

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 14.04.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:10 Uhr
Ort, Raum: im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

2. Bürgermeister

Herr Robert Pollinger

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

Bettina Riepl

Abwesend:

1. Bürgermeister

Herr Herbert Tischhöfer

3. Bürgermeister

Herr Thomas Gabler

Stellvertreter

Herr Florian Meyer

Vertretung für Herrn Thomas Gabler

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bauanträge
 - 1.1 Bauantrag: Neubau eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes;
Schacha
Fl. Nr. 1273 Gemarkung Hohenschambach
 - 1.2 Bauantrag: Sanierung und Erweiterung einer bestehenden Garage
für eine Photovoltaik-Anlage, Sonnenschutz für den Eingangsbe-
reich;
Hemau, Birkenstraße 8
Fl. Nr. 943/4 Gemarkung Hemau
 - 1.3 Bauantrag: Aufstockung und Anbau am bestehenden Wohnhaus
und Teilabbruch einer bestehenden Garage;
Hemau, Schönbergstraße 18
Fl. Nr. 875/3 Gemarkung Hemau
 - 1.4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung;
Haid 7
Fl. Nr. 515/10 Gemarkung Langenkreith
 - 1.5 Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage mit Geräteraum und einer
Eingangsüberdachung mit Gründach;
Langenkreith, Willi-Köhler-Ring 11
Fl. Nr. 180/28 Gemarkung Langenkreith
 - 1.6 Bauantrag: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle;
Rieb
Fl. Nr. 663 Gemarkung Neukirchen
 - 1.7 Bauantrag: Errichtung von 2 Balkonen mit Glasdach;
Hemau, Riedenburger Straße 27
Fl. Nr. 1163 Gemarkung Hemau
 - 1.8 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines barriere-
freien Bungalows;
Arnest 2
Fl. Nr. 1191 Gemarkung Klingen
 - 1.9 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau von 7 Reihen-
häusern;
Aicha 3
Fl. Nr. 1161/2 Gemarkung Aichkirchen
 - 1.10 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau von 7 Tiny-
Houses;
Aicha 3
Fl. Nr. 1161/2 Gemarkung Aichkirchen

- 1.11 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 5 Wohneinheiten;
Aicha 3
Fl. Nr. 1161/2 Gemarkung Aichkirchen
- 1.12 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen;
Flinksberg 2
Fl. Nr. 847 Gemarkung Langenkreith
- 1.13 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
- 2 Gestaltungssatzung der Stadt Hemau;
Erneute Beratung über eine isolierte Abweichung für die Dacherneuerung auf einem Nebengebäude;
hier: Klopferweg 8, Hemau
- 3 Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a.d. Altmühl zur 1. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Krampelmühlweg West";
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
- 4 Bauleitplanung des Marktes Laaber zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Weißenkirchen";
hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
- 5 Informationen
- 5.1 Information zum Sachstand "Städtisches Naherholungsgebiet - Bauabschnitt 1"
- 6 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

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

Punkt: 1.1	Bauantrag: Neubau eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes; Schacha Fl. Nr. 1273 Gemarkung Hohenschambach
-------------------	--

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen im Bereich des Bauvorhabens als „MD“ (Dorfgebiet - § 5 BauNVO) dar. Am Rand des Grundstückes wird ein Teil davon als Flächen der Landwirtschaft dargestellt.

Geplant ist der Abbruch der Bestandsgebäude und der Neubau eines landwirtschaftlichen Lagergebäudes.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB bzw. nach dem sogenannten „Einfügegebot“ zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Gebäude nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Zum Maß der baulichen Nutzung können die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO zur Beurteilung (Grund- und Geschossflächenzahl) herangezogen werden. Allerdings wurde die angegebene GRZ und GFZ nur auf das geplante Gebäude bezogen (0,02 bzw. 0,04). Die weiteren Gebäude bzw. versiegelten Flächen auf dem Grundstück wurden dabei offensichtlich nicht berücksichtigt. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Die Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, beträgt ca. 136 m² und somit etwas mehr als die Grundstücksfläche der bisher vorhandenen Gebäude an dieser Stelle (diese sollen abgebrochen werden).

Die geplante Firsthöhe von 7,58 m überragt umliegende Gebäude nicht und fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand 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. Ein Wasseranschluss ist offensichtlich nicht geplant, die Wasserversorgung ist über eine Versorgungsleitung VW 100 gesichert.

Der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W405 von 48 m³/h für zwei Stunden kann für das betreffende Objekt vorgehalten werden. Für die Entnahme, einer über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.

Schmutzwasser fällt nicht an. Das Niederschlagswasser soll über einen Sickerschacht versickern. Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

Die Nachbarbeteiligung konnte aufgrund des Todesfalles des Eigentümers des Nachbargrundstückes nicht durchgeführt werden.

Die Abstandsflächen sind enthalten, diese sind 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 angegebenen GRZ und GFZ sind nur auf das geplante Gebäude bezogen angegeben (0,02 bzw. 0,04). Die weiteren Gebäude bzw. versiegelten Flächen auf dem Grundstück wurden dabei offensichtlich nicht berücksichtigt. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.
- Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand 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. Ein Wasseranschluss ist offensichtlich nicht geplant, die Wasserversorgung ist über eine Versorgungsleitung VW 100 gesichert. Der Grundschatz nach DVGW Arbeitsblatt W405 von 48 m³/ h für zwei Stunden kann für das betreffende Objekt vorgehalten werden. Für die Entnahme, einer über den Grundschatz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.
 - Schmutzwasser fällt nicht an. Das Niederschlagswasser soll über einen Sickerschacht versickern. Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Die Nachbarbeteiligung konnte aufgrund des Todesfalles des Eigentümers des Nachbargrundstückes nicht durchgeführt werden.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 6 Nein: 0 Anwesend: 6
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.1

Punkt: 1.2	Bauantrag: Sanierung und Erweiterung einer bestehenden Garage für eine Photovoltaik-Anlage, Sonnenschutz für den Eingangsbereich; Hemau, Birkenstraße 8 Fl. Nr. 943/4 Gemarkung Hemau
-------------------	--

Sachverhalt:

Frau Stadträtin Lutz und Herr Stadtrat Hofbauer sind während der Beratung des TOP Ö 1.2 zur Sitzung gekommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1420 „Nord-Ost Hinterm Friedhof“. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche seit seiner Urschrift als „WA“ dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich somit aus § 30 Abs. 1 BauGB. Ein Bauvorhaben ist demnach zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Geplant ist die Sanierung und Erweiterung einer bestehenden Garage für eine Photovoltaikanlage, sowie ein Sonnenschutz für den Eingangsbereich des Hauptgebäudes. Die im Plan erwähnten, aber nicht vermaßten Bauteile „Balkon mit Sonnenschutzdach, Wintergarten, Überdachter Kellerabgang, Balkon“ sind nicht Gegenstand dieses Bauantrages.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1420 „Nord-Ost Hinterm Friedhof“ wurden beantragt (§ 31 Abs. 2 BauGB):

- Überschreitung der Baugrenze durch die Garage (und durch Eingangsüberdachung - nicht beantragt, aber erforderlich)
- Traufhöhe (4,20 m bzw. 3,35 m statt 2,75 m laut Regenbeispiel)
- Nr. 1.4.6 bzw. Regelbeispiel: Überschreitung Dachüberstand Ortgang (2,90 m statt 0,50 m)
- Nr. 1.5.1: Überschreitung der maximalen Grenzbebauung von 8 m laut Bebauungsplan (geplant: 9,56 m)
- Nr. 1.5.1 und Nr. 1.5.2: Dacheindeckung (Trapezblech Farbe Aluminium oder Stahlblech verzinkt geplant) → abweichend vom Hauptgebäude und Nachbargarage
- Nr. 1.5.1 und Nr. 1.5.2: Dachform/Dachneigung (durch außermittigen First und unterschiedlichen Dachneigungen der beiden Dachflächen 32° und 15° statt 38° - 44°)

Aufgrund der Digitalisierung der Bau- bzw. Grundstücksakten kann aktuell nicht geprüft werden, ob offiziell zugelassene Bezugsfälle vorliegen.

Die geplante Garage passt sich hinsichtlich der Dachform/ Dachneigung an die bestehende Grenzgarage des Nachbargebäudes an. Diese weicht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Ob dazu offiziell befreit wurde, kann derzeit leider nicht abschließend beurteilt werden.

Die Nachbarunterschriften zum Antrag auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Abweichung von Art. 6 Bayerische Bauordnung wurden offensichtlich eingeholt.

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

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gesammelt werden, der Überlauf ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Die Abstandsflächen und ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO sind enthalten. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Vorsichtshalber weisen wir daraufhin, dass die Darstellung der Baugrenze in dem Eingabeplan und Lageplan voneinander abweichen.

Laut § 31 Abs. 2 kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen

- Überschreitung der Baugrenze durch die Garage (und durch Eingangsüberdachung - nicht beantragt, aber erforderlich)
- Traufhöhe (4,20 m bzw. 3,35 m statt 2,75 m laut Regenbeispiel)
- Nr. 1.4.6 bzw. Regelbeispiel: Überschreitung Dachüberstand Ortgang (2,90 m statt 0,50 m)
- Nr. 1.5.1: Überschreitung der maximalen Grenzbebauung von 8 m laut Bebauungsplan (geplant: 9,56 m)
- Nr. 1.5.1 und Nr. 1.5.2: Dacheindeckung (Trapezblech Farbe Aluminium oder Stahlblech verzinkt geplant) → abweichend vom Hauptgebäude und Nachbargarage. Die Dacheindeckung hat sich möglichst an die dunkle Farbe der Nachbargarage anzupassen.

- Nr. 1.5.1 und Nr. 1.5.2: Dachform/Dachneigung (durch außermittigen First und unterschiedlichen Dachneigungen der beiden Dachflächen 32° und 15° statt 38° - 44°) des Bebauungsplanes Nr. 1420 „Nord-Ost Hinterm Friedhof“ wird zugestimmt. (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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 und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten 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 Schmutzwassers erfolgt im Bestand über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gesammelt werden, der Überlauf ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Die Abstandsflächen und ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO sind enthalten. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Die im Plan erwähnten, aber nicht vermaßten Bauteile „Balkon mit Sonnenschutzdach, Wintergarten, Überdachter Kellerabgang, Balkon“ sind nicht Gegenstand dieses Bauantrages.
- Vorsichtshalber weisen wir darauf hin, dass die Darstellung der Baugrenze in dem Eingabeplan und Lageplan voneinander abweichen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.2

**Punkt: 1.3 Bauantrag: Aufstockung und Anbau am bestehenden Wohnhaus und Teilabbruch einer bestehenden Garage;
 Hemau, Schönbergstraße 18
 Fl. Nr. 875/3 Gemarkung Hemau**

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche seit seiner Urschrift als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO) dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 Abs. 1 BauGB bzw. dem sog. „Einfügebots“ zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für die Grund- und Geschossflächenzahl können laut der vorliegenden Berechnungen eingehalten werden (Maß der baulichen Nutzung).

Die Grundfläche, die überbaut werden soll, ändert sich insbesondere durch den geplanten Anbau.

Die geplante Firsthöhe von 10,05 m überschreitet die bisherige Höhe des Gebäudes (9,84 m) leicht. Das betreffende Gebäude überragt derzeit schon die umliegenden Gebäude.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand bereits gesichert und abgeschlossen. 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 entsprechender Entwässerungsplan liegt vor.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Die Abstandsflächen wurden in den Plänen dargestellt. Es liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück (Fl. Nr. 875/4 Gemarkung Hemau) und ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO vor. Die Thematik der Abstandsflächen sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, es liegen jedoch nicht alle Unterschriften der Eigentümer der Nachbargrundstücke vor.

Gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung sind für die neue Wohneinheit, aufgrund der angegebenen Wohnfläche, zwei Stellplätze erforderlich. Für eine Wohneinheit (bereits im Bestand vorhanden) kann ein Stellplatz angerechnet werden. Insgesamt sollen laut der Unterlagen vier Stellplätze geschaffen werden, durch die bestehende Garage und durch den neuen Carport (nicht Gegenstand dieses Bauantrages).

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 im Bestand bereits gesichert und abgeschlossen. 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 entsprechender Entwässerungsplan liegt vor.
 - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

- Die Abstandsflächen wurden in den Plänen dargestellt. Es liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück (Fl. Nr. 875/4 Gemarkung Hemau) und ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO vor. Die Thematik der Abstandsflächen sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
 - Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, es liegen jedoch nicht alle Unterschriften der Eigentümer der Nachbargrundstücke vor.
2. Eine Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a i. V. m. § 246e BauGB („Bau-Turbo“) und § 34 Abs. 3 BauGB wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.3

**Punkt: 1.4 Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung;
 Haid 7
 Fl. Nr. 515/10 Gemarkung Langenkreith**

Sachverhalt:

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

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde durch den Vorbescheid vom 23.09.2025 (Az. S 43-2025-0877-VB) durch das Landratsamt Regensburg festgestellt. Die Situierung der Garage weicht von den Planunterlagen des Vorbescheidsverfahrens ab, dies ist laut der Bauherrin jedoch mit dem Landratsamt Regensburg abgesprochen. Die weiteren Auflagen aus dem Vorbescheid, wurden soweit beurteilbar eingehalten. Die geplante Einliegerwohnung wurde im Vorbescheidsverfahren nicht thematisiert.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich noch nicht gesichert. Alle anfallenden Kosten dafür, sind von den Bauherren zu tragen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde bereits bei dem Vorbescheidsverfahren der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurden damals keine Bedenken zurückgemeldet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Haid grundsätzlich über Kleinkläranlagen. Ein entsprechender Entwässerungsplan sowie ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft liegen vor.

Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf der Zisterne und der Kleinkläranlage soll an den örtlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Diesbezüglich ist rechtzeitig eine Gestattung der Stadt Hemau einzuholen.

Die Zufahrt kann über die Gemeindeverbindungsstraße (Fl. Nr. 407/1 Gemarkung Langenkreith) erfolgen. Falls eine Befestigung des Grünstreifens im Bereich der Einfahrt erfolgen soll, ist auch hierfür rechtzeitig die Gestattung der Stadt Hemau einzuholen.

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

Die Nachbarbeteiligung des direkten Nachbarn wurde durchgeführt, die Zustimmung liegt vor. An das betreffende Grundstück grenzt ein Anliegerweg, die Unterschriften aller Anlieger sind nicht eingeholt worden.

Ein Stellplatznachweis ist enthalten. Insgesamt sind drei Stellplätze für die zwei Wohneinheiten geplant, dies ist nach § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung, unter Berücksichtigung der Wohnflächenberechnung ausreichend.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Wir weisen darauf hin, dass die Birke im Zufahrtsbereich (laut Auflage Nr. 5 des Vorbescheides) zu erhalten ist.

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. Alle anfallenden Kosten dafür, sind von den Bauherren zu tragen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde bereits bei dem Vorbescheidsverfahren der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurden damals keine Bedenken zurückgemeldet.
 - Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Haid grundsätzlich über Kleinkläranlagen. Ein entsprechender Entwässerungsplan sowie ein Gutachten eines Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft liegen vor.
Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf der Zisterne und der Kleinkläranlage soll an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Diesbezüglich ist rechtzeitig eine Gestattung der Stadt Hemau einzuholen.
 - Die Zufahrt kann über die Gemeindeverbindungsstraße (Fl. Nr. 407/1 Gemarkung Langenkreith) erfolgen. Falls eine Befestigung des Grünstreifens im Bereich der Einfahrt erfolgen soll, ist auch hierfür rechtzeitig die Gestattung der Stadt Hemau einzuholen.
- Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.
- Die Nachbarbeteiligung des direkten Nachbarn wurde durchgeführt, die Zustimmung liegt vor. An das betreffende Grundstück grenzt ein Anliegerweg, die Unterschriften aller Anlieger sind nicht eingeholt worden.
- Wir weisen darauf hin, dass die Birke im Zufahrtsbereich (laut Auflage Nr. 5 des Vorbescheides) zu erhalten ist.

2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a i. V. m. § 246e BauGB („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.4

**Punkt: 1.5 Bauantrag: Neubau einer Doppelgarage mit Geräteraum und einer Eingangüberdachung mit Gründach;
Langenkreith, Willi-Köhler-Ring 11
Fl. Nr. 180/28 Gemarkung Langenkreith**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1447 „Siedlung-Langenkreith-Erweiterung“.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ergibt sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB. Ein Bauvorhaben ist demnach zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Den Bauantragsunterlagen wurde kein expliziter Befreiungsantrag beigelegt. Es ist jedoch aufgrund der vorab stattgefundenen Gespräche klar, dass bei diesem Bauantrag die Befreiung von der Festsetzung Nr. 2.1.2 „Garagen und Nebengebäude“ des Bebauungsplanes Nr. 1447 „Siedlung-Langenkreith-Erweiterung“, hinsichtlich der abweichenden Dachform/ Dachdeckung zum Hauptgebäude, eingeholt werden soll.

Bei der damaligen Genehmigungsfreistellung aus dem Jahr 2009 war die Garage mit einem Satteldach mit Ziegeldeckung geplant. Laut Rückmeldung des Bauherrn, musste das Satteldach während der Baumaßnahme zu einem Flachdach mit Begrünung geändert werden (unter anderem aufgrund des Gefälles/ natürlichen Geländes). Es liegen dazu bereits Bezugsfälle vor „Willi-Köhler-Ring 8“ und „Zum Leiner 7“.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand bereits gesichert und abgeschlossen. 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 wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung ist im Bestand gesichert.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen keine Unterschriften vor.

Die Abstandsflächen sind nicht enthalten. Für dieses Vorhaben sind jedoch gegebenenfalls keine Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO erforderlich. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Laut § 31 Abs. 2 kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder

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

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände.

Der Befreiungen von der Festsetzungen Nr. 2.1.2 „Garagen und Nebengebäude“ des Bebauungsplanes Nr. 1447 „Siedlung-Langenkreith-Erweiterung“, hinsichtlich der abweichenden Dachform/ Dachdeckung der Garage (extensiv begrüntes Flachdach) zum Hauptgebäude, wird zugestimmt. (§ 31 Abs. 2 und § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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 und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Sparten-trägern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
 - Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung ist im Bestand gesichert.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen keine Unterschriften vor.
- Die Abstandsflächen sind nicht enthalten. Für dieses Vorhaben sind jedoch gegebenenfalls keine Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO erforderlich. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.5

Punkt: 1.6	Bauantrag: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle; Rieb Fl. Nr. 663 Gemarkung Neukirchen
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche seit seiner Urschrift als Flächen der Landwirtschaft/ Einzelgehöfte vor.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB) und ist vermutlich privilegiert gemäß §35 Abs. 1 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 des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.

Ein Wasseranschluss ist offensichtlich nicht geplant, weshalb auch kein Schmutzwasser anfällt.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück breitflächig versickern. Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, es liegen nicht alle Unterschriften vollständig vor.

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

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Baudenkmäler (ursprüngliches Wohnhaus mit der jetzigen Hausnummer 2 a und die Hofkapelle).

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 des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
 - o Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
 - Ein Wasseranschluss ist offensichtlich nicht geplant, weshalb auch kein Schmutzwasser anfällt.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück breitflächig versickern. Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, es liegen nicht alle Unterschriften vollständig vor.
- Auf dem Grundstück befinden sich zwei Baudenkmäler (ursprüngliches Wohnhaus mit der Hausnummer 2 a und die Hofkapelle).

- Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt eine Holzfassade des Gebäudes zur Anpassung an die Umgebung.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.6

Punkt: 1.7 Bauantrag: Errichtung von 2 Balkonen mit Glasdach; Hemau, Riedenburger Straße 27 Fl. Nr. 1163 Gemarkung Hemau
--

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen seit seiner Urschrift als „WA“ (§ 4 BauNOV – Allgemeines Wohngebiet) dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB bzw. dem sogenannten „Einfüegebot“ zu beurteilen.

Der Balkon gehört zum Wohngebäude und ist somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Der Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO kann laut der vorliegenden Berechnung eingehalten werden. Die GFZ ändert sich laut der vorliegenden Berechnung nicht.

Die Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, erhöht sich um ca. 30 m².

Bezüglich der Höhe bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Einfügens in die Umgebung.

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

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll über die bestehende Abwasserleitung über das städtische Kanalnetz im Mischsystem entsorgt werden.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

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

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

Durch dieses Bauvorhaben entsteht keine Änderung bezüglich der Stellplätze.

Das Vorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

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 gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuföhren.
 - Bezüglic der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
 - Das anfallende Niederschlagswasser soll über die bestehende Abwasserleitung über das städtische Kanalnetz im Mischsystem entsorgt werden.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, es liegen jedoch nicht alle Unterschriften vollständig vor.
- Das Vorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.7

**Punkt: 1.8 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines barrierefreien Bungalows;
Arnest 2
Fl. Nr. 1191 Gemarkung Klingen**

Sachverhalt:

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

Da das Grundstück dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, handelt es sich hierbei um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ein solches kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Es ist auf dem Grundstück unter anderem bereits ein Wohnhaus und ein Nebengebäude (Doppelgarage, Heizungsraum und Holzschuppen) vorhanden. Das Nebengebäude soll abgebrochen und durch einen barrierefreien Bungalow ersetzt werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben (Wohnnutzung) grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) widerspricht.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand grundsätzlich bereits gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherrin in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuföhren.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Es ist jedoch eine vorherige Rücksprache mit den Stadtwerken Hemau dringend erforderlich.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt auf diesem Grundstück im Bestand grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Trennsystem. Ein entsprechender Entwässerungsplan ist bei Einreichung des Bauantrages beizufügen.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

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

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Ein Abstandsflächenplan und ein Stellplatznachweis ist bei Einreichung des Bauantrages beizufügen.

Es steht nun zur Beratung, ob das geplante Vorhaben als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden soll.

Frau Stadträtin Lammert sieht hier die weitere Schaffung von Wohnraum positiv. Das Erscheinungsbild des Ortes Arnest wird dadurch nicht negativ verändert.

Herr Stadtrat Semmler weist darauf hin, dass bei der weiteren Planung ein Satteldach bedacht werden soll.

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 im Bestand grundsätzlich bereits gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherrin in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuföhren.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Die Rückmeldung ergab, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Es ist jedoch eine vorherige Rücksprache mit den Stadtwerken Hemau dringend erforderlich.
 - Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt auf diesem Grundstück im Bestand grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Trennsystem. Ein entsprechender Entwässerungsplan ist bei Einreichung des Bauantrages beizufügen.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

- Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.
- Ein Abstandsflächenplan und ein Stellplatznachweis ist bei Einreichung des Bauantrages beizufügen.
- Der Bau- und Umweltausschuss wünscht, bei der weiteren Planung ein Satteldach zu berücksichtigen, um ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a i. V. m. § 246e BauGB („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.8

**Punkt: 1.9 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau von 7 Reihenhäusern; Aicha 3
 Fl. Nr. 1161/2 Gemarkung Aichkirchen**

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen, auf die Beratungen und Beschlussfassungen im Bau- und Umweltausschuss vom 05.11.2024, 02.07.2024 und 10.10.2023.

Geplant ist hier die Errichtung von sieben Reihenhäuser, jeweils mit der Bauweise KG + I + DG.

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

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Kriterien zur Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es handelt sich zwar um die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude (§ 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, steht aber nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit einem Dorfgebiet bzw. mit einer Fläche, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (§ 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Weder eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, noch eine sogenannte „Teilprivilegierung“ nach § 35 Abs. 4 BauGB ist ersichtlich.

Es handelt sich demnach um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Ein solches kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Die vorliegende Planung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lässt die Entstehung einer Splittersiedlung erwarten (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB).

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand grundsätzlich nicht gesichert. Eine ordnungsgemäße Erschließung wäre auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern sicherzustellen. Bei Einreichung von Bauantragsunterlagen wäre ein entsprechender Entwässerungsplan vorzulegen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Das Grundstück kann aufgrund der Höhenlage nur bedingt versorgt werden. Es würde diese Variante (sieben Reihenhäuser) grundsätzlich funktionieren, da der Druck jedoch sehr gering ist, wäre eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Außerdem könnte ein zentraler Wasserzählerschacht gesetzt werden, um dann alles auf Privatgrund selbst verlegen zu können. Alle anfallenden Kosten dafür, sind von dem Bauherrn selbst zu übernehmen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Aicha grundsätzlich über Kleinkläranlagen. Für das Anwesen ist derzeit keine funktionierende Kleinkläranlage vorhanden und die Erschließung somit nicht gesichert. Vorsichtshalber weisen wir daraufhin, dass zwingend ein Hauptverantwortlicher bei der Stadt Hemau bekannt sein müsste, sofern alle Häuser an dieselbe Kleinkläranlage angeschlossen werden sollen.

Es gibt in Aicha keine wasserrechtlich erlaubte Einleitungsstelle. Das anfallende Niederschlagswasser wäre durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Die Zufahrt ist im Bestand zur jetzigen Hofstelle vorhanden.

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

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

Es sind 14 Stellplätze in dem Plan dargestellt. Eine Angabe zur jeweiligen Wohnfläche liegt nicht vor. Nach § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung wären die 14 Stellplätze (bei dem maximalen Erfordernis von zwei Stellplätzen bei einer Wohnfläche von über 50 m²) jedoch normalerweise ausreichend.

Es wird auf die Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen.

Frau Stadträtin Lammert sieht die Schaffung von Wohnraum grundsätzlich positiv. Erachtet die verdichtete Bauweise an dieser Stelle bzw. in dem kleinen Ort Aicha nicht passend. Dies gilt auch für die beiden folgenden Bauvoranfragen (TOP Ö 1.10 und 1.11).

Herr Stadtrat Semmler weist auf die aktive Landwirtschaft im Ort Aicha hin und sieht Konflikte vorprogrammiert.

Beschluss:

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

Es bestehen folgende Einwände:

- Die Erschließung ist nicht gesichert (§ 35 Abs. 2 BauGB).
- § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB sind nicht einschlägig, das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zu beurteilen. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und würde die Entstehung einer Splittersiedlung erwarten lassen (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB).

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

2. Eine Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a i. V. m. § 246e („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.9

Punkt: 1.10	Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau von 7 Tiny-Houses; Aicha 3 Fl. Nr. 1161/2 Gemarkung Aichkirchen
--------------------	---

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen, auf die Beratungen und Beschlussfassungen im Bau- und Umweltausschuss vom 05.11.2024, 02.07.2024 und 10.10.2023.

Geplant ist hier die Errichtung von sieben Tiny-Houses mit einer Größe von jeweils 12 m x 5 m (nur mit Erdgeschoss und Flachdächern).

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

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Kriterien zur Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es handelt sich zwar um die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude (§ 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, steht aber nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit einem Dorfgebiet bzw. mit einer Fläche, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (§ 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Weder eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, noch eine sogenannte „Teilprivilegierung“ nach § 35 Abs. 4 BauGB ist ersichtlich.

Es handelt sich demnach um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Ein solches kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Die vorliegende Planung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lässt die Entstehung einer Splittersiedlung erwarten (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB).

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand grundsätzlich nicht gesichert. Eine ordnungsgemäße Erschließung wäre auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern sicherzustellen. Bei Einreichung von Bauantragsunterlagen wäre ein entsprechender Entwässerungsplan vorzulegen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Das Grundstück kann aufgrund der Höhenlage nur bedingt versorgt werden. Es würde diese Variante (sieben Tiny-Houses) grundsätzlich funkti-

onieren, da der Druck jedoch sehr gering ist, wäre eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Außerdem könnte ein zentraler Wasserzählerschacht gesetzt werden, um dann alles auf Privatgrund selbst verlegen zu können. Alle anfallenden Kosten dafür, sind von dem Bauherrn selbst zu übernehmen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Aicha grundsätzlich über Kleinkläranlage. Für das Anwesen ist derzeit keine funktionierende Kleinkläranlage vorhanden und die Erschließung somit nicht gesichert. Vorsichtshalber weisen wir daraufhin, dass zwingend ein Hauptverantwortlicher bei der Stadt Hemau bekannt sein müsste, sofern alle Häuser an dieselbe Kleinkläranlage angeschlossen werden sollen.

Es gibt in Aicha keine wasserrechtlich erlaubte Einleitungsstelle. Das anfallende Niederschlagswasser wäre durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen. Für eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Die Zufahrt ist im Bestand zur jetzigen Hofstelle vorhanden.

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

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

Es sind 14 Stellplätze in dem Plan dargestellt. Eine Angabe zur jeweiligen Wohnfläche liegt nicht vor. Laut der Planunterlagen sollen die Tiny-Houses jeweils 12 m x 5 m (60m²) groß werden. Nach § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung wären die 14 Stellplätzen normalerweise ausreichend.

Es wird auf die Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen.

Beschluss:

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

Es bestehen folgende Einwände:

- Die Erschließung ist nicht gesichert (§ 35 Abs. 2 BauGB).
- § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB sind nicht einschlägig, das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zu beurteilen. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und würde die Entstehung einer Splittersiedlung erwarten lassen (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB).

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

2. Eine Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a i. V. m. § 246e („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.10

Punkt: 1.11	Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 5 Wohneinheiten; Aicha 3 Fl. Nr. 1161/2 Gemarkung Aichkirchen
--------------------	---

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen, auf die Beratungen und Beschlussfassungen im Bau- und Umweltausschuss vom 05.11.2024, 02.07.2024 und 10.10.2023.

Geplant sind hier zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils fünf Wohneinheiten, in der Bauweise KG + I + I + DG.

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

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Die Kriterien zur Anwendbarkeit des „Bau-Turbos“ sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es handelt sich zwar um die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude (§ 246e Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, steht aber nicht in einem räumlichen Zusammenhang mit einem Dorfgebiet bzw. mit einer Fläche, die nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (§ 246e Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Weder eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, noch eine sogenannte „Teilprivilegierung“ nach § 35 Abs. 4 BauGB ist ersichtlich.

Es handelt sich demnach um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Ein solches kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Die vorliegende Planung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und lässt die Entstehung einer Splittersiedlung erwarten (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB).

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand grundsätzlich nicht gesichert. Eine ordnungsgemäße Erschließung wäre auf Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern sicherzustellen. Bei Einreichung von Bauantragsunterlagen wäre ein entsprechender Entwässerungsplan vorzulegen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Das Grundstück kann aufgrund der Höhenlage nur bedingt versorgt werden. Es würde diese Variante (zwei Mehrfamilienhäuser mit je fünf Wohneinheiten) grundsätzlich funktionieren, da der Druck jedoch sehr gering ist, wäre eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Außerdem könnte ein zentraler Wasserzählerschacht gesetzt werden, um dann alles auf Privatgrund selbst verlegen zu können. Alle anfallenden Kosten dafür, sind von dem Bauherrn selbst zu übernehmen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Aicha grundsätzlich über Kleinkläranlagen. Für das Anwesen ist derzeit keine funktionierende Kleinkläranlagen vorhanden und die Erschließung somit nicht gesichert. Vorsichtshalber weisen wir daraufhin, dass zwingend ein Hauptverantwortlicher bei der Stadt Hemau bekannt sein müsste, sofern alle Häuser an dieselbe Kleinkläranlage angeschlossen werden sollen.

Es gibt in Aicha keine wasserrechtlich erlaubte Einleitungsstelle. Das anfallende Niederschlagswasser wäre durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu entsorgen. Für

eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.

Die Zufahrt ist im Bestand zur jetzigen Hofstelle vorhanden.

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

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

Es sind 20 Stellplätze in dem Plan dargestellt. Eine Angabe zur jeweiligen Wohnfläche liegt nicht vor. Laut der Planunterlagen sollen insgesamt zehn Wohneinheiten entstehen. Nach § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung wären die 20 Stellplätze (bei dem maximalen Erfordernis von zwei Stellplätzen bei einer Wohnfläche von über 50 m²) jedoch normalerweise ausreichend.

Es wird auf die Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe hingewiesen.

Beschluss:

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

Es bestehen folgende Einwände:

- Die Erschließung ist nicht gesichert (§ 35 Abs. 2 BauGB).
- § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB sind nicht einschlägig, das Vorhaben ist als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zu beurteilen. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und würde die Entstehung einer Splittersiedlung erwarten lassen (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB).

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

2. Eine Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 36a i. V. m. § 246e („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.11

Punkt: 1.12	Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen; Flinksberg 2 Fl. Nr. 847 Gemarkung Langenkreith
--------------------	---

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung des „Antrag auf Vorbescheides: Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses (E+1) mit Garagen“ am 05.10.2021 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und seitens des Landratsamtes Regensburg der Vorbescheid mit Datum vom 09.06.2022 erteilt (Az. S 43-2021-1993-VB).

Durch den Antrag vom 29.03.2026 (Eingang bei der Stadt Hemau 31.03.2026) beantragt der Bauherr die Verlängerung dieses Vorbescheides.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, für den vorliegenden Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides, sein Einvernehmen zu erteilen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO).

Der ursprüngliche Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen hat weiterhin Bestand.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.12

Punkt: 1.13	Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
--------------------	---

Herr 2. Bürgermeister Pollinger gibt folgende Genehmigungsfreistellung bekannt:

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
Bauort: Sr.-Elkana-Weg 7 – Fl. Nr. 820/35 Gemarkung Hemau

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö1.13

Punkt: 2	Gestaltungssatzung der Stadt Hemau; Erneute Beratung über eine isolierte Abweichung für die Dacherneuerung auf einem Nebengebäude; hier: Klopferweg 8, Hemau
-----------------	---

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Anwesens „Klopferweg 8“ hat erneut wegen der Dacherneuerung auf seinem nordöstlichen Nebengebäude (Lagerhalle) nachgefragt. Hierzu gibt es bereits eine lange Vorgeschichte und mehrere Beschlüsse.

Für das betroffene Nebengebäude wurde erstmals 2021 wegen der Dachneueindeckung und einer solaren Nutzung der Dachfläche angefragt. Nach Beteiligung des Städteplaners wurde dem Eigentümer vorgeschlagen, das Pultdach durch ein gleichmäßiges Satteldach zu ersetzen, da die bestehende Dachkonstruktion (Dachneigung ca. 10 Grad) nicht den allgemein zulässigen Dacheindeckungen nach Gestaltungssatzung entspricht. Alternativ wurde ein begrüntes Flachdach oder eine Blechdeckung angeregt. Eine solare Nutzung wurde abgelehnt.

Nach einigem Schriftverkehr wurde auf Grundlage der stadtplanerischen Vorschläge von Herrn Wild durch den Bau- und Umweltausschuss am 05.07.2022 für die Erneuerung der Dacheindeckung an dem Pultdach-Nebengebäude in gleicher Form und Ausführung eine Befreiung bzw. Abweichung von der Gestaltungssatzung sowie die solare Nutzung erneut abgelehnt.

Am 03.04.2023 wurde dann ein Antrag auf isolierte Abweichung für die Dacherneuerung an dem bestehenden Pultdach gestellt. Der Bauherr beabsichtigte die Erneuerung der Dachhaut (Welleternitplatten in bestandsgleicher Form und Farbe). Dazu hatte Herr Wild in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass bei verbleibender Pultdachausführung eine geringfügige Verbesserung über eine ziegelrote Dachhaut in strukturierter Form erreichbar wäre (Eternit-Kurzwellplatten oder PREFA-Dachplatten). Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.05.2023 beschlossen, sich der Meinung des Städteplaners anzuschließen und den Antrag auf Abweichung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung abzulehnen und alternativ eine klassische Doppelfalz-Eindeckung in Titanzink oder Kupfer vorzuschlagen.

Am 01.08.2023 hat der Bau- und Umweltausschuss erneut beraten und beschlossen, für die zwischenzeitlich geplante Erneuerung der Dachneueindeckung mit PREFA-Dachplatten keine Förderung in Aussicht zu stellen, da eine städtebauliche Aufwertung nicht erreicht wird. Der Vorschlag des Bau- und Umweltausschusses, ein Vordach an den Pultfirst anzubringen, wurde dem Bauherrn weitergegeben.

Im Juli 2024 wurde der Stadtverwaltung mitgeteilt, dass aufgrund der Ablehnung der Förderung lediglich defekte Platten durch baugleich asbestfreie Platten ersetzt werden sollen.

Am 04.05.2025 wurde erneut bezüglich der Anbringung einer PV-Anlage auf dem nordöstlichen Nebengebäude für die komplette Dachfläche angefragt. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.06.2025 aufgrund der erneuten Stellungnahme des

Städteplaners beschlossen, hierfür keine Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) zuzulassen.

Da sämtliche Beratungsempfehlungen bezüglich der Dachveränderung auf dem betroffenen Gebäude erfolglos waren, wurde bei einem Besprechungstermin im Rathaus am 20.06.2025 und einem Ortstermin am 01.07.2025, an dem Vertreter der Stadt Hemau, der Städteplaner, die Familie des Eigentümers und dessen Planer teilgenommen haben, nach einer für alle Seiten akzeptablen Lösung gesucht. Am 16.09.2025 wurde durch den Eigentümer mitgeteilt, dass er die dabei vereinbarte Lösung nicht umsetzen wird. Nachdem in diesem Zug wieder ein anderer Vorschlag eingereicht wurde, hat die Stadt Hemau ihm am 25.09.2025 schriftlich mitgeteilt, dass eine entsprechende Bauvoranfrage beim Landratsamt Regensburg einzureichen ist und eine erneute Beratung durch den Städteplaner nicht mehr erfolgen wird, weil dies inzwischen erhebliche Kosten für die Stadt Hemau verursacht hat.

Nun hat der Eigentümer in einer Nachricht am 09.02.2026 mitgeteilt, dass er im Sommer 2026 die Instandsetzung der Lagerhalle plant und dabei die von der Stadt Hemau und dem Städteplaner vorgeschlagenen bzw. gemeinsam mit ihm und seinem Planer besprochenen Lösungsvorschläge als ungeeignet (aus technischer bzw. wirtschaftlicher Sicht) dargestellt werden. Nach Rücksprache mit einer Fachfirma ist dies unzutreffend.

Von Seiten des Eigentümers wird nun vorgeschlagen, das Dach mit roten Faserzement-Wellplatten Eternit Profil 5 in 1250 mm Länge (=kürzeste Variante) zu erneuern. Aus Kostengründen wird keine weitere Beratung des Städteplaners hierzu eingeholt, der Beratungsetat ist bereits ausgereizt. Grundsätzlich kann dem Vorschlag aber zugestimmt werden, da der im Wesentlichen dem Beschluss des Bau- und Umweltausschuss vom 02.05.2023 entspricht. Jedoch soll anstelle von Eternit Profil 5 Profil 8 verwendet werden, da dies feiner und strukturierter wirkt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, in Orientierung am Beschluss vom 02.05.2023, dem Beschluss des Bauherrn zu folgen. Jedoch werden rote Faserzement-Wellplatten Eternit Profil 8 bevorzugt, um die Dacheindeckung feiner und strukturierter zu schaffen. Bedauert wird, dass die Chance zur städtebaulichen Aufwertung nicht genutzt wird. Es wird festgehalten, dass keine weitere Beratung für dieses Vorhaben erfolgen kann und keine Städtebauförderung möglich ist.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö2

Punkt: 3	Bauleitplanung der Stadt Dietfurt a.d. Altmühl zur 1. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Krampelmühlweg West"; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch
-----------------	---

Sachverhalt:

Die Stadt Dietfurt a.d. Altmühl hat die 1. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Krampelmühlweg-West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,63 ha liegt im Innenbereich der Stadt Dietfurt (im südwestlichen Ortsrand). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. deren Teilflächen mit den Flurnummern 578/1, 622/16, 990/1, 990/3, 990/5, 991, 991/1, 991/3, 991/4, 991/5, 991/6, 991/7, 991/8, 991/9, 991/10, 992, 993, 993/1, 993/2, 993/3, 994, 994/4, 994/6, 994/7, 994/9 jeweils der Gemarkung Dietfurt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung die Möglichkeiten zur Innenentwicklung in Dietfurt voranzutreiben und dabei durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen das Verträgliche nebeneinander von Wohnen, Handel und Gewerbe im Plangebiet zu entwickeln.

Die Bauflächen sollen grundsätzlich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Krampelmühlweg-West“ zu erheben, da keine Belange der Stadt Hemau betroffen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö3

Punkt: 4	Bauleitplanung des Marktes Laaber zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Weißenkirchen"; hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
-----------------	--

Sachverhalt:

Der Markt Laaber hat die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Weißenkirchen“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet mit einer Größe von 0,3 ha umfasst die im Außenbereich liegenden Grundstücke Fl. Nrn. 1543/4 und 1543/5 jeweils Gemarkung Großetzenberg, welche unmittelbar westlichen vor dem derzeitigen Ortsrand des Ortsteils Weißenkirchen (nördlich der Leonhardstraße) liegen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Planungsfläche bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Eine Einbeziehung, der Planungsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich, soll nunmehr Baurecht schaffen. Das bauliche Konzept sieht die Errichtung von je einem freistehenden Einfamilienhaus mit Doppelgarage je Flurstück vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine Einwände gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Weißenkirchen“ zu erheben, da keine Belange der Stadt Hemau betroffen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö4

Punkt: 5	Informationen
-----------------	----------------------

Punkt: 5.1	Information zum Sachstand "Städtisches Naherholungsgebiet - Bauabschnitt 1"
-------------------	--

Herr 2. Bürgermeister Pollinger informiert den Bau- und Umweltausschuss darüber, dass das Städtische Naherholungsgebiet im Bauabschnitt 1 vor dem geplanten Ablauf liegt.

Die Spielgeräte wurden in der ersten Osterferienwoche fertiggestellt, die offizielle Abnahme der Spielgeräte durch einen Fachkundigen ist bereits erfolgt und am 14.04.2026 (Tag BA) erfolgt die Abnahme durch das Büro Landimpuls und die Stadt Hemau.

Die Firma Hess arbeitet derzeit und auch während des Aufbaus der Spielgeräte stetig an den Erschließungsanlagen und vervollständigt derzeit den Fallschutz und die notwendigen Auffüllungen und Gestaltungen an den Spielgeräten. Parallel hierzu wird auch humusiert und somit können bereits in der KW 17 (zwei Wochen vor dem Zeitplan) die Großbaumverpflanzung „Aktion Bäumchen Wechsel dich“ und in der KW 18 die restlichen Pflanzungen und Ansaaten erfolgen.

Die Stadt Hemau liegt somit bestens im Zeitplan.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen Ja: 0 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260414/Ö5.1

Punkt: 6 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Hemau, 16.04.2026
Stadt Hemau

Robert Pollinger
Zweiter Bürgermeister

Andrea Haiker
Schriftführerin