

**Niederschrift**

**über die**

**Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**

---

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| Sitzungsdatum: | Dienstag, den 09.06.2026      |
| Beginn:        | 19:00 Uhr                     |
| Ende           | 22:00 Uhr                     |
| Ort, Raum:     | im Ratssaal des Zehentstadels |

**Anwesend:**

1. Bürgermeisterin

Frau Petra Lutz

Ausschussmitglieder

Herr Lukas Achhammer

Herr Franz Greipl

Herr Markus Huber

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Herr Thomas Mirwald

Herr Klaus Schmidmeister

Herr Thomas Semmler

Schriftführer

Frau Andrea Haiker

Frau Corinna Liebl

**Abwesend:**

Tagesordnung:

### **Öffentlicher Teil**

- 1 Erweiterung und Sanierung der Schulen am Mönchsberg (Mittelschule);  
hier: Bemusterung (Feinabstimmung) und weitere Festlegungen
- 2 Bauanträge
  - 2.1 Bauantrag: Nutzungsänderung von Praxisflächen in Wohnnutzung (2 WE);  
Hemau, Oberer Stadtplatz 5  
Fl. Nr. 3 Gemarkung Hemau
  - 2.2 Bauantrag: Errichtung eines Carports;  
Pelldorf 3  
Fl. Nr. 6 Gemarkung Pelldorf
  - 2.3 Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Balkon;  
Lautersee 2  
Fl. Nr. 447 Gemarkung Aichkirchen
  - 2.4 Bauantrag: Neubau eines Bungalows mit Wintergarten sowie Neubau einer Garage und eines Gartenschuppens;  
Klingen, Kieseläcker 15  
Fl. Nr. 185/20 Gemarkung Klingen
  - 2.5 Bauantrag: Nutzungsänderung Zimmer 1. OG und 2. OG;  
Hemau, Regensburger Straße 21  
Fl. Nr. 970 Gemarkung Hemau
  - 2.6 Bauantrag: Errichtung eines Kaltwintergartens;  
Kollersried, Hofmarkstraße 5  
Fl. Nr. 70/38 Gemarkung Kollersried
  - 2.7 Bauantrag: Errichtung eines neuen Dachstuhls sowie Nutzungsänderung von Stall in Halle und Werkstatt;  
Thonlohe 10  
Fl. Nr. 25 Gemarkung Thonlohe
  - 2.8 Bauantrag: Temporäres Aufstellen eines Zaunes in der inneren Grundstücksfläche;  
Haag, Gartenstraße 18  
Fl. Nr. 187/3 Gemarkung Haag
  - 2.9 Bauantrag: Dachaufstockung eines Bestandsgebäudes mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Errichtung einer Gaube, PV-Anlage auf der Südseite;  
Albertshofen 12  
Fl. Nr. 889/3 Gemarkung Thonlohe

- 2.10 Bauantrag: Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses, Neubau eines Anbaus und Neubau einer Doppelgarage;  
Hohenschambach, Am Anger 10  
Fl. Nr. 99 Gemarkung Hohenschambach
- 2.11 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 30 Wohneinheiten;  
Hemau, Nürnberger Straße  
Fl. Nr. 446 Gemarkung Hemau
- 2.12 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
- 3 Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer dreiseitig offenen Eingangsüberdachung;  
Neukirchen, Strassbreite 9  
Fl. Nr. 207/24 Gemarkung Neukirchen
- 4 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Bayerisches Denkmalschutzgesetz zur Instandsetzung der Marienkapelle;  
Langenkreith, Tangrintelstraße 12 a  
Fl. Nr. 71/5 Gemarkung Langenkreith;  
hier: Stellungnahme
- 5 Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Bayerisches Denkmalschutzgesetz zur Errichtung einer PV-Anlage auf einem Nebengebäude;  
Kollersried, An der Hofmark 1  
Fl. Nr. 5 Gemarkung Kollersried;  
hier: Stellungnahme
- 6 Bauleitplanung des Marktes Beratzhausen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberndorf Südost III";  
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- 7 Informationen
- 7.1 Information zu der denkmalrechtlichen Erlaubnis am Objekt "Hemau, Ringweg 2"
- 7.2 Information zur Erteilung einer isolierten Abweichung von dem Gebäudeenergiegesetz durch das Landratsamt Regensburg am Objekt "Hemau, Anton-Scherübl-Straße 14"
- 7.3 Information zur Einweihung des städtischen Naherholungsgebiets
- 8 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

## Öffentlicher Teil

### **Punkt: 1      Erweiterung und Sanierung der Schulen am Mönchsberg (Mittelschule); hier: Bemusterung (Feinabstimmung) und weitere Festlegungen**

Aufgrund der zahlreich anwesenden Gäste, welche hauptsächlich wegen ihrer Bauanträge die Sitzung besuchen, wurde beschlossen mit den Tagesordnungspunkt Ö 2 „Bauanträge“ zu beginnen.

Der folgende Sachverhalt wurde also auf Vorschlag von Frau Ersten Bürgermeisterin Lutz und nach eingeholter vollständiger Zustimmung des Gremiums, nach dem Tagesordnungspunkt Ö 2.12 „Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellung“ beraten.

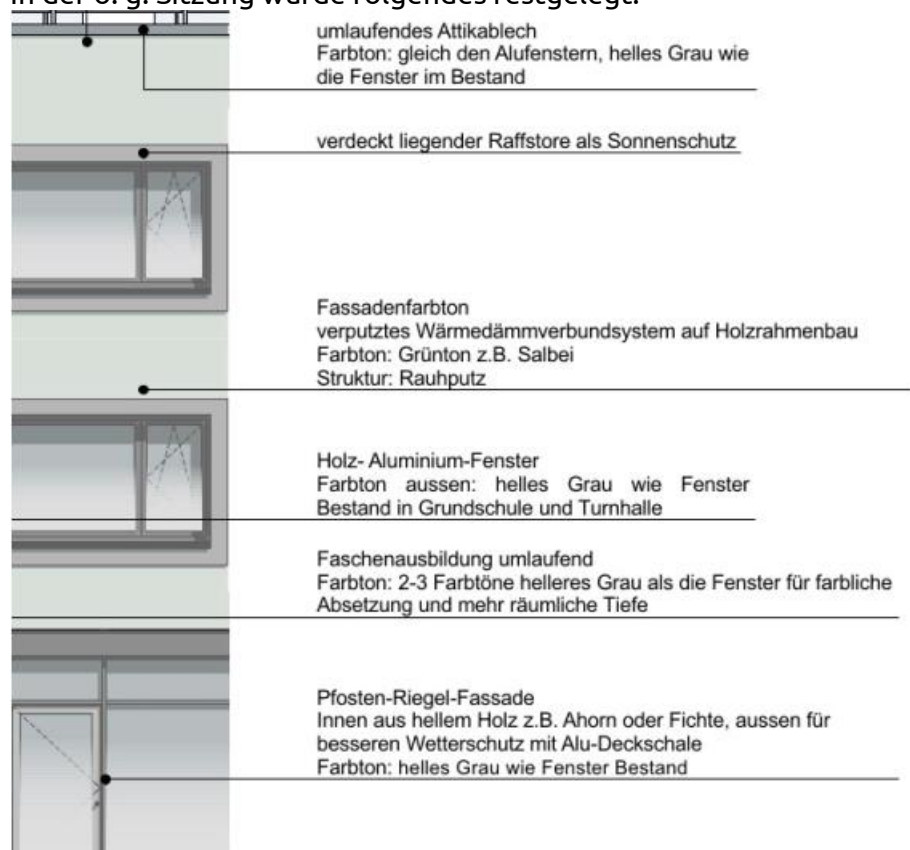
#### Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung des Farb- und Materialkonzeptes im Oktober 2025 im Bau- und Umweltausschuss.

Nun ist der Baufortschritt des Erweiterungsbaus vorangekommen und die Planung der Sanierung nimmt in den Details Formen an.

#### 1. Fassade / Fenster:

In der o. g. Sitzung wurde folgendes festgelegt:



Aufgrund der anstehenden Ausschreibungen, wurden Bemusterungen der Details vor Ort durchgeführt. Wichtig waren hier die **Aludeckschalen** für die weiteren LVs und Be-

stellungen festzulegen. Hier hat sich die Verwaltung zusammen mit der Schulleitung für Weißaluminium R 9006 entschieden. Hierzu passend wird auch das geschlossene Element (Blech hinter Glas) gewählt, wie bei der Sporthalle. Dieses Blech passt insgesamt zu allen verschiedenen Arten von Grautönen, die vor Ort bereits vorhanden sind. Ein genau gleicher Farbton zu einem bestimmten Element war nicht erforderlich, da die verschiedenen Elemente nie an einer Stelle direkt nebeneinander sind.

