilen, sobald klar ist, welche Nutzung sich daran befinden soll. Eine gewerbliche Betriebsbeschreibung liegt nicht vor. Die Lagerhalle/ Lagerflächen sind in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (Nr. 1.1.2 des o.g. Bebauungsplanes i. V. m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Laut einem Anschreiben, welches dem Bauantrag beigelegt wurde, soll die Betriebsleiterwohnung unter anderem kurze Arbeitswege für Mitarbeitende ermöglichen. Aus den Unterlagen kann nicht entnommen werden, welchen Betrieb die Betriebsleiterwohnung dienen soll, ob dafür Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal notwendig ist oder ob der Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter darin wohnen soll. Deshalb sollte die Ausnahme zur Zulassung einer Betriebsleiterwohnung nicht in Aussicht gestellt werden.

Weitere Wohnungen (allgemeines Wohnen) sind in diesem Bereich grundsätzlich nicht vorgesehen. Bei der damaligen Bauleitplanung wurde auch beabsichtigt und insbesondere aufgrund der Immissionen zwischen dem Allgemeinem Wohngebiet und der Staatsstraße

2660 (damals noch Bundesstraße 8) ein „Puffer-Riegel“ zur gewerblichen Nutzung vorgesehen.

Rechtlich betrachtet, könnten laut Hinweis des Landratsamtes Regensburg die beiden Wohnungen durch den sogenannten „Bau-Turbo“ zugelassen werden (§ 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich bereits 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 wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass die Wasserversorgung über eine Versorgungsleitung NW 125 gesichert ist. Der Grundschatz nach DVGW Arbeitsblatt W405 von 48m³/h kann für zwei Stunden vorgehalten werden. Für die Entnahme, einer über den Grundschatz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Trennsystem.

Die Zufahrt sollte grundsätzlich über die öffentliche Verkehrsfläche „Wintergraben“ (Fl. Nr. 146/2 Gemarkung Hohenschambach) erfolgen. Bei einer Zufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche „Kohlweg“ (Fl. Nr. 146 Gemarkung Hohenschambach) muss zwingend das Sichtdreieck (Kurvenbereich) durch den Betriebsverkehr freigehalten werden.

Das Grundstück liegt direkt an der Staatsstraße 2660. Vorsorglich weisen wir auf Art. 23 und 24 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) hin. Nachzuweisende Stellplätze sollten nicht in der Anbauverbotszone liegen. Dies ist mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzustimmen.

Derzeit sind 15 Stellplätze geplant. Da die tatsächliche Nutzung im Erdgeschoss noch nicht bekannt ist, kann nicht ermittelt werden ob die 15 Stellplätze für alle geplanten Nutzungen ausreichend wären. Ein Stellplatznachweis mit Berechnung liegt nicht vor.

Die Abstandsflächen, ein Entwässerungsplan, ein korrekter Stellplatznachweis (mit Berechnung), gewerbliche Betriebsbeschreibung und ein Schallschutz-/Immissionsschutzgutachten wären bei Einreichung des Bauantrages beizufügen und die Nachbarbeteiligung durchzuführen.

Folgender Fragenkatalog soll im Zuge dieser Bauvoranfrage geklärt werden:

- * Ist es möglich die Hauptzufahrt an geplanter Stelle zu errichten?
- * Ist es möglich zusätzlich zu der Betriebsleiterwohnung zwei weitere 2 Wohnungen zu errichten zur Vermietung?
- * Kann die Bebauung mit Gebäuden sowie die Anordnung der Freiflächengestaltung grundsätzlich so durchgeführt werden?
- * Ist die Baukörpergröße so verträglich? (Höhenlage des Gebäudes und Gebäudehöhen laut B-Plan)

1. Ausführungen zur Zufahrt siehe oben. Grundsätzlich ist im Bebauungsplan keine Zufahrt zu diesem Grundstück festgelegt.
2. Ausführungen zur Art der baulichen Nutzung siehe oben.
3. Grundsätzlich liegen die Gebäude innerhalb der Baugrenze. Ob die Stellplätze so angeordnet werden können ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

4. Ob die GRZ eingehalten werden kann, ist durch eine GRZ-Berechnung bei Einreichung des Bauantrages darzulegen. Die Gebäudehöhe von 6,75 m kann laut der vorliegenden Pläne eingehalten werden. Die Höhenlage des Gebäudes ist nicht abschließend prüfbar, da dies nicht gemäß der Festsetzung Nr. 1.8.1 des Bebauungsplanes Nr. 1459 „Jura-blick“ dargestellt wurde.

Herr 3. Bürgermeister Gabler erläutert, dass bei der damaligen Bauleitplanung des Baugebietes in diesem Bereich kein Wohnen vorgesehen wurde, um die Immissionen der damaligen „B8“ abzufedern, ansonsten wäre eventuell ein Lärmschutzwall oder ähnliches notwendig gewesen. Alternativ wäre nur möglich ein Erdgeschoss mit Gewerbeeinheiten zu errichten, dies ist vermutlich nicht interessant für den Bauherrn. Man sollte den Sachverhalt hier differenziert zum klassischen Gewerbegebiet betrachten.

Das Gremium diskutiert die Zulassung des sogenannten „Bau-Turbos“ ausführlich.

Herr Stadtrat Schmidmeister findet insbesondere die geplante Zufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche „Kohlweg“ bedenklich. Da im Bebauungsplan keine konkrete Zufahrt zu diesem Grundstück festgelegt ist, kann die gewünschte Zufahrt nicht verweigert werden. Auf das freizuhaltende Sichtdreieck im Kurvenbereich ist zwingend zu achten.

Herr 2. Bürgermeister Pollinger weist ebenfalls auf die Unterscheidung zu anderen Gewerbegebieten hin. Außerdem regt er an, einen Hinweis zur maximalen Zaunhöhe (sollte sich am Nachbargrundstück orientieren) mit aufzunehmen.

Frau Stadträtin Lammert hält dies für nicht notwendig, da sich die Wohnungen im Obergeschoss befinden sollen. Außerdem geht sie davon aus, dass das Landratsamt Regensburg das Vorhaben hinsichtlich der Immissionen von der Straße aus prüfen wird. Außerdem stellt sie die Frage, wie das Gremium in Zukunft beim „Bau-Turbo“ in diesen „Gewerbe-Riegel“ verfahren will.

Von der Verwaltung kommt der Hinweis, dass der Gleichheitsgrundsatz zu wahren ist (insbesondere in diesen „Gewerbe-Riegel“). Jedoch ist auf die Vergleichbarkeit der Anträge/Vorhaben zu achten.

Herr 3. Bürgermeister Gabler argumentiert, dass der Punkt „günstiges Bauland für Wohnnutzung“ für ihn hier nicht zählt, da er davon ausgeht, dass dafür der Erschließungsbeitrag deutlich teurer war.

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer fasst zusammen, dass die Mehrheit der Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses für die Zulassung des „Bau-Turbos“ ist, weist jedoch darauf hin, dass für die Betriebsleiterwohnung sehr wenig Informationen vorliegen.

Bezüglich der Betriebsleiterwohnung fällt es dem Gremium schwer, aufgrund der aktuellen Datenlagen eine Entscheidung zu treffen. Frau Stadträtin Lammert sieht einen Widerspruch darin, die weiteren Wohnungen zuzulassen, die Ausnahme für Betriebsleiterwohnung hingegen nicht in Aussicht zu stellen.

Herr Stadtrat Greipl gibt zu bedenken, dass Mietern besondere Rechte zustehen und er befürchtet, dass dadurch gegebenenfalls auch die umliegenden Gewerbebetriebe Ein-

schränkungen hinnehmen müssen. Er hegt eindeutig Bedenken gegen die Zulassung des „Bau-Turbos“.

Grundsätzlich ist anzunehmen, dass ein Betriebsleiter die Auswirkungen des Gewerbebetriebes eher hinnimmt als ein außenstehender Mieter.

Frau Stadträtin Luge und Frau Stadträtin Lammert geben zu bedenken, dass im Bebauungsplan festgesetzt ist, welches Gewerbe zulässig ist. Besonders störende Gewerbebetriebe sind in einem Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung nicht zulässig.

Beschluss:

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

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Eine Ausnahme für die Zulassung einer Betriebsleiterwohnung nach der Festsetzung des Bebauungsplanes wird in Aussicht gestellt.

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

Hinweise:

- Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich bereits gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass die Wasserversorgung über eine Versorgungsleitung NW 125 gesichert ist. Der Grundschatz nach DVGW Arbeitsblatt W405 von 48m³/h kann für zwei Stunden vorgehalten werden. Für die Entnahme, einer über den Grundschatz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.
 - Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Trennsystem.
 - Die Zufahrt sollte grundsätzlich über die öffentliche Verkehrsfläche „Wintergraben“ (Fl. Nr. 146/2 Gemarkung Hohenschambach) erfolgen. Bei einer Zufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche „Kohlweg“ (Fl. Nr. 146 Gemarkung Hohenschambach) muss zwingend das Sichtdreieck (Kurvenbereich) durch den Betriebsverkehr freigehalten werden.
- Das Grundstück liegt direkt an der Staatsstraße 2660. Vorsorglich weisen wir auf Art. 23 und 24 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) hin. Nachzuweisende Stellplätze sollten nicht in der Anbauverbotszone liegen. Dies ist mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzustimmen.
- Die Abstandsflächen, ein Entwässerungsplan, ein korrekter Stellplatznachweis (mit Berechnung), gewerbliche Betriebsbeschreibung und ein Schallschutz-/Immissionsschutzgutachten wären bei Einreichung des Bauantrages beizufügen und die Nachbarbeteiligung durchzuführen.

2. Die Zustimmung der Stadt Hemau (insbesondere für die Zulassung zwei weiterer Wohnungen) nach § 36a i. V. m. § 246e BauGB („Bau-Turbo“) und § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.

Abstimmung: mehrheitlich beschlossen Ja: 7 Nein: 2 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö1.6

Punkt: 1.7 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen

Es werden keine Genehmigungsfreistellungen nach Art. 58 BayBO bekannt gegeben.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö1.7

Punkt: 2 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Eingeschränktes Gewerbegebiet Fuhrunternehmen Schneider" hier: frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt a.d. Altmühl hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Fuhrunternehmen Schneider“ aufzustellen und parallel dazu die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durchzuführen. Die Stellungnahme der Stadt Hemau wird bis zum 23.03.2026 erwartet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Westen des Ortsteils Zell der Stadt Dietfurt a.d. Altmühl. Es umfasst die Fl. Nr. 90/1 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 88 (Abschnitt des nördlich anschließenden Riedweges) jeweils Gemarkung Zell und hat eine Fläche von 0,33 ha. Der Umgriff der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist um das Flurstück des Riedweges reduziert und umfasst 0,29 ha.

Das Unternehmen „Schneider Fuhrunternehmen GmbH & Co. KG“ beabsichtigt einen Betriebshof zu errichten. Das Fuhrunternehmen ist bisher im Ortskern von Zell angesiedelt und benötigt aufgrund des stetigen Wachstums einen neuen Standort für den Betrieb.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass Baurecht nur für das Fuhrunternehmen Schneider entsteht und keine anderweitige Gewerbeansiedlung auf der Fläche zulässig ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen überwiegend als Mischgebiet, sowie in der westlichen Randlage zur freien Landschaft Flächen für die Landwirtschaft dar.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauN-VO festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen, eingeschränkt sind die zulässigen Gewerbebetriebsarten und die Lärmemissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten. Dies soll die vorhabenbezogene Planung für den Standort definieren.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt keine Einwände gegen die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Eingeschränktes Gewerbegebiet Fuhrunternehmen Schneider“ zu erheben, da keine Belange der Stadt Hemau betroffen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö2

**Punkt: 3 Windkraft im Gemeindegebiet der Stadt Hemau;
Stellungnahmen zum Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung von sieben Windkraftanlagen auf den Fl. Nrn.: 1276, 1270, 428/2, 424, 421/2, 421, 416, 419/2 und 405 jeweils der Gemarkung Aichkirchen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 26.01.2024, zuletzt ergänzt am 20.06.2025, wurde die immissionsschutzrechtliche Neugenehmigung für die Errichtung und den Betrieb von sieben Windenergieanlagen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn.: 1276, 1270, 428/2, 424, 421/2, 421, 416, 419/2 und 405 jeweils der Gemarkung Aichkirchen beantragt.

Die Stadt Hemau wurde mit Schreiben vom 18.02.2026 (E-Mail- Eingang am 19.02.2026) beteiligt mit der Bitte um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen, sowie um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Die abschließende Stellungnahme wird **bis 18.03.2026** erwartet. Die Frist nach § 36 Abs. 2 BauGB (gemeindliches Einvernehmen – 2 Monate) bleibt von den o. g. beiden Fristsetzungen unberührt.

Auch auf Rückfrage wurde der Stadt Hemau beim Landratsamt Regensburg noch einmal bestätigt, dass für die Frist bis 18.03.2026 auch keine Möglichkeit der Fristverlängerung in den gesetzlichen Vorgaben vorgesehen ist.

Aufgrund der fix terminierten Sitzungen des Stadtrates ist eine Beschlussfassung aufgrund der Ladungsfristen und der Stadtratssitzungstermine bedauerlicherweise zeitlich nicht möglich. Somit werden die notwendigen Stellungnahmen bis 20.03.2026 (entgegen des Stadtratsbeschlusses – Wind ausschließlich im Gesamten Gremium zu beraten) zusammen mit der Beratung zum gemeindlichen Einvernehmen dem Bau- und Umweltausschuss in der März Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der gesamte Stadtrat wird hierüber in der kommenden Sitzung ebenfalls noch informiert.

Der Antragsteller beabsichtigt im räumlichen Umgriff der Gemeinde Hemau (Nähe Haid, Aicha und Aichkirchen) die Errichtung von insgesamt 12 Windenergieanlagen (5 auf dem Gemeindegebiet der Stadt Riedenburg (Landkreis Kelheim) und 7 auf dem Gemeindegebiet der Stadt Hemau) vom Typ Nordex N163/6.X mit einer Nabenhöhe von 164 m und einer Gesamthöhe von 245,5 m. Die Nennleistung der Anlage beträgt 7,0 MW.

Gegenstand des Antrages sind folgende Windenergieanlagen:

Windenergieanlage	Fl.Nr., Gemarkung
WEA 06 (W6)	1276, Aichkirchen
WEA 07 (W7)	1270, Aichkirchen
WEA 08 (W8)	1270, Aichkirchen
WEA 13 (W13)	428/2, Aichkirchen
WEA 14 (W14)	424, 421/2, 421, Aichkirchen
WEA 12 (W12)	416, 419/2, Aichkirchen
WEA 10 (W10)	405, Aichkirchen

Für alle sieben Windenergieanlagen wurden bereits immissionsschutzrechtliche Vorbescheide vom Landratsamt Regensburg erlassen:

1. WEA07 / WEA08 am 03.11.2025

mit folgendem Inhalt:

- - Vereinbarkeit mit den Belangen der zivilen
- und militärischen Luftfahrt, einschließlich
- Flugsicherungseinrichtungen (§ 18a LuftVG)
- und Richtfunk
- - Vereinbarkeit mit der Funktionsfähigkeit
- von Funkstellen und Radaranlagen nach § 35
- Abs. 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB
- - Privilegierung der Windenergieanlagen
- nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Hinblick auf
- § 249 Abs. 2 BauGB und im Hinblick auf Art.
- 82 Abs. 1 und Abs. 2 BayBO
- - Vereinbarkeit der Windenergieanlagen mit
- den Zielen der Raumordnung nach § 35 Abs.
- 3 Satz 2 BauGB und
- - Standorteignung (Turbulenz bzw.
- Standsicherheit im Sinne von Art. 10 BayBO
- mit Ausnahme der Prüfung der
- Tragfähigkeit des Untergrundes)

2. WEA06 / WEA10 / WEA12 / WEA13 / WEA14 am 12.09.2025

mit folgendem Inhalt:

- Vereinbarkeit mit den Belangen der zivilen und militärischen Luftfahrt einschließlich Flugsicherungseinrichtungen (§ 18a LuftVG) und Richtfunk

- Vereinbarkeit mit der Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB
 - Privilegierung der Windenergieanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im Hinblick auf § 249 Abs. 2 BauGB und im Hinblick auf Art. 82 Abs. 1 und Abs. 2 BayBO
 - Vereinbarkeit der Windenergieanlagen mit den Zielen der Raumordnung nach § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB
 - Standorteignung (Turbulenz bzw. Standsicherheit im Sinne von Art. 10 BayBO mit Ausnahme der Prüfung der Tragfähigkeit des Untergrundes)
3. WEA06 / WEA07 / WEA08 / WEA10 / WEA12 / WEA13 / WEA14 am 09.01.2026 mit folgendem Inhalt:
- Verursachung schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.v. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG, allerdings nur Schall- und Schattenwurf

Bei Anlagen zur Nutzung von Windenergie, bestehend aus weniger als 20 Windkraftanlagen, handelt es sich gem. § 4 BImSchG i.V.m. Nr. 1.6.2 des Anhang 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4. BImSchV- um immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen. Das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren wird - vorbehaltlich dem Ergebnis der UVP-Vorprüfung- im vereinfachten Verfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Für das Vorhaben ist zudem eine allgemeine Vorprüfung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 UVPG erforderlich.

Die Windenergieanlagen 6, 7 und 8 sind aufgrund der Anwendbarkeit des § 6 WindBG dabei kein Bestandteil der allgemeinen Vorprüfung. Das UVPG ist auf diese Anlagen nicht anwendbar:

WEA 06	Fl. Nr. 1276 Gem. Aichkirchen
WEA 07	Fl. Nr. 1270 Gem. Aichkirchen
WEA 08	Fl. Nr. 1270 Gem. Aichkirchen

Die Windenergieanlagen 10, 12, 13 und 14 sind Teil einer Windfarm gem. § 2 Abs. 5 UVPG, welche insgesamt 8 Windenergieanlagen umfasst.

Daher ist für die Windenergieanlagen 10, 12, 13 und 14 eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, welche folgende Windenergieanlagen als Teil der Windfarm berücksichtigt:

WEA 9	Fl. Nr. 404 Gem. Aichkirchen
WEA 11	Fl. Nr. 411 Gem. Aichkirchen
WEA 15	Fl. Nr. 567 Gem. Aichkirchen
WEA Böhm	Fl. Nr. 537/6 Gem. Schaitdorf

Es wurden außerdem bereits Vorbescheide vom Landratsamt Regensburg erlassen für Windenergieanlagen, die nicht Teil des Antrages sind für Schall- und Schatten sowie Standsicherheit. Außerdem handelt es sich bei der WEA Böhm auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 537/6 Gem. Schaitdorf um eine Bestandsanlage.

Die erstellten Gutachten berücksichtigen auch weitere Windkraftanlagen in der Umgebung.

Stellungnahme:

Die WEA 7 und die WEA 8 halten lediglich einen Abstand unter 1.000 m vom nächstgelegenen Wohnhaus in Aicha ein. Bezugnehmend auf die vorhergehenden Beratungen im Stadtrat ergeht hierzu noch einmal der Hinweis, dass Aicha nicht unter die geschützten Tatbe-

stände des unbeplanten Innenbereichs fällt (Art. 82a BayBO i. V. m. §§ 34 und 35 BauGB). Die Stadt Hemau hatte in allen bisherigen Stellungnahmen die 1.000 m Abstand dennoch für jegliche Wohnbebauung gefordert und somit auch für Aicha.

Es wird außerdem auch weiterhin an den zu den immissionsschutzrechtlichen Vorbehaltsverfahren ausgeführten Sachverhalten modifiziert durch die ergänzten Unterlagen festgehalten:

Aus Sicht der Stadt Hemau wird auch weiterhin ein Abstand von mindestens 1.000 m zu jeglicher Art des Wohnens gefordert, auch wenn diese nicht durch derzeitigen Rechtsstand der Gesetze geschützt ist. Dies ist auch bei den Windenergieanlagen in der Nähe von Aicha zu beachten.

Zwar nicht das Gemeindegebiet der Stadt Hemau direkt betreffend, jedoch trotzdem eines Hinweises wert, ist der Ortsteil Ried in Riedenburg. Hier besteht in der ehemaligen Bundeswehrfläche nach der Konversion ein Wohnhaus. Auch dies sollte betrachtet werden und die Belange der Stadt Riedenburg Beachtung finden.

Alle Flächen befinden sich im Naturpark Altmühltal und im Landschaftsschutzgebiet. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes und des Naturpark Altmühltal ist vorrangig zu berücksichtigen und sollte nicht vorschnell vernichtet werden.

Im Bereich der Fl. Nr. 416 befindet sich eine Bodendenkmalvermutung. Das Denkmalgutachten hat erwähnt zwar das Thema Bodendenkmal, aber dieser Bereich fand im Gutachten keine Würdigung. Die Untere Denkmalschutzbehörde sollte hierzu vielleicht noch angefragt werden zur abschließenden Klärung. Ein formloser Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis ist in den Unterlagen enthalten.

Außerdem besteht laut Gefahrenhinweiskarte eine Vielzahl von Dolinenvermutungen. Hierzu haben wir bereits mehrmals auf die Notwendigkeit der Begutachtung des Baugrundes und des Untergrundes hingewiesen. Hierzu nehmen wir Bezug auf den Geotechnischen Untersuchungsbericht und die geologische und hydrologische Untersuchung. Die Vorgaben hieraus sind in der Bauausführung durchzuführen und zu gewährleisten.

Für die Stadt Hemau ist frühzeitig sehr wichtig, welche Straßen und Wege des öffentlichen Netzes in welchem Umfang in Anspruch genommen werden sollen (Aufweitungen, Einmündungen, Belastung usw.). Eine Gestattung und gegebenenfalls Sondernutzungserlaubnis durch den jeweiligen Straßenbaulastträger sind in jedem Fall erforderlich. Diese sind frühzeitig einzuholen. Vor Ort sind vorhandene Tonnagebeschränkungen und Beschilderungen stets zu beachten. Es ist vor Beginn der Maßnahmen eine Beweissicherung mit gegebenenfalls Hinterlegung einer Kautions erforderlich. Nach Abschluss der Maßnahmen sind die öffentlichen Straßen und Wege mit dem Straßenbaulastträger zu begehen und falls notwendig nach Vorgaben des Straßenbaulastträgers und den aktuell geltenden Regeln der Technik in Stand zu setzen. Die bestehenden Verkehrsflächen von der Autobahn bis hin zum Standort in der Nähe von Aicha und Aichkirchen werden die erforderlichen Anforderungen sicher nicht erfüllen können. Vor allem der Ausbauzustand der Feld- und Waldwege, aber auch die jeweilige Straßenbaulast bei den Gemeindeverbindungsstraßen und Ortsstraßen wird diesem Verkehr nicht gerecht werden. Hier wird auch die Kreisstraße R 16 (Landkreis Regensburg) und eventuell auch die KEH 13 (Landkreis Kelheim) in Bean-

spruchung genommen werden. Auch die Belange dieser Straßenbaulastträger sind zu berücksichtigen.

Zusätzlich möchten wir auch noch darauf hinweisen, dass im Bereich von Aicha bereits ein abgeschlossenes Flurneuordnungsverfahren stattgefunden hat. Die mit Fördermitteln ausgebauten und instandgesetzten Wege dürfen keine Verschlechterung erfahren.

Außerdem weisen wir noch vorsorglich darauf hin, dass im Bereich Aichkirchen derzeit ein laufendes Flurneuordnungsverfahren durchgeführt wird. Auch hier werden Wege mit öffentlichen Mitteln verbessert und hergestellt. Augenscheinlich hat es hier schon Abstimmungen zu neuen Wegeverläufen gegeben.

Weiter weisen wir darauf hin, dass die Trassenverlegung zur Einspeisung frühzeitig bearbeitet werden muss. Es ist hier zu beachten, dass eine Vielzahl an Grundstückseigentümern, mehrere Gemeindeverwaltungen und Landkreise betroffen sein werden. Die Stadt Hemau möchte keine vorhandenen Eingriffe durch Windenergieanlagen auf dem Gemeindegebiet haben, die dann nicht betrieben werden und stillstehen. Die erforderliche Gestattung mit ggfs. notwendiger Sondernutzungserlaubnis ist frühzeitig einzuholen.

Die Stadt Hemau möchte zum Thema Brandschutz auf die lediglich vorhandenen Ortsfeuerwehren, die meist keine wasserführenden Fahrzeuge haben, hinweisen. Auch die Versorgung mit Hydranten oder Löschweihern in diesem Bereich ist nicht gegeben. Auch die Tatsache, dass lediglich von einer Brandeindämmung im Brandschutznachweis die Rede ist, ist für die Lage im Naturpark Altmühltal und im Landschaftsschutzgebiet kritisch zu bewerten. Falls nun die Feuerwehren aus der Umgebung mit entsprechenden wasserführenden Fahrzeugen herangezogen werden, was dem Brandschutznachweis zu entnehmen ist, möchten wir hierzu zu bedenken geben, dass die Anfahrtszeit, die auch durch nicht optimale Zuwegungen erschwert werden wird, hier ein Risiko für die Umgebung und den bestehenden Wald birgt. Die Stadt Hemau kann hierzu für den Löschwasserbedarf nicht herangezogen werden. Der Vorhabenträger allein ist hierfür in der Pflicht. Die Löschwasserversorgung ist vor Ort durch den Vorhabensträger und auf Kosten des Vorhabenträgers zu lösen. Gerne kann hier eine gemeinschaftliche Lösung für die gesamte Anzahl an Windenergieanlagen in diesem Bereich des Gemeindegebietes und über die Gemeindegebietsgrenze hinweg gesucht werden.

Zur Abwasserbeseitigung geht aus den Unterlagen folgendes hervor:

Beim Betrieb von Nordex Windkraftanlagen fällt grundsätzlich kein Abwasser an.

Das witterungsbedingte Niederschlagswasser wird entlang der Oberfläche der Anlage und über das Fundament ins Erdreich abgeleitet und versickert dort.

Durch konstruktive Maßnahmen zur Abdichtung des Maschinenhauses wird sichergestellt, dass das abfließende Wasser nicht mit Schadstoffen verunreinigt wird.

Die Vermeidung von Verunreinigungen ist sicherzustellen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu gewährleisten und im Falle von Problemen der Versickerung entsprechend durch technische Einrichtungen nachzubessern.

Abschließend ist auf die Nähe zur Landkreis- und Gemeindegebietsgrenze hinzuweisen. Etwaige Beeinträchtigungen der Nachbargemeinde und des Nachbarlandkreises sind zu würdigen.“

Zum Schall und Schattengutachten wird festgehalten, dass die Vorgaben zur Einhaltung des Immissionsschutzzieles hieraus:

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die geplanten WEA bei einer Leistungsbegrenzung in der Nachtzeit auf die Schalleistungspegel gemäß Tabelle 5 mit dem Immissionsschutzziel (Schallimmission und Schattenwurf) verträglich sind, wenn die unter Punkt 6.6 beschriebene Abschaltautomatik zur Einhaltung der schattenwurftechnischen Anforderungen realisiert wird.

als Auflagen Teil der Genehmigung werden müssen und einzuhalten bzw. durchzusetzen sind.

Bezüglich der Abstandsflächen wird festgehalten, dass im Bauantragsformular ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gekennzeichnet ist. Außerdem ist gekennzeichnet, dass Abstandsflächenübernahmeerklärungen vorliegen. Beides konnte in den Unterlagen nicht gefunden werden. Seitens der Stadt Hemau wird einer Abweichung nicht zugestimmt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Stellungnahme laut Sachvortrag als Träger öffentlicher Belange.

Weiter beschließt der Bau- und Umweltausschuss als Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 1 BayBO:

- gegen die WEAs 6, 10, 12, 13 und 14 bestehen keine Einwände und die Stadt Hemau erteilt für diese das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- gegen die WEAs 7 und 8 bestehen Einwände die Nähe zum nächstgelegenen Wohnhaus in Aichkirchen mit einem Abstand unter 1.000 m betreffend und die Stadt Hemau verweigert daher für diese das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB).

Außerdem werden als Träger öffentlicher Belange und zur Erschließung folgende Auflagen durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen:

- Einer Abweichung von den gesetzlichen Abstandflächen wird nicht zugestimmt.
- Die Vorgaben des geotechnischen Untersuchungsberichts und der geologischen und hydrologischen Standortbeurteilung sind umzusetzen und zu gewährleisten.
- Die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes und des Naturpark Altmühltal sind zu berücksichtigen bei der Bauausführung, beim Betrieb, bei den Vorgaben zum Rückbau und auch für den ggfs. eintretenden Brandfall.
- Bezüglich der Nutzung der öffentlichen Straßen und Wege, sowie der Trassenverlegung, ist frühzeitig auf Kosten und zu Lasten des Vorhabenträgers
 - o die Gestattung (ggfs. mit Sondernutzungserlaubnis) einzuholen,
 - o eine Beweissicherung durchzuführen und vorzulegen,
 - o ggfs. eine Kautions zu hinterlegen,
 - o der Unterhalt, der Rückbau und die Instandsetzung zu gewährleisten bzw. eine Bürgschaft hierfür zu hinterlegen,
 - o die örtliche Beschilderung (Tonnagen, Beschränkungen) zu beachten.

- Die Löschwasserversorgung ist vor Ort durch den Vorhabensträger und auf Kosten des Vorhabenträgers zu lösen.
- Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu gewährleisten und im Falle von Problemen der Versickerung entsprechend durch technische Einrichtungen nachzubessern. Die Vermeidung von Verunreinigungen ist sicherzustellen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö3

**Punkt: 4 Windkraft im Gemeindegebiet der Stadt Hemau;
 Stellungnahmen zum Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung von zwei Windkraftanlagen auf den Fl. Nrn.: 783 und 761 jeweils der Gemarkung Langenkreith nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 27.02.2024 (elektronisch beim Landratsamt Regensburg eingegangen am 29.02.2024) wurde die Neugenehmigung für die Errichtung und den Betrieb von zwei Windenergieanlagen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn.: 783 und 761 jeweils der Gemarkung Langenkreith beantragt.

Die schriftlichen Unterlagen hierzu sind dem Landratsamt Regensburg am 17.05.2024 zugegangen. In der Zwischenzeit erfolgten Nachreichungen am 15.05. und 18.05.2024. Außerdem wurde der gesamte Antrag nochmals mit aktuellen Gutachten am 24.11.2025 digital eingereicht.

Die Stadt Hemau wurde mit Schreiben vom 20.02.2026 beteiligt mit der Bitte um Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen, sowie um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Die abschließende Stellungnahme und die Stellungnahme im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung werden **bis 20.03.2026** erwartet. Die Frist nach § 36 Abs. 2 BauGB (gemeindliches Einvernehmen – 2 Monate) bleibt von den o. g. beiden Fristsetzungen unberührt.

Auch auf Rückfrage wurde der Stadt Hemau bereits zu einem anderen zeitlich eingegangenen Verfahren vom Landratsamt Regensburg noch einmal bestätigt, dass für die Fristen bis 20.03.2026 auch keine Möglichkeit der Fristverlängerungen in den gesetzlichen Vorgaben vorgesehen ist.

Aufgrund der fix terminierten Sitzungen des Stadtrates ist eine Beschlussfassung aufgrund der Ladungsfristen und der Stadtratssitzungstermine bedauerlicherweise zeitlich nicht möglich. Somit werden die notwendigen Stellungnahmen bis 20.03.2026 (entgegen des Stadtratsbeschlusses – Wind ausschließlich im Gesamten Gremium zu beraten) zusammen mit der Beratung zum gemeindlichen Einvernehmen dem Bau- und Umweltausschuss in der März Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der gesamte Stadtrat wird hierüber in der kommenden Sitzung ebenfalls noch informiert.

Der Antragsteller beabsichtigt im räumlichen Umgriff der Gemeinde Hemau (Nähe Haid) die Errichtung von zwei Windenergieanlagen vom Typ VESTAS V172 mit einer Nabenhöhe

von 175 m und einer Gesamthöhe von 261 m. Die Nennleistung der Anlage beträgt 7,2 MW. Zusammen mit den WEAs des gegenständlichen Antrags plant der Antragsteller zwei weitere WEAs gleichen Typs in der Gemeinde Riedenburg, Landkreis Kelheim. Die vier Windkraftanlagen sollen einen Windpark bilden.

Für **beide** Windenergieanlagen wurden Vorbescheide im Hinblick auf folgende Belange erlassen:

Vorbescheid 1 vom 12.02.2026, Az. S 32-171.10-9BG-V-1.6.2-14:

- Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Kein Entfall der Privilegierung aufgrund § 249 Abs. 2 BauGB
- Kein Entgegenstehen von Zielen der Raumordnung, § 35 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB
- Kein Widerspruch gegen Flächennutzungsplan der Stadt Hemau, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB
- Kein Entgegenstehen öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB
- Standsicherheit und Turbulenzen

Vorbescheid 2 vom 12.02.2026, Az. S 32-171.10-9BG-V-1.6.2-15

- Kein Entgegenstehen von Belangen ziviler und militärischer Luftfahrt
- Kein Entgegenstehen von Belangen des Mobil- oder Richtfunks
- Uneingeschränkte Zulässigkeit im Hinblick auf Schallemissionen und maßgeblicher Immissionsrichtwerte

Bei Anlagen zur Nutzung von Windenergie, bestehend aus weniger als 20 Windkraftanlagen, handelt es sich gem. § 4 BImSchG i.V.m. Nr. 1.6.2 des Anhang 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen -4. BImSchV- um immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen. Das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Für das Vorhaben ist zudem eine **allgemeine Vorprüfung** nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 UVPG erforderlich.

Windenergieanlage 4 ist aufgrund der Anwendbarkeit des § 6 WindBG dabei **kein Bestandteil der allgemeinen Vorprüfung**. Das UVPG ist auf sie nicht anwendbar.

Windenergieanlage 3 ist Teil einer Windfarm gem. § 2 Abs. 5 UVPG, welche 12 Windenergieanlagen umfasst.

Daher ist für die Windenergieanlage 3 eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Hierbei werden für die Anlage als Teil der „Windfarm“ weitere Anlagen berücksichtigt. Für 6 Windenergieanlagen wurden bereits ein Genehmigungsbescheid im Hauptverfahren nach § 4 BImSchG durch das Landratsamt Kelheim erlassen. Weiter wurden drei Vorbescheide für 3 Windenergieanlagen durch das Landratsamt Kelheim jeweils für das Thema Turbulenz für 2 WEAs und für das Thema Denkmalschutz für eine WEA.

Weitere Vorbescheide für Windenergieanlage wurden auch durch das Landratsamt Regensburg erlassen für eine WEA über die Themen Schall/Schatten, sowie zivile und militärische Luftfahrt und für eine Windenergieanlage wurde bereits ein Vorbescheid über die Themen Schall/Schatten, sowie Standorteignung. Weitere Windenergieanlagen sind als Vorbelastung zu berücksichtigen und die erstellten Gutachten berücksichtigen auch weitere Windkraftanlagen in der Umgebung.

Stellungnahme:

Die WEA 4 befindet sich in einem Abstand unter 1.000 m vom nächstgelegenen Wohnhaus in Haid. Bezugnehmend auf die vorhergehenden Beratungen im Stadtrat ergeht hierzu noch einmal der Hinweis, dass Haid nicht unter die geschützten Tatbestände des unbeplanten Innenbereichs fällt (Art. 82a BayBO i. V. m. §§ 34 und 35 BauGB). Die Stadt Hemau hatte in allen bisherigen Stellungnahmen die 1.000 m Abstand dennoch für jegliche Wohnbebauung gefordert und somit auch für Haid.

Insbesondere ist die Stadt Hemau der Meinung, dass die Orte Haid und Altenlohe als ein Siedlungsgebiet zu sehen sind.

Die WEA 3 hält den Abstand von 1.000 m zum nächstgelegenen Wohnhaus in Haid ein.

Es wird daher auch weiterhin an den zum Vorbescheid aufgeführten Sachverhalten modifiziert durch die ergänzten Unterlagen festgehalten:

Aus Sicht der Stadt Hemau wird auch weiterhin ein Abstand von mindestens 1.000 m zu jeglicher Art des Wohnens gefordert, auch wenn diese nicht durch derzeitigen Rechtsstand der Gesetze geschützt ist. Dies ist auch bei der Windenergieanlage bei Haid zu beachten.

Alle Flächen befinden sich im Naturpark Altmühltal und im Landschaftsschutzgebiet. Der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes und des Naturpark Altmühltal ist vorrangig zu berücksichtigen und sollte nicht vorschnell vernichtet werden.

Außerdem besteht laut Gefahrenhinweiskarte eine Vielzahl von Dolinenvermutungen. Hierzu haben wir bereits mehrmals auf die Notwendigkeit der Begutachtung des Baugrundes und des Untergrundes hingewiesen. Hierzu nehmen wir Bezug auf den Geotechnischen Untersuchungsbericht und die geologische und hydrologische Untersuchung. Die Vorgaben hieraus sind in der Bauausführung durchzuführen und zu gewährleisten.

Für die Stadt Hemau ist frühzeitig sehr wichtig, welche Straßen und Wege des öffentlichen Netzes in welchem Umfang in Anspruch genommen werden sollen (Aufweitungen, Einmündungen, Belastung usw.). Eine Gestattung und gegebenenfalls Sondernutzungserlaubnis durch den jeweiligen Straßenbaulastträger sind in jedem Fall erforderlich. Diese sind frühzeitig einzuholen. Vor Ort sind vorhandene Tonnagebeschränkungen und Beschilderungen stets zu beachten. Es ist vor Beginn der Maßnahmen eine Beweissicherung mit gegebenenfalls Hinterlegung einer Kautions erforderlich. Nach Abschluss der Maßnahmen sind die öffentlichen Straßen und Wege mit dem Straßenbaulastträger zu begehen und falls notwendig nach Vorgaben des Straßenbaulastträgers und den aktuell geltenden Regeln der Technik in Stand zu setzen. Die bestehenden Verkehrsflächen von der Autobahn bis hin zum Standort in der Nähe von Haid werden die erforderlichen Anforderungen sicher nicht erfüllen können. Vor allem der Ausbauzustand der Feld- und Waldwege, aber auch die jeweilige Straßenbaulast bei den Gemeindeverbindungsstraßen und Ortsstraßen wird diesem Verkehr nicht gerecht werden. Hier wird auch die Kreisstraße R 16 (Landkreis Re-

gensburg) und eventuell auch die KEH 13 (Landkreis Kelheim) in Beanspruchung genommen werden. Auch die Belange dieser Straßenbaulastträger sind zu berücksichtigen. Zusätzlich möchten wir auch noch darauf hinweisen, dass im Bereich von Aicha bereits ein abgeschlossenes Flurneuerungsverfahren stattgefunden hat. Die mit Fördermitteln ausgebauten und instandgesetzten Wege dürfen keine Verschlechterung erfahren.

Weiter weisen wir darauf hin, dass die Trassenverlegung zur Einspeisung frühzeitig bearbeitet werden muss. Es ist hier zu beachten, dass eine Vielzahl an Grundstückseigentümern, mehrere Gemeindeverwaltungen und Landkreise betroffen sein werden. Die Stadt Hemau möchte keine vorhandenen Eingriffe durch Windenergieanlagen auf dem Gemeindegebiet haben, die dann nicht betrieben werden und stillstehen. Die erforderliche Gestattung mit ggfs. notwendiger Sondernutzungserlaubnis ist frühzeitig einzuholen.

Außerdem weisen wir noch vorsorglich darauf hin, dass im Bereich Aichkirchen derzeit ein laufendes Flurneuerungsverfahren durchgeführt wird. Auch hier werden Wege mit öffentlichen Mitteln verbessert und hergestellt.

Die Stadt Hemau möchte zum Thema Brandschutz auf die lediglich vorhandenen Ortsfeuerwehren, die meist keine wasserführenden Fahrzeuge haben, hinweisen. Auch die Versorgung mit Hydranten oder Löschweihern in diesem Bereich ist nicht gegeben. Auch die Tatsache, dass lediglich von einer Brandeindämmung im Brandschutznachweis die Rede ist, ist für die Lage im Naturpark Altmühltal und im Landschaftsschutzgebiet kritisch zu bewerten. Falls nun die Feuerwehren aus der Umgebung mit entsprechenden wasserführenden Fahrzeugen herangezogen werden, was dem Brandschutznachweis zu entnehmen ist, möchten wir hierzu zu bedenken geben, dass die Anfahrtszeit, die auch durch nicht optimale Zuwegungen erschwert werden wird, hier ein Risiko für die Umgebung und den bestehenden Wald birgt. Die Stadt Hemau kann hierzu für den Löschwasserbedarf nicht herangezogen werden. Der Vorhabenträger allein ist hierfür in der Pflicht. Die Löschwasserversorgung ist vor Ort durch den Vorhabensträger und auf Kosten des Vorhabenträgers zu lösen. Gerne kann hier eine gemeinschaftliche Lösung für die gesamte Anzahl an Windenergieanlagen in diesem Bereich des Gemeindegebietes und über die Gemeindegebietsgrenze hinweg gesucht werden.

Zur Abwasserbeseitigung geht aus den Unterlagen folgendes hervor:

Abwasser:

Es fällt kein Produktionsbedingtes Abwasser an.

Niederschlagswasser:

Anfallendes Niederschlagswasser läuft außen an dem Turm der Windenergieanlage herunter. Standardmäßig, sofern nicht abweichend dokumentiert versickert das Niederschlagswasser in der Regel über die umliegenden Flächen (Flächenversickerung).

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu gewährleisten und im Falle von Problemen der Versickerung entsprechend durch technische Einrichtungen nachzubessern.

Abschließend ist auf die Nähe zur Landkreis- und Gemeindegebietsgrenze hinzuweisen. Etwaige Beeinträchtigungen der Nachbargemeinde und des Nachbarlandkreises sind zu würdigen.“

Zum Schall und Schattengutachten wird festgehalten, dass die Vorgaben zur Einhaltung des Immissionsschutzzieles hieraus:

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die geplanten WEA bei einer Leistungsbegrenzung in der Nachtzeit auf die Schalleistungspegel gemäß Tabelle 5 mit dem Immissionsschutzziel (Schallimmission und Schattenwurf) verträglich sind, wenn die unter Punkt 6.6 beschriebene Abschaltautomatik zur Einhaltung der schattenwurftechnischen Anforderungen realisiert wird.

als Auflagen Teil der Genehmigung werden müssen und einzuhalten bzw. durchzusetzen sind.

Bezüglich der Abstandsflächen wird festgehalten, dass ein Antrag auf Abweichung Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO enthalten ist:

Die minimale Abstandsfläche mit einem Radius von 0,3057 H ist durch den Antragsteller vertraglich gesichert. Für alle baurechtlich notwendigen Abstandsflächen von 1,0 bis 0,3057 H wird eine Abweichung beantragt.

Begründung:

Eine Abweichung von den Abstandsflächen, gemäß Art. 6 BayBO führt im vorliegenden Fall zu keiner Verletzung von Rechten der betroffenen Grundstücksnachbarn. Der Schutzzweck des Abstandflächenrechts, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung zu sichern, wird durch die Abweichung nicht verletzt.

Die Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere mit den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO, sind vereinbar.

Außerdem liegen Abstandsflächenübernahmeerklärungen privater Grundstückseigentümer unterschrieben vor. Seitens der Stadt Hemau wird einer Abweichung nicht zugestimmt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die beiden Vorbescheide vom 12.02.2026 zur Kenntnis.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Stellungnahme laut Sachvortrag als Träger öffentlicher Belange.

Weiter beschließt der Bau- und Umweltausschuss als Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 und Art. 65 Abs. 1 BayBO:

- gegen die WEA 3 bestehen keine Einwände und die Stadt Hemau erteilt für diese das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- gegen die WEA 4 bestehen Einwände die Nähe zum nächstgelegenen Wohnhaus in Haid mit einem Abstand unter 1.000 m betreffend und die Stadt Hemau verweigert daher für diese das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB), insbesondere ist die Stadt Hemau der Meinung, dass die Orte Haid und Altenlohe als ein Siedlungsgebiet zu sehen sind.

Außerdem werden als Träger öffentlicher Belange und zur Erschließung folgende Auflagen durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen:

- Einer Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächen wird nicht zugestimmt.
- Die Vorgaben des geotechnischen Untersuchungsberichts und der geologischen und hydrologischen Standortbeurteilung sind umzusetzen und zu gewährleisten.
- Die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes und des Naturpark Altmühltal sind zu berücksichtigen bei der Bauausführung, beim Betrieb, bei den Vorgaben zum Rückbau und auch für den ggfs. eintretenden Brandfall.
- Bezüglich der Nutzung der öffentlichen Straßen und Wege, sowie der Trassenverlegung, ist frühzeitig auf Kosten und zu Lasten des Vorhabenträgers
 - o die Gestattung (ggfs. mit Sondernutzungserlaubnis) einzuholen,
 - o eine Beweissicherung durchzuführen und vorzulegen,
 - o ggfs. eine Kautions zu hinterlegen,
 - o der Unterhalt, der Rückbau und die Instandsetzung zu gewährleisten bzw. eine Bürgschaft hierfür zu hinterlegen,
 - o die örtliche Beschilderung (Tonnagen, Beschränkungen) zu beachten.
- Die Löschwasserversorgung ist vor Ort durch den Vorhabensträger und auf Kosten des Vorhabenträgers zu lösen.
- Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu gewährleisten und im Falle von Problemen der Versickerung entsprechend durch technische Einrichtungen nachzubessern.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö4

Punkt: 5	Straßenverkehr / Verkehrssicherheit an der Kreisstraße R11 bei Hemau; Anfrage Landkreis Regensburg zur Anbringung einer Leitplanke / Schutzplanke auf Höhe des Gartens des Kindergartens St. Barbara; hier: Kostenteilung
-----------------	--

Sachverhalt:

Aufgrund von mehreren Anfragen beim Landkreis Regensburg von Privatpersonen zum Thema Verkehrssicherheit auf Höhe des Kindergarten St. Barbara an der Kreisstraße R11 ist dieser nun an die Stadt Hemau herangetreten.

Weder eine Geschwindigkeitsreduzierung, noch die Anbringung von baulichen Schutzmaßnahmen (Leitplanke / Schutzplanke) sind rechtlich erforderlich.

Der Stadt Hemau sind an der Kreisstraße R 11 auf Höhe des Kindergarten St. Barbara (Beratzhausener Straße), der seit der Bundeswehrzeit besteht, keine Unfälle oder Gefährdungen des Freigeländes des Kindergartens bekannt.

Nun fragt dennoch der Landkreis an, ob eine Schutzplanke, die von der Einfahrt zur Beratzhausener Straße (Blumen Meister) auch über die Länge des Zaunes des Gartens des Kindergartens unter Kostenteilung zwischen dem Landkreis Regensburg und der Stadt Hemau errichtet werden soll. Der Unterhalt obliegt laut Sachbearbeiter des Landkreises selbstverständlich dem Landkreis Regensburg.

Die Kosten waren ursprünglich nur für den Bereich auf Höhe des Kindergartens mit ca. 5.000 € geschätzt. Da nun jedoch auch der Zufahrtbereich ab Höhe Blumen Meister mit aufgenommen wurde, liegen die Kosten bei ca. 10.000 €

Als Hinweis der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Hemau wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Schutzplanke im Kurvenbereich gerade für Motorradfahrer eine Gefahr darstellen kann.

Die Errichtung der Schutzplanke wurde vom Landkreis Regensburg bereits in Auftrag gegeben und wird seit der KW 10 bereits umgesetzt.

Dies dem Bau- und Umweltausschuss zur Beratung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, sich nicht an der Errichtung der Schutzplanke zu beteiligen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260310/Ö5

Punkt: 6	Informationen
-----------------	----------------------

Punkt: 6.1	Information über die Verfahrensfreiheiten nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 4 i. V. m. Abs. 7 Bayerische Bauordnung (BayBO)
-------------------	--

Herr Erster Bürgermeister Tischöfer informiert den Bau- und Umweltausschuss darüber, eine Anzeige nach Art. 57 Abs. 7 BayBO eingegangen ist.

Bauvorhaben:	Dachgeschossausbau zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit
Bauort:	Oberer Stadtplatz 6, 93155 Hemau Fl. Nr. 170 Gemarkung Hemau
rechtlicher Hintergrund:	Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO

Anzeige der Stadt Hemau gegenüber nach Art. 57 Abs. 7 BayBO erfolgte am 17.02.2026 per E-Mail

Ein Stellplatznachweis ist für den Ausbau von Dachgeschossen gemäß § 1 Abs. 1 Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO nicht erforderlich.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260310/Ö6.1

Punkt: 6.2	Information zum aktuellen Sachstand zum Städtischen Naherholungsgebiet
-------------------	---

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert den Bau- und Umweltausschuss über den Baufortschritt des ersten Bauabschnittes beim Städtischen Naherholungsgebietes.

Die Arbeiten sind derzeit in vollen Gang. Die Drainagen und Kabel wurden verlegt. Nächste Woche beginnt der Aufbau der Spielgeräte, dies wird vermutlich ca. zwei Wochen dauern. Anfang Mai sollen die Großbäume gepflanzt werden.

Der Bau- und Umweltausschusses nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260310/Ö6.2

Punkt: 6.3	Information zum aktuellen Sachstand der Baumaßnahme "Sanierung und Erweiterung der Schulen am Mönchsberg"
-------------------	--

Herr Erster Bürgermeister Tischhöfer informiert den Bau- und Umweltausschuss über den Baufortschritt bei der Maßnahme „Sanierung und Erweiterung der Schulen am Mönchsberg“.

Witterungsbedingt kam es zu Verzögerungen, nun laufen die Arbeiten wieder.

Momentan finden Betonierarbeiten an den Wänden der Grundschule statt. Außerdem wird an der Fertigstellung der Bodenplatte gearbeitet.

Im Anschluss daran, sollen die Pfeiler und die erste Decke betoniert, sowie Auffüllungen getätigt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260310/Ö6.3

Punkt: 7 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Hemau, 13.03.2026
Stadt Hemau

Tischhörer
Erster Bürgermeister

Andrea Haiker
Schriftführerin