Für die **Fassade** wurde zur Erstellung der Musterplatten Farbtöne unter Berücksichtigung des o. g. Beschlusses ausgewählt. Diese werden von der Fa. Sto über die ausführende Firma geordert und können dann dem Gremium vor Ort vorgelegt werden. Ein Termin hierzu wird noch bekannt gegeben. Für die **Faschen** wurden ebenfalls Farbtöne mit ausgewählt. Sollte der Farbton zur Fassadenfarbe zu sehr abgesetzt sein, könnte man hier einen kleinen Teil der Fassadenfarbe mit hinzugeben, um die Farben harmonisch aufeinander abzustimmen. Dies kann dann vor Ort festgelegt werden. Für die Faschen war lediglich eine farbliche Absetzung im Beschluss enthalten. Eine erhabene Absetzung wurde aufgrund der Schmutzanfälligkeit seitens der Verwaltung unter Berücksichtigung des Beschlusses nicht gewählt.

## 2. Bodenbeläge:

### - Parkett:

In der o. g. Sitzung wurde durch den Bau- und Umweltausschuss für die Mensa bzw. den Speisesaal ein „Industriestäbchenparkett in Eiche, geölt, sehr robust, in beiden Mensaräumen“ festgelegt. Die Schulhausmeister haben hier eine Beschichtung der Fa. Optan anstatt der Ölung vorgeschlagen. Die Recherche hierzu hat ergeben, dass die 2K Hartwachsölung dieser gewünschten Beschichtung entspricht und somit hat die Stadtverwaltung festgelegt, beim Beschluss des Bau- und Umweltausschusses zu bleiben. Die Verwaltung weist darauf hin, dass ein Holzboden geölt selbstverständlich Flecken und Kratzer bekommen wird, vor allem in einer Mensa. Es wird hier jedoch der mitgeteilten positiven Erfahrung des Planungsbüros vertraut. Eine nachträgliche Beschichtung im Verfahren der Firma Optan kann immer noch nachgeholt werden, wenn sich zeigt, dass der Unterhalt übermäßig viel Aufwand erfordert. Hierzu wäre der Boden abzuschleifen (Ölung), anzuschleifen und die Versiegelung aufzubringen.

### - Linoleum:

In der o. g. Sitzung wurde „Linoleum, in hellen warmen Erdfarben, gesprenkelt“ beschlossen. Auch hierzu haben die Hausmeister die Empfehlung des Verfahrens der Fa. Optan gegeben. Da die Schulhausmeister sehr zufrieden sind mit dem Verfahren (erste Fläche ca. 3 Jahre alt) wurden hierzu die Sachverhalte einmal gegenübergestellt:

|                                | <b>bisheriges Verfahren</b>                                         | <b>neues Verfahren Fa. Optan</b>                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kosten Beschichtung neu</b> | --<br><i>Hier werden die alten Böden entfernt und neue verlegt!</i> | - PU-Siegel inkl. Grundreinigung und einfachem Schleifen ca. 15-18 € / m <sup>2</sup> vermutlich netto<br>- Zusatzarbeiten bei mehrschichtigen und alten Polyfilmen (sehr alte Böden) ca. 4-5 € / m <sup>2</sup> vermutlich netto |
| <b>Haltbarkeit</b>             | Jedes Jahr in den Sommerferien Grundreini-                          | Garantie 5 Jahre                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>bzw. Nachbearbeitung</b>                               | gung und Neuversiegelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (Erneuerung des Siegels transparenter PU-Siegel) erst nach 5 Jahren notwendig)<br><i>Vermutlich erst nach 7-8 Jahren</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Kosten Grundreinigung und Neuversiegelung jährlich</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundreinigung und 2-malige Versiegelung 1,80 € netto / m<sup>2</sup> (Kombipreis Schule)</li> <li>- normaler Einzelpreis 2,25 € netto / m<sup>2</sup></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Meinung Hausmeister</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Preis sehr knapp kalkuliert</li> <li>- Putzqualität nicht sehr gut</li> <li>- sehr zeitaufwendig</li> <li>- Schmutzfugen werden jedes Mal schlimmer und sehen nach der ersten Grundreinigung schon furchtbar aus</li> <li>- Man kann hier nicht mit Desinfektionsmittel drauf gehen, selbst ein schärferer Reiniger hinterlässt schon Spuren</li> <li>- sehr schneller Abrieb der Beschichtung besonders auf Laufwegen und durch Rücken der Möbel in den Zimmern</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sehr zufrieden – älteste Testfläche, aber erst 3 Jahre alt, bisher ohne Kratzer und schadhafte Stellen, obwohl die Fläche sehr stark belastet wird</li> <li>- keine Grundreinigung nötig (Aufwand Hausmeister entfällt auch)</li> <li>- Schadhafte Stellen könnten einfach überlackiert werden, es müsste nicht großflächig repariert werden</li> <li>- man kann hier auch mit Desinfektionsmittel drauf gehen</li> </ul> |
| <b>5-Jahres-Vergleich Preis</b>                           | 13,39 € / m <sup>2</sup> (netto)<br><i>(Reinigung ohne Ausbau und Neueinbau)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 27,37 € / m <sup>2</sup> (netto)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Hemau bei einem solchen Vorhaben in dieser Größenordnung einen Wettbewerb durchführen muss laut VOB-Stelle und dem Gesetz zur Wettbewerbsbeschränkung und nicht einfach nur ein Angebot der Fa. Optan einholen kann, musste ermittelt werden, ob es weitere Firmen mit diesem Verfahren gibt. In der Recherche wurde herausgefunden, dass es mehrere Firmen gibt, aber auch mit verschiedenen Verfahren, die sehr ähnlich sind: „Dr. Schutz“, „Atramex“ und „Pallmann“.

Folgende Informationen wurden eingeholt:

**Dr. Schutz GmbH:**

*die Fa. Optan verwendet die zertifizierten Materialien nach Dr. Schutz*

→selber keine Bautätigkeit

→aber Empfehlung durch Dr. Schutz GmbH: „Hello Clean aus Sulzbach-Rosenberg“

**Fa. Forbo** aus Paderborn *im Internet gefunden*

→stellt zwar Linoböden her, können aber keine Versiegelung anbieten

→aber Empfehlung

- Die Bodenretter
- Fa. Atramex

1. **Fa. Boden Bauer** Regensburg (Lappersdorf) *im Internet gefunden*

→Sie hatten Verfahren im Sortiment und haben auch Maschinen hierzu erworben

→bieten diese Leistung jedoch nicht mehr an aufgrund

- Verfahren sehr teuer und aufwändig (ca. 35-40 € / m<sup>2</sup>)

- von gesundheitlichen Problemen der Mitarbeiter (Hautausschlag) hierdurch, obwohl extra Mundschutz, Schutzkleidung, ...
  - ihrer Meinung nach wackelig für Garantie weil, z. B.: Untergrund nicht genau bekannt (porös, wellig...), nicht bekannt ist, mit welchen Mitteln geputzt wurde, nach dem Abschleifen, ob der Kork oder die Holzfasern durchkommen, was zu einem optischen Problem unter dem Lack führen kann
  - sie viele Reklamationen hatten  
→ laut Meinung der Firma Bauer, kann man aus den o. g. Gründen auch einen Neuen rein machen (hierfür stehen sie gerne zur Verfügung)
2. **Fa. Atramex Produktions GmbH**, Limbach-Oberfrohna (*Empfehlung Fa. Forbo*)  
→ ist selbst Hersteller eines eigenen 2K PU wasserbasierten, lösungsmittelfreien Lacksystems  
→ LV ohne Preise übermittelt  
→ Empfehlung Einbau Bayern:
    - Andreas Vatter, Weilheim in Oberbayern
    - Stuckateurmeister Dennis Richter, München  
→ Empfehlung deutschlandweit
    - VAP Services, Hartmannsdorf
    - Parkettlegemeister Christoffer, Reiffenscheid
    - CPM GmbH, Essen
  3. **Die Bodenretter, Euskirchen bei Köln** (keine Erwähnung Dr. Schutz)  
→ hat Interesse und Referenzen mitgeschickt → System Dr. Schutz
  4. **Hello Clean**, Sulzbach-Rosenberg (Dr. Schutz)  
→ hat Interesse und Referenzen mitgeschickt → System Dr. Schutz
  5. **Andres Vatter**, Weilheim in Oberbayern → wollte sich nochmal melden
  6. **Stuckateurmeister Dennis Richter**, München → keine Rückmeldung
  7. **VAP Services**, Hartmannsdorf → hat Interesse und Kapazitäten → System Atramex
  8. **Parkettlegemeister Christoffer**, Reiffenscheid → keine Rückmeldung
  9. **CPM GmbH**, Essen → keine Rückmeldung
  10. **Fa. Optan** → Empfehlung Hausmeister (Dr. Schutz)

**Erfahrung Stadt Teublitz:** In der großen Sporthalle ist ein 16 Jahre alter Lino in der Turnhalle und den Umkleiden/Sanitärbereich verlegt. Die Mitarbeiterin des Bauamtes der Stadt Teublitz sucht für die Stadt Hemau die Rechnung mit allen Details (Art des Linos, Verlegeart und Firma) heraus. Dieser Lino wurde von Frau Liebl in Augenschein genommen und ist perfekt gepflegt und sieht aus wie neu und das nach 16 Jahren.

Der Hausmeister vor Ort gab noch den Hinweis, dass seit über 16 Jahren das eigene, sehr zuverlässige Reinigungspersonal den Boden mit Spezialreiniger reinigt. Hier wird kein Allzweckreiniger verwendet. Die Recherche der Stadt Teublitz hat die Fa. Hermes Boden, Schwarzhofen ergeben. Hier wurde ein homogener Kautschuk ca. im Jahr 2006 verlegt und die Fugen verschweißt. Auch der Eigentümer der Firma Hermes kennt die PU-Versiegelung und wendet diese regelmäßig an. Jedoch nach dem Verfahren der Firma „Pallmann“. Wichtig ist für ihn beim Lino immer auch die Pflege. Es darf nur Neutralreiniger ohne Seifengehalt verwendet werden oder alternativ nur heißes Wasser. Er merkt auch an, dass mittlerweile der neue Lino so gut ist, dass er bei richtiger Pflege die Grundreinigung mit Versiegelung 1x pro Jahr mehr braucht.

Stellungnahme hierzu vom Büro Gutthann nach interner Rücksprache:

- „In den Phasen 1-4 wurde festgelegt, dass ein neuer Lino sowohl im Erweiterungsbau als auch in der Sanierung zum Einsatz kommt.“

- Der nachträgliche Bauherrenvorschlag einer nicht alltäglichen Bodenbeschichtung (nur sehr eingeschränkter Kreis der ausführenden Firmen) anstatt des Linos ist an sich verständlich, stellt jedoch zu diesem Zeitpunkt eine Wiederholungsleistung dar, denn es bedarf einer neuen Kostenberechnung, Abklärungen für die Ausschreibungen, Prüfungen von Normen wie in der getätigten Anfrage, usw. Dieser Zeitaufwand könnte nur an Hand von Stundenhonorar gewertet werden.
- Da es sich um kein alltägliches Verfahren handelt und laut Firma Optan jeder Raum auf Machbarkeit geprüft werden müsste, wäre der Stundenaufwand nicht seriös zu schätzen.
- Wir würden daher von dem Vorhaben diese spezielle Versiegelungstechnik auszu-schreiben abraten, da es deutliche Mehrkosten für sie beinhaltet und wir bei momentanem Wissensstand nicht einmal wissen, ob es in jedem notwendigen Raum auch realisierbar ist.“

Zur Beratung steht daher hier, ob die beschlossene Festlegung revidiert werden soll und für das neue Verfahren Angebote eingeholt werden sollen oder am Beschluss festgehalten wird.

### 3. Erweiterung der Sanitären Anlagen im UG

In der Bearbeitung und Planung des Bauabschnittes 2 der Sanierung der Mittelschule nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus, wurde festgestellt, dass sich im Zuge der sinnigsten Trennung der Abschnitte nach Raumbedarf und möglicher Umsetzung mit am wenigsten Beeinträchtigung des Schulbetriebes alle sanitären Anlagen im gleichen Bauabschnitt (2.2.) befinden. Nun haben wir während dieser Phase der Sanierung ein Problem der Toilettenanlagen. Alle Schüler in die Grundschule zu schicken oder eine Lösung mit Sanitärcontainer außen sind für den Schulbetrieb nicht zumutbar. Daher kam im Zuge der Überlegungen die Idee, im Untergeschoss bei den Werkräumen den jetzt und auch später ungenutzten Bereich für eine Toilettenanlage zu mobilisieren. Dies würde dann jetzt während der Sanierung den Toilettenbedarf decken und später käme es den Werkräumen und auch den Buskindern zugute, dass hier direkt Toilettenanlagen vorhanden sind und nicht wieder der Weg durch das Schulhaus bis zur nächstgelegenen Toilette zurückgelegt werden muss.

Laut Abstimmung mit dem Planungsbüro Brundobler und der Schule (zur Schüleranzahl) ist es ausreichend, wenn 3 Toiletten weiblich, 2 Toiletten männlich und 1 Lehrertoilette entstehen. Dies würde das Planungsbüro Gutthann nun so planen, in Abstimmung mit der Erschließungsplanung des Büros Brundobler.

Der Anschluss der Anlage stellt baulich kein Problem dar, da bereits zwei Abläufe im UG vorhanden sind auf die angeschlossen werden könnte.

Die Zusatzkosten, die hierdurch entstehen werden, werden gerade ermittelt und dem Gremium dann noch einmal detailliert vorgelegt.

Mit der Regierung der Oberpfalz wurde hierzu bereits Rücksprache gehalten und die Maßnahme kann im Förderantrag als förderfähig Berücksichtigung finden.

### 4. Versetzung der Boulderwand (derzeit im UG)

Die Boulderwand befindet sich derzeit in einem eher dunklen Bereich im UG und wird aufgrund der unscheinbaren Lage eigentlich nicht mehr genutzt.

Aufgrund der neu geplanten WC-Anlage in diesem Bereich entsteht im Bereich der Boulderwand nur noch eine Nische, die noch versteckter und dunkler wird.



Auf Vorschlag der Hausmeister wird ein Teil der Boulderwand an eine andere Wand im UG - zwischen Eingang Buskinder und neuer Küche verlegt - und ein Teil nachbearbeitet durch die Hausmeister, um für den Außenbereich geeignet zu sein und kommt dann in den neuen Pausenhof an einen passenden Platz. Der Schulleiter hat hierzu ermittelt, dass aufgrund der Größe und bei richtiger Höhenanbringung kein Fallschutz erforderlich wird und somit keine großen Zusatzkosten anfallen werden. Den Umbau und die Nachbearbeitung für die Eignung im Außenbereich übernehmen die Hausmeister.

5. Wiederverwendung des Geländers der zurückzubauenden Balkone der Grundschule

Im Bereich der Balkone / Loggia werden durch den Übergang vom Altbau in den Erweiterungsbau Teilbereiche zurückgebaut und der Übergang erstellt. Dieser Bereich wird dann zum Gebäudeinneren. Das Geländer und die Fassadenplatten, die somit zurückgebaut werden, sind somit übrig. Die Fassadenplatten, die noch intakt sind, werden beim Bauhof eingelagert für den Fall, dass eine Fassadenplatte am Bestand Schaden nimmt oder anderweitig ersetzt werden muss. Für das Geländer haben die Schulhausmeister eine wunderbare Idee zur Weiterverwendung. Dieses wird im Grundschulpausenhof so eingesetzt (teilweise als Rolllor umgebaut), dass es die Bereiche, die witterungsbedingt abgesperrt werden müssen (grüner Hügel bei schlechtem Wetter oder neuer Ansaat) bzw. für die Bereiche verwendet, die keine ausreichende Sicherung (Kinder können hindurchklettern) haben. Dies erleichtert den Hausmeistern das Absperren und den Lehrern die Pausenaufsicht und das Geländer hat eine sinnvolle Weiterverwendung. Sollten Teilelemente überbleiben, werden auch diese im Bauhof eingelagert.

6. Fachraumplanung

Laut Mitteilung des Büros Gutthann und des Büros Brundobler ist eine Fachraumplanung für die Sanierung der Mittelschule für die Fachräume „Werken“, „Hauswirtschaft“ und „Physik, Chemie, Biologie“ erforderlich. Dies ist so frühzeitig sehr wichtig, da die technischen Vorrichtungen beim Strom und allem anderen Berücksichtigung finden müssen. Auch die Schule wird hier mit den entsprechenden Fachlehrern von Anfang an mit einbezogen. Es wurden verschiedene Büros laut Vorschlag und Erfahrung der Planungsbüros und durch Eruiierung der Stadtverwaltung angeschrieben.

- Die Hohenloher Schuleinrichtungen GmbH & Co. KG können alle drei Fachräume anbieten und haben Interesse.
- Die Wesemann GmbH kann lediglich Naturwissenschaften, Physik, Chemie und Biologie anbieten.
- Das Büro scaleoplan - Fachplanung Bildungseinrichtungen Naturwissenschaften & Labor kann alle drei Fachräume anbieten und haben Interesse.
- Das Büro Gutthann könnte „Werken“ und „Hauswirtschaft“ zusammen mit dem Büro Brundobler selber planen.

Die Stadtverwaltung wird das Thema Fachraumplanung schnellstmöglich vorantreiben.

Frau Liebl, Fachbereichsleitung Bau, gibt außerdem noch ein paar Informationen zum aktuellen Baustand und zum kommenden Zeitplan.

In der letzten Woche (KW 23) konnten folgende Punkt erledigt bzw. abgeschlossen werden:

- Bodenplatte im 2. OG (Wetter war hierfür gut)
- Schalung 2. OG und Übergang zur Grundschule
- Restliche Verfüll Arbeiten

- Abstimmung/ Vorbereitung des Übergangs von Neubau zu Altbau Mittelschule (Fensterbauer arbeitet parallel)
- Rückbau der Balkone

Zum Zeitplan konnten folgende Informationen geteilt werden:

- Durch den Verzug (u. a. durch den längeren Winter, Bauleiterwechsel) wurde der eingeplante Puffer bereits aufgebraucht. Eine Woche konnte jedoch unter dem neuen Bauleiter bereits wieder aufgeholt werden
- Am 09.06.2026 fanden Submissionen für folgende Gewerke statt: Küche/Kältetechnik, Estrich, MSR, Trockenbau, Innentüren/Vollspan, Innentüre/ Rohrrahmentüren
- Ende Schuljahr 2026 soll der Rohbau fertig sein
- Der Gerüstabbau (Baumeister) und Neuaufbau des Gerüsts (sehr eng getaktet) → Baumeister versucht Vorlauf zu vergrößern; Gerüst Baumeister und Gerüstbauer arbeiten parallel und vorbereitende Arbeiten werden von Gewerken parallel begonnen
- Bezug Erweiterungsbau Sommerferien 2027 und danach Beginn der Sanierung

Der Punkt „Bodenbeläge“ (2.) wird im Gremium eingehend erörtert.

Der Bau- und Umweltausschuss möchte an den „Industriestäbchenparkett in Eiche geölt und sehr robust“ für die Mensa bzw. Speisesaal festhalten. Eine Beschichtung von der Firma Optan wird aufgrund der 2K Hartwachsölung nicht für erforderlich erachtet.

Hinsichtlich des Linoleums wird über die verschiedenen Möglichkeiten (Versiegelungsarten/ Neuverlegung) gesprochen.

Frau Stadträtin Lammert bringt zu Beginn ein, dass es ihrer Meinung nach nicht zielführend ist, die Versiegelung aufzubringen (Garantieraum ca. 5 – 7 Jahren). Im schlimmsten Fall müsste dann in ein paar Jahren in einer neu sanierten Schule Böden herausgerissen und erneuert werden.

Grundsätzlich ist das Gremium dankbar für den Denkanstoß und die Darstellung der verschiedenen Varianten, auch der Aspekt im Hinblick auf Nachhaltigkeit (Müllvermeidung) wird bedacht.

Ein Vergleich mit der Sporthalle der Stadt Teublitz ist laut dem Gremium nur teils möglich, da dieses Linoleum schon deutlich neuer bei der Verlegung war (jetzt ca. 16 Jahre alt).

Herr 3. Bürgermeister Greipl fragt nach, ob bereits der Untergrund des Linoleums überprüft wurde. Die Verwaltung erläutert, dass in einem Raum der Boden geöffnet und dabei keine Belastungen festgestellt wurden.

Im Gremium besteht Einigkeit, dass bei der Auswahl der Firma zur Reinigung der Böden bzw. Ausführung der Reinigung zwingend auf die fachgerechte Ausführung geachtet werden muss. Die Anleitung des Herstellers ist zwingend zu berücksichtigen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Hausmeister versuchen dies abzudecken. Eine dauerhafte Begleitung ist jedoch personell nicht möglich. Das wechselnde Personal der Reinigungsfirmen und weitere Faktoren erschweren die richtige Ausführung der Reinigungsarbeiten zu überprüfen. Außerdem ist die Auswahl an Firmen, welche die Reinigung anbieten begrenzt.

Da das alte Linoleum jedoch bereits ca. 35 – 40 Jahre alt ist, sind sich die Mitglieder des Bau- und Umweltausschuss letztendlich einig, dass in allen Räumen das alte Linoleum entfernt und ein neuer verlegt werden soll. Auch die Hinweise bzw. die negative Stellungnahme des Planungsbüros Guthann fließen in diese Entscheidung mit ein.

Auch die Thematik „Erweiterung der sanitären Anlagen im UG“ (3.) wird ausführlich besprochen.

Herr Stadtrat Semmler fragt nach, ob im Untergeschoss Anschlüsse (Wasser und Abwasser) vorhanden sind. Dies kann durch die Verwaltung bejaht werden.

Herr Stadtrat Schmidmeister erkundigt sich nach möglichen Alternativen zur Errichtung der Toilettenanlage im Untergeschoss.

Von der Verwaltung wird dargelegt, dass aufgrund der Aufteilung der Bauabschnitte keine sinnvolle Alternative vorliegt. Es wurde mehrmals versucht die komplette Sperrung der sanitären Anlagen in einem BA zu vermeiden. Dies ist jedoch aufgrund des laufenden Schulbetriebes nicht möglich. Es bestehen jedoch grundsätzlich zwei weitere Möglichkeiten. Es könnten Sanitärcontainer aufgestellt werden, dazu müssten die Schüler jedoch das Schulhaus auch z. B. während der Unterrichtszeiten verlassen. Dies, obwohl das Schulhaus verschlossen sein sollte. Die weitere Option wäre, die Toiletten der Grundschule und des Erweiterungsbaus zu nutzen, was bei den Altersgruppen von der 1. – 9./10. Klasse schwer vertretbar ist.

Die Stadträtinnen und Stadträte diskutieren nicht nur über die entstehenden Mehrkosten, sondern auch über die entstehenden Kosten im Unterhalt.

Die Verwaltung gibt zu bedenken, dass auch durch den Sanitärcontainer Kosten entstehen, welche im Gegensatz zur Toilettenanlage keinen längerfristigen Nutzen haben.

Das Gremium entscheidet somit erstmal die Planung der Sanitäranlagen im Keller voranzutreiben. Allerdings soll nochmal ein Bericht, nach Vorlage und Einholung weiterer Informationen, an das Gremium erfolgen um die Thematik abschließend beurteilen und eine Entscheidung treffen zu können.

Die Themen Fassaden/ Fenster (1.), Versetzung der Boulderwand (4.), Wiederverwendung des Geländers der zurückzubauenden Balkone der Grundschule (5.) werden nicht weiter diskutiert.

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz schlägt zum Ende der Beratung dem Gremium vor, den Rohbau mit Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses zu besichtigen.

Vom Gremium kam geschlossen die Rückmeldung, dass der Vorschlag gerne angenommen werde.

Man wird zu einem passenden Zeitpunkt ein Termin für die Besichtigung vorschlagen.

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis und beschließt:

- die Auswahl der Aludeckschalen im Weißaluminium R 9006 zu billigen,
- die Faschen in einfacher Ausführung farblich abgesetzt beizubehalten,
- den Beschluss zum Parkett geölt für die Mensa beizubehalten,
- den Beschluss zum Linoleum beizubehalten,
- die Toilettenanlagen im Untergeschoss weiter zu planen und ans Gremium zu berichten,
- die Boulderwand laut Vorschlag umzusetzen und ertüchtigt wiederzuverwenden,
- die Wiederverwendung laut Vorschlag der zurückzubauenden Fassadenplatten und des Geländers und
- die Fachraumplanung voranzutreiben laut Ausführungen der Verwaltung.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö1**

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| <b>Punkt: 2</b> | <b>Bauanträge</b> |
|-----------------|-------------------|

|                   |                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.1</b> | <b>Bauantrag: Nutzungsänderung von Praxisflächen in Wohnnutzung (2 WE);<br/>Hemau, Oberer Stadtplatz 5<br/>Fl. Nr. 3 Gemarkung Hemau</b> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „MI“ (Mischgebiet - § 6 BauNVO) dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO sind nicht abschließend prüfbar.

Die Angaben zur GRZ (1,01) und GFZ (2,76) überschreiten die Orientierungswerte aus § 17 BauNVO, das Gebäude ist so allerdings bereits im Bestand vorhanden. Dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Die überbaubaren Flächen sowie die Höhe der Gebäude (Eigenart) ändern sich nicht

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand grundsätzlich 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 Entwässerungsplan wurde vor Kurzem bereits für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung von Teilflächen eines Gastronomiebetriebes im EG von einer Wohnnutzung im OG und mit Ausbau des Dachgeschosses zu einer ambulant-betreuten Senioren-WG“ vorgelegt.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

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

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau. Laut den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass sich durch die Nutzungsänderung etwas am Äußeren des Gebäudes verändert. Sollte dies im Nachgang der Fall sein, sind sämtliche Änderungen am Gebäude vorab mit der Stadt Hemau abzustimmen.

Das Vorhaben liegt im Bereich der Bodendenkmalvermutung, gegenüber auf der Fl. Nr. 1 Gemarkung Hemau befindet sich außerdem ein Einzelbaudenkmal.

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

Da die beiden geplanten Wohneinheiten eine Wohnfläche von 50 m<sup>2</sup> jeweils überschreiten, wären gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung grundsätzlich jeweils zwei Stellplätze (insgesamt vier Stellplätze) nachzuweisen.

Für Arztpraxen (vorherige Nutzung) war je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Stellplatz erforderlich (Nr. 2.2 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung). Bei einer Nutzfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> wären demnach fünf Stellplätze fiktiv gegen zu rechnen.

Laut den vorliegenden Unterlagen, werden vier Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 172/1 Gemarkung Hemau zur Verfügung gestellt.

#### 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 Angaben zur Grund- und Geschossflächenzahl bzw. die Überschreitung der Orientierungswerte aus § 17 BauNVO ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.
- Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand grundsätzlich gesichert und abgeschlossen. 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 wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
  - Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Ein Entwässerungsplan wurde vor Kurzem bereits für das Bauvorhaben „Nutzungsänderung von Teilflächen eines Gastronomiebetriebes im EG von einer Wohnnutzung im OG und mit Ausbau des Dachgeschosses zu einer ambulant-betreuten Senioren-WG“ vorgelegt.
  - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Die Abstandsflächen sind nicht enthalten, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau. Laut den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass sich durch die Nutzungsänderung etwas am Äußeren des Gebäudes verändert. Sollte dies im Nachgang der Fall sein, sind sämtliche Änderungen am Gebäude vorab mit der Stadt Hemau abzustimmen.
- Das Vorhaben liegt im Bereich der Bodendenkmalvermutung, gegenüber auf der Fl. Nr. 1 Gemarkung Hemau befindet sich außerdem ein Einzelbaudenkmal.

- Die Nachbarteilnahme wurde nicht durchgeführt bzw. liegen die Unterschriften nicht vor.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.1**

|                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.2</b><br><b>Bauantrag: Errichtung eines Carports;</b><br><b>Pellndorf 3</b><br><b>Fl. Nr. 6 Gemarkung Pellndorf</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Dorfgebiet „MD“ gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dem sogenannten „Einfüegebot“ zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ein Carport in einem Dorfgebiet zulässig, da dieser der Wohnnutzung dient.

Zur Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung können die Orientierungswerte aus § 17 (BauNVO) herangezogen werden. Angaben zur GRZ/ GFZ wurden nachgefordert, liegen bisher jedoch noch nicht vor. Diesbezüglich sind auf dem Grundstück jedoch keine Probleme zu erwarten.

Bezüglich der überbaubaren Fläche und der Eigenart des Gebäudes (insbesondere die geplante Höhe) fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Die Erschließung dieses Grundstückes ist im Bestand 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 wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.

Ein Wasseranschluss ist offensichtlich nicht geplant, Schmutzwasser fällt somit nicht an. Angaben zur Entsorgung des Niederschlagswassers wurden nachgefordert. Das Niederschlagswassers soll über das städtische Kanalnetz im Trennsystem entsorgt werden.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Die Abstandsflächen sind enthalten. Es wird die öffentliche Verkehrsfläche (Fl. Nr. 3 Gemarkung Pellndorf gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) herangezogen. Die Abstandsflächen sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Auf dem Nachbargrundstück (Fl. Nr. 5 Gemarkung Pellndorf) befindet sich ein Baudenkmal (Kapelle).

Vorsichtshalber weisen wir daraufhin, dass das Grundstück südlich an die Kreisstraße R 27 grenzt.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, laut dem Bauantrag haben alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt. Auf den beigefügten Plänen liegen die Unterschriften jedoch nicht vollständig vor.

#### Beschluss:

Stellungnahme der Stadt Hemau gemäß Art. 64 Abs. 1 BayBO 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 dieses Grundstückes ist im Bestand 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 wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
  - Ein Wasseranschluss ist offensichtlich nicht geplant, Schmutzwasser fällt somit nicht an. Angaben zur Entsorgung des Niederschlagswassers wurden nachgefordert. Das Niederschlagswassers soll über das städtische Kanalnetz im Trennsystem entsorgt werden.
  - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
- Die Abstandsflächen sind enthalten. Es wird die öffentliche Verkehrsfläche (Fl. Nr. 3 Gemarkung Pellndorf gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) herangezogen. Die Abstandsflächen sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Auf dem Nachbargrundstück (Fl. Nr. 5 Gemarkung Pellndorf) befindet sich ein Baudenkmal (Kapelle).
- Vorsichtshalber weisen wir daraufhin, dass das Grundstück südlich an die Kreisstraße R 27 grenzt.
- Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, laut dem Bauantrag haben alle Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt. Auf den beigefügten Plänen liegen die Unterschriften jedoch nicht vollständig vor.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.2**

|                   |                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.3</b> | <b>Bauantrag: Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Balkon;<br/>Lautersee 2<br/>Fl. Nr. 447 Gemarkung Aichkirchen</b> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Sachverhalt:

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

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, da das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist derzeit nicht ersichtlich. Es handelt sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ein solches kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Die Wohnnutzung widerspricht grundsätzlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB), es ist jedoch zu beachten, dass bereits ein Wohnhaus vorhanden ist und es sich hier lediglich um einen Anbau handelt.

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

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass das Grundstück bereits über einen Hausanschluss verfügt. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist die ordnungsgemäße Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe sicherzustellen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bei diesem Anwesen grundsätzlich über die Güllegrube und landwirtschaftliche Verwertung (Bescheid des Landratsamtes Regensburg/ Wasserrecht vom 14.11.2005). Ob dies weiterhin möglich ist, ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen. Das Niederschlagswasser wird in Lautersee über den vorhandenen Ortskanal in den Weiher auf der Fl. Nr. 529 Gemarkung Aichkirchen eingeleitet.

Laut dem nachgereichten Entwässerungsplan wird an die bestehenden Leitungen angeschlossen.

Eine Zufahrt zu dem Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Das Grundstück liegt im Naturpark Altmühltal.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Dolinenvermutung.

Auf dem Grundstück befindet sich zum Teil ein Baudenkmal (Kapelle).

Es sind bereits zwei Stellplätze im Bestand vorhanden.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, laut Bauantragsformular haben die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt, jedoch liegen die Unterschriften nicht vor.

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

Es steht nun zur Beratung, ob dieses Vorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden kann.

#### 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 im Bestand grundsätzlich bereits gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Absprache mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
  - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass das Grundstück bereits über einen Hausanschluss verfügt. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe sicherzustellen.
  - Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt bei diesem Anwesen grundsätzlich über die Güllegrube und landwirtschaftliche Verwertung (Bescheid des Landratsamtes Regensburg/ Wasserrecht vom 14.11.2005). Ob dies weiterhin möglich ist, ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen. Das Niederschlagswasser wird in Lautersee über den vorhandenen Ortskanal in den Weiher auf der Fl. Nr. 529 Gemarkung Aichkirchen eingeleitet.  
Laut dem nachgereichten Entwässerungsplan wird an die bestehenden Leitungen angeschlossen.
  - Eine Zufahrt zu dem Grundstück ist im Bestand vorhanden.
- Das Grundstück liegt im Naturpark Altmühltal.
- Auf dem Grundstück befindet sich eine Dolinenvermutung.
- Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, laut Bauantragsformular haben die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt, jedoch liegen die Unterschriften nicht vor.
- Die Abstandsflächen sind enthalten, diese sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Auf dem Grundstück befindet sich zum Teil ein Baudenkmal (Kapelle).

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.3**

|                   |                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.4</b> | <b>Bauantrag: Neubau eines Bungalows mit Wintergarten sowie Neubau einer Garage und eines Gartenschuppens;<br/>Klingen, Kieseläcker 15<br/>Fl. Nr. 185/20 Gemarkung Klingen</b> |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1446 „Klingen Ost“. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „MD“ (Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO) 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.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist das geplante Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Dorfgebiet zulässig.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1446 „Klingen Ost“ wurden beantragt (§ 31 Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB):

1. Dachneigung: geplant 25 ° statt 40 – 45 °
2. Überschreitung der Gebäudebreite: geplant 10,30 m statt 10,00 m
3. Errichtung Schuppen außerhalb der Baugrenze

Außerdem ist bei der Grenzgarage ein Dachüberstand von 0,30 m geplant. Die ist laut Festsetzung Nr. 2.1.2 des Bebauungsplanes Nr. 1446 „Klingen Ost“ nicht zulässig. Die Planerin hat erläutert, dass die Garage deshalb 0,50 m von der Grenze entfernt errichtet werden soll um die Festsetzung zu wahren. Laut Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg ist die Garage aber weiterhin als Grenzgarage zu werten und deshalb eine Befreiung von dieser Festsetzung erforderlich. Der noch erforderliche Befreiungsantrag wurde zwischenzeitlich nachgereicht. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan bereits älter ist und eine solche Festsetzung heute nicht mehr aufgenommen werden würde.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten. Es liegen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1446 „Klingen Ost“ bereits Befreiungen zur Errichtung von Nebengebäude außerhalb der Baugrenze vor (z. B. Am Hüller 1, 3 und 4). Für die Dachneigung liegt ebenfalls ein Bezugsfall (Am Hüller 10) vor. Für die Überschreitung der Gebäudebreite und für den Dachüberstand an der (Grenz-) Garage liegt kein konkreter bereits zugelassener Bezugsfall vor.

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

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Ein Wasseranschluss ist auf dem Grundstück vorhanden. Es wurde zurückgemeldet, dass eine Hauptwasserleitung auf diesem Grundstück verläuft. Die Bauherren erhalten einen entsprechenden Lageplan mit der Bitte um Beachtung.

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das städtische Kanalnetz im Mischsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf soll einem Sickerschacht zugeführt werden.

Eine Zufahrt zum Grundstück ist vorhanden.

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

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen keine Unterschriften vor (auch nicht zu den beantragten Befreiungen).

Der Stellplatznachweis für zwei erforderliche Stellplätze gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Nr. 1.1 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung ist laut der vorliegenden Planung erfüllt.

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

4. Dachneigung: geplant 25 ° statt 40 – 45 °
5. Überschreitung der Gebäudebreite: geplant 10,30 m statt 10,00 m
6. Errichtung Schuppen außerhalb der Baugrenze
7. Dachüberstand 0,30 m an der Grenzgarage (Festsetzung Nr. 2.1.2)

des Bebauungsplanes Nr. 1446 „Klingen Ost“ 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 bereits im Bestand gesichert und abgeschlossen. 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 wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Ein Wasseranschluss ist auf dem Grundstück vorhanden. Es wurde zurückgemeldet, dass eine Hauptwasserleitung auf diesem Grundstück verläuft. Die Bauherren erhalten einen entsprechenden Lageplan mit der Bitte um Beachtung.
  - Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das städtische Kanalnetz im Mischsystem erfolgen. Das Niederschlagswasser soll in einer Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf soll einem Sickerschacht zugeführt werden.
  - Eine Zufahrt zum Grundstück ist vorhanden.
- Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen keine Unterschriften vor (auch nicht zu den beantragten Befreiungen).

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.4**

|                   |                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.5</b> | <b>Bauantrag: Nutzungsänderung Zimmer 1. OG und 2. OG;<br/>Hemau, Regensburger Straße 21<br/>Fl. Nr. 970 Gemarkung Hemau</b> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gemeinbedarfsflächen mit der Kennzeichnung „Waisenhaus“ dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das betroffene Zimmer im 1. Obergeschoss war laut der Planung von 1972 bzw. 1973 ein Schlafräum. Dieser Raum soll geteilt werden, sodass zwei Räume für Wohnen und Schlafen entstehen.

Im 2. Obergeschoss sollen ebenfalls je zwei Schlafräume zu zwei Räumen für Wohnen und Schlafen geteilt werden.

Das Gebäude wird bereits seit längerer Zeit als Kinderheim genutzt (Art der baulichen Nutzung).

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll und des Einfügens in die Eigenart der Umgebung ergeben sich durch diesen Bauantrag keine Änderungen.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück 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 Schmutz- und Niederschlagwasserentsorgung erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.

Die Zufahrt ist im Bestand gesichert.

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

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

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände.

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

Hinweise:

- Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand bereits gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrätgern durchzuführen.
  - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemaue beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
  - Die Schmutz- und Niederschlagwasserentsorgung erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.
  - Die Zufahrt ist im Bestand gesichert.
- Die Abstandsflächen sind nicht enthalten, diese sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegt die Zustimmung nicht vor.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.5**

|                   |                                                                                                                                |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.6</b> | <b>Bauantrag: Errichtung eines Kaltwintergartens;<br/>Kollersried, Hofmarkstraße 5<br/>Fl. Nr. 70/38 Gemarkung Kollersried</b> |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „MD“ (Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung – BauNVO) dar.

Ein Wintergarten dient der Wohnnutzung und ist demnach gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Eine Berechnung zur Grund- und Geschossflächenzahl liegt nicht bei, dies wurde laut Planer mit dem Landratsamt Regensburg abgestimmt.

Es war in diesem Bereich bereits ein kleinerer Wintergarten vorhanden, welcher abgebrochen und entsprechend vergrößert werden soll (neuer Wintergarten ca. 35 m²). Die Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, erhöht sich entsprechend.

Das Bauvorhaben insbesondere die geplante Höhe des Wintergartens widerspricht nicht dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.

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 Spartenrätgern durchzuführen.

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

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt grundsätzlich im Bestand über das städtischen Kanalnetz im Trennsystem. Das anfallende soll in einer Zisterne gesammelt werden, der Überlauf soll ebenfalls über das städtische Kanalnetz entsorgt werden. Ein entsprechender Entwässerungsplan wird laut Rücksprache mit dem Planer noch nachgereicht. Erst nach Vorlage des Entwässerungsplanes erfolgt die Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt Regensburg.

Eine Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

Das Vorhaben bzw. das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet Lindenhof-Schallerwöhr Zone III a.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Im Bauantragsformular ist jedoch angegeben, dass die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen.

Ein Katasterauszug ist nicht enthalten, soll aber ebenfalls noch nachgereicht werden.

#### 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 Spartenträgern durchzuführen.
  - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
  - Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt grundsätzlich im städtischen Kanalnetz im Trennsystem. Das anfallende soll in einer Zisterne gesammelt werden, der Überlauf soll ebenfalls über das städtische Kanalnetz entsorgt werden. Ein entsprechender Entwässerungsplan wird laut Rücksprache mit dem Planer noch nachgereicht. Erst nach Vorlage des Entwässerungsplanes erfolgt die Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt Regensburg.
  - Eine Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Das Vorhaben bzw. das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet Lindenhof-Schallerwöhr Zone III a.
- Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Im Bauantragsformular ist jedoch angegeben, dass die Nachbarn dem Bauvorhaben zustimmen.
- Ein Katasterauszug ist nicht enthalten, soll aber ebenfalls noch nachgereicht werden.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.6**

**Punkt: 2.7      Bauantrag: Errichtung eines neuen Dachstuhls sowie Nutzungsänderung von Stall in Halle und Werkstatt;  
Thonlohe 10  
Fl. Nr. 25 Gemarkung Thonlohe**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „MD“ (Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung - BauNVO) dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) und dem sogenannten „Einfüegebot“ zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist die Änderung der Nutzung von Stall in Halle und Werkstatt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Zum Maß der baulichen Nutzung können die Orientierungswerte zur Grund- und Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO) für Beurteilung herangezogen werden. Eine Angabe der GRZ ist in der Baubeschreibung enthalten, kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, da nur das entsprechende Gebäude berücksichtigt wurde. Das Maß der baulichen Nutzung (Einhaltung GRZ/ GFZ) ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen. Das Grundstück ist laut Luftbild nahezu komplett versiegelt.

Die überbaubare Fläche erhöht sich (38,92 m<sup>2</sup>) durch die geplante neue Überdachung.

Die Höhe des bestehenden Gebäudes verändert sich durch die geplante Erneuerung des Dachstuhles (geplante Firsthöhe 7,00 m), überschreitet umliegende Gebäude jedoch nicht.

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 Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass die Wasserversorgung für das Vorhaben gesichert ist. Bei einem übersteigenden Bedarf an Löschwasser ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Löschwasser auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe sicherzustellen.

Das Niederschlagswasser des betroffenen Gebäudes wird über das städtische Kanalnetz im Trennsystem entsorgt.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Naturpark Altmühltal.

Das Grundstück grenzt direkt an die Kreisstraße R 28.

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

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

Eine Stellplatzberechnung liegt vor. Am ehesten anwendbar/ vergleichbar scheint hier die Nr. 9.2 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung i. V. m. § 2 Stellplatzsatzung der Stadt Hemau. Demnach wären je 100 m<sup>2</sup> ein Stellplatz erforderlich. Die Nutzfläche beträgt laut der vorliegenden Berechnung 442,75 m<sup>2</sup>. Die fünf geplanten Stellplätze im Bereich des abgebrochenen Stadels sollten somit ausreichend sein.

Das Gebäude soll laut Rückmeldung des Planers an das Landratsamt Regensburg für landwirtschaftliche Maschinen genutzt werden (kein Gewerbe).

#### 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:

- Das Maß der baulichen Nutzung (Einhaltung Grund- und Geschossflächenzahl) ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.
- 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 Spartenrägern durchzuführen.
  - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass die Wasserversorgung für das Vorhaben gesichert ist. Bei einem übersteigenden Bedarf an Löschwasser ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Löschwasser auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe sicherzustellen.
  - Das Niederschlagswasser des betroffenen Gebäudes wird über das städtische Kanalnetz im Trennsystem entsorgt.
  - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
- Das Bauvorhaben befindet sich im Naturpark Altmühltal.
- Das Grundstück grenzt direkt an die Kreisstraße R 28.
- Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen die Unterschriften nicht vor.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.7**

|                   |                                                                                                                                                   |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.8</b> | <b>Bauantrag: Temporäres Aufstellen eines Zaunes in der inneren Grundstücksfläche;<br/>Haag, Gartenstraße 18<br/>Fl. Nr. 187/3 Gemarkung Haag</b> |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



### Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche seit seiner 4. Änderung als „MD“ (Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO) dar.

Das Bauvorhaben, hier die Errichtung einer Einfriedung (ca. 1,20 m hoher Staketenzaun), ist bauplanungsrechtlich betrachtet, dem Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) zuzuordnen. Die Einfriedung ist somit genehmigungspflichtig, da die Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a) BayBO im Außenbereich nicht anwendbar ist.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB), da eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht ersichtlich ist. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht grundsätzlich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Dorfgebiet), da die Einfriedung der bereits vorhandenen Wohnnutzung dient.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand bereits gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuführen. Durch die Einfriedung sind hier keine Änderungen zu erwarten.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, die Unterschriften liegen vollständig vor.

Wir weisen vorsichtshalber darauf hin, dass den Bauantragsunterlagen kein amtlicher aktueller Lageplan und Katasterauszug zur Bauvorlage beigelegt wurde.

Es steht nun zur Beratung, ob das Vorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden kann.

### 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).

### Hinweis:

Ein amtlicher aktueller Lageplan und ein Katasterauszug zur Bauvorlagen liegen den Antragsunterlagen nicht bei.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.8**

|                   |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.9</b> | <b>Bauantrag: Dachaufstockung eines Bestandsgebäudes mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Errichtung einer Gaube, PV-Anlage auf der Südseite;<br/>Albertshofen 12<br/>Fl. Nr. 889/3 Gemarkung Thonlohe</b> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Sachverhalt:

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

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dem sog. „Einfüegebot“ zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist bereits im Bestand eine Wohnnutzung vorhanden, welche ausgeweitet werden soll. Dies ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Die Orientierungswerte der GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) aus § 17 BauNVO können durch die vorliegende/n Berechnung/ Angaben eingehalten werden.

An der Grundstücksfläche, welche überbaut ist, ändert sich nichts.

Die geplante Firsthöhe von 10,02 m bzw. 10,38 m überragt die umliegenden Wohngebäude jedoch deutlich. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude sind allerdings teilweise noch höher.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand gesichert und abgeschlossen. 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 der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass die Wasserversorgung für das Vorhaben gesichert ist. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe sicherzustellen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt bei diesem Grundstück grundsätzlich über eine Kleinkläranlage. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers, sowie für den Überlauf der Kleinkläranlage liegt bereits eine Gestattung zur Einleitung in städtische Kanäle/ Gräben der Stadt Hemau vor.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Da bereits im Bestand zwei Wohneinheiten genehmigt waren und sich daran offensichtlich nichts ändert, ändert sich auch der Bedarf hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze nicht.

Die Abstandsflächen, sowie eine Abstandsflächenübernahmeerklärung durch das Grundstück „Albertshofen 8“ sind enthalten, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. wurde die Zustimmung nicht erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Herr Stadtrat Schmidmeister fragt nach, um wieviel Meter das geplante Gebäude die umliegenden überragt. Es wurde aufgrund des Höhedatenplanes des GIS GSG Service GmbH von der Verwaltung die Auskunft erteilt, dass hier von ca. 2 m – 3 m ausgegangen werden kann.

#### 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) im Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB (insbesondere hinsichtlich der geplanten Höhe).

#### Hinweise:

- Die geplante Höhe ist abschließend mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.
  - Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand 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 wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass die Wasserversorgung für das Vorhaben gesichert ist. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe sicherzustellen.
    - Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt bei diesem Grundstück grundsätzlich über eine Kleinkläranlage. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers, sowie für den Überlauf der Kleinkläranlage liegt bereits eine Genehmigung zur Einleitung in städtische Kanäle/ Gräben der Stadt Hemau vor.
    - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
  - Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. wurde die Zustimmung nicht erteilt.
  - Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.
2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 34 Abs. 3b, § 36a und § 246e BauGB („Bau-Tubo“) wird nicht erteilt.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.9**

|                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.10    Bauantrag: Sanierung eines Zweifamilienwohnhauses, Neubau eines Anbaus und Neubau einer Doppelgarage; Hohenschambach, Am Anger 10</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan Nr. 1416 „Hohenschambach Nordwest“ (nichts rechtskräftig) stellen die Fläche als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO) dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und dem sog. „Einfüegebot“ zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist bereits im Bestand eine Wohnnutzung vorhanden, dies ist gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Die Orientierungswerte der GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) aus § 17 BauNVO können zur Beurteilung herangezogen werden. Die GRZ überschreitet den Orientierungswert von 0,4 mit 0,43 minimal, die ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen. Die GFZ kann eingehalten werden.

Die Grundstücksfläche, welche überbaut ist, ändert sich insbesondere durch den geplanten Anbau und die Doppelgarage.

An der Höhe des Hauptgebäudes ändert sich nichts.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand gesichert und abgeschlossen. 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 Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W405 von 48m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden vorgehalten werden.

Für die Entnahme einer über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung. Die Wasserversorgung ist über die VW 80 PVC gesichert.

Zwei Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt Am Anger 10.

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

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1966 als Einfamilienhaus genehmigt. Auf den genehmigten Plänen zum „Anbau des bestehenden Wohnhauses“ sind zwei Wohneinheiten ersichtlich. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfes ändert sich somit nichts (Bestand: zwei Stellplätze ausreichend). Es sind hier jedoch sogar vier Stellplätze geplant. Der offene Stellplatz vor der bestehenden Garage (Stauraum) kann jedoch nicht angerechnet werden, was aufgrund des Bestandschutzes jedoch keine Rolle spielt.

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

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

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 GRZ überschreitet den Orientierungswert von 0,4 mit 0,43 minimal, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen. Die GFZ kann eingehalten werden.
- Die Erschließung ist für dieses Grundstück grundsätzlich im Bestand gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherren in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
  - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W405 von 48m³/h für 2 Stunden vorgehalten werden.  
Für die Entnahme, einer über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung. Die Wasserversorgung ist über die VW 80 PVC gesichert.  
Zwei Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt Am Anger 10.
  - Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem.
  - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
- Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, die Unterschriften liegen jedoch nicht vollständig vor.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.10**

|                    |                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.11</b> | <b>Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 30 Wohneinheiten;<br/>Hemau, Nürnberger Straße<br/>Fl. Nr. 446 Gemarkung Hemau</b> |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen teilweise als „MI“ (Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung – BauNVO) und teils als Flächen der Landwirtschaft dar.

Da der Titel des Bauvorhabens etwas verwirrend ist, weisen wir darauf hin, dass es sich hier nicht um ein Gebäude mit 30 Wohneinheiten handeln soll, sondern vier einzelne Gebäude mit jeweils vier bzw. sechs Wohneinheiten entstehen sollen.

Das Grundstück ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg als Innenbereich (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 34 BauGB und dem sogenannten „Einfüügegebot“ zu beurteilen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wäre die Wohnnutzung in einem Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein. Es sind keine Angaben zur Grund- und Geschossflächenzahl enthalten. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Baumasse nicht ein, die Kubatur, Höhe und Volumen der einzelnen Gebäude passen ebenfalls nicht in die Umgebungsbebauung.

Die geplante Höhe der Gebäude überragt die umliegenden Gebäude (siehe Ansicht Nord).

Allerdings wäre hier der sogenannte „Bau-Turbo“ gemäß § 34 Abs. 3 b i. V. m. § 246 Abs. 1 Nr. 1 BauGB anwendbar, da es sich um die Errichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes handelt. Es ist somit zwingend darüber Beschluss zu fassen, ob dem Vorhaben gemäß diesen Vorgaben die Zustimmung erteilt werden kann.

Das betroffene Grundstück grenzt direkt an den geplanten Geltungsbereich des Baugebietes „Sixenfeld“ an. Zwar wurde die Planung in Richtung des Baugebietes Sixenfeld etwas an die vermutliche entstehende Zweigeschossigkeit angepasst, jedoch sollte man sich zum derzeitigen Planungstand noch Optionen offenhalten bzw. die städtebauliche Struktur in diesem Bereich nicht aufweichen. Es erscheint deshalb aus momentaner Sicht nicht sinnvoll, die vorliegende Planung an dieser Stelle durch den Bau-Turbo zuzulassen.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück nicht abschließend gesichert. Sämtliche anfallende Kosten dafür hat der Bauherr selbst zu tragen. Ein Nachweis über die gesicherte Erschließung, sowie eines Entwässerungsplanes wäre bei Einreichung eines Bauantrages beizufügen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass die Hauptwasserleitung in der Nürnberger Straße im Zuge der Erschließung des Baugebietes Sixenfeld erneuert und umverlegt werden soll. Dann wäre ein Anschluss möglich, vor dieser Erneuerung wäre ein Anschluss jedoch kaum möglich.

Die zwei Straßenlaternen die am Grundstück angrenzen sind große Betonmasten, welche nicht ohne weiteres/zerstörungsfrei versetzt werden können.

Die Entwässerung erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Falls ein Bauantrag eingereicht wird, wäre eine entsprechender Entwässerungsplan vorzulegen. Die Entwässerung des Niederschlags- und Schmutzwassers ist vorab mit der Stadt Hemau abzustimmen.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Es wurde kein Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO gestellt. Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen keine Unterschriften vor. Die Nachbarbeteiligung sollte bei einem möglichen Bauantrag durchgeführt werden.

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

Vorsichtshalber weisen wir auf die bestehenden umliegenden immissionsreichen Betriebe hin.

Frau Stadträtin Lammert erläutert, dass grundsätzlich die Schaffung von Wohnraum gewünscht ist. Allerdings sieht sie dieses Vorhaben in dieser Größenordnung nicht passend zu der Umgebungsbebauung.

Herr Stadtrat Semmler weist darauf hin, dass bereits einige Gebäude im Bereich der Nürnberger Straße aufgestockt wurden.

Herr Stadtrat Huber sieht das Vorhaben auch eher kritisch, insbesondere im Hinblick auf die entstehenden Immissionen durch das Raiffeisen Lagerhaus/ Lagerhaus Willy Bauer (vor allem in den Sommermonaten). Außerdem gibt er zu bedenken, dass es derzeit schon immer wieder mal zu Problemen mit den umliegenden Anwohnern kommt.

Herr Stadtrat Semmler könnte sich auf dem Grundstück eher eine gewerbliche Nutzung vorstellen.

Frau Stadträtin Lammert empfiehlt dem Bauherrn, die Planung nochmals zu überdenken und gegebenenfalls um ein Stockwerk zu reduzieren. Eine niedrigere Variante wäre eher vorstellbar.

#### Beschluss:

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

Es bestehen folgende Einwände:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nicht gegeben, da sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (§ 34 Abs. 1 BauGB).  
Außerdem ist die Erschließung für dieses Vorhaben nicht gesichert.

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

2. Die Zustimmung der Stadt Hemau gemäß § 34 Abs. 3b, § 36a und § 246e BauGB („Bau-Turbo“) wird nicht erteilt.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.11**

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 2.12    Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen</b> |
|------------------------------------------------------------------|

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz gibt folgende Genehmigungsfreistellung bekannt:

Bauvorhaben:            Abbruch eines nicht genehmigten Carports, Abbruch von zwei Wintergärten, Neubau eines Anbaus an das Haupthaus

Bauort: Michael-Ostendorfer-Straße 5 – Fl. Nr. 913/16 Gemarkung Hemau

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö2.12**

|                 |                                                                                                                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 3</b> | <b>Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer dreiseitig offenen Eingangsüberdachung;<br/>Neukirchen, Strassbreite 9<br/>Fl. Nr. 207/24 Gemarkung Neukirchen</b> |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 1451 „Neukirchen Südost II“.

Mit Antrag vom 24.01.2026 wurde die erforderliche Befreiung von der Festsetzung des o.g. Bebauungsplanes für die Errichtung einer Eingangsüberdachung (drei Seiten offen) beantragt. Die vollständigen Antragsunterlagen gingen am 27.04.2026 bei der Stadt Hemau ein.

Das Dach der Eingangsüberdachung soll verglast sein. Die Stützen sollen laut den vorliegenden Unterlagen die Farbe „RAL 7016 Anthrazitgrau Feinstruktur“ haben.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Errichtung einer Hauseingangsüberdachung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe g) BayBO um ein verfahrensfreies Bauvorhaben.

Aufgrund der doch beträchtlichen Größe von 4,00 m x 2,50 m x 2,80 m der geplanten Eingangsüberdachung, wurde mit dem Landratsamt Regensburg die Gegebenheit der Verfahrensfreiheit für dieses Vorhaben abgestimmt.

Weiterhin ist jedoch unter anderem der Bebauungsplan Nr. 1451 „Neukirchen Südost II“ zu beachten (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Es wurde deshalb eine Befreiung von der (zeichnerischen) Festsetzung „Baugrenze“ des Bebauungsplanes Nr. 1451 „Neukirchen Südost II“ beantragt.

Es wurde bereits von der Einhaltung der Baugrenze im Bereich dieses Bebauungsplanes befreit (u. a. für Geräteschuppen, Garage), Bezugsfälle liegen somit vor.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Zur Begründung wurde die starke Sonneneinstrahlung auf die Haustüre bzw. deren Elektronik hervorgebracht.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch – BauGB 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 Aus-



- bau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
  3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die isolierte Befreiung von der (zeichnerischen) Festsetzungen „Baugrenze“ des Bebauungsplanes Nr. 1451 „Neukirchen Südost II“ zu erteilen (§ 31 Abs. 2 BauGB, Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO).

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö3**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 4</b> | <b>Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Bayerisches Denkmalschutzgesetz zur Instandsetzung der Marienkapelle;<br/>Langenkreith, Tangrintelstraße 12 a<br/>Fl. Nr. 71/5 Gemarkung Langenkreith;<br/>hier: Stellungnahme</b> |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sachverhalt:**

Mit Antrag vom 10.04.2026 wurde beim Landratsamt Regensburg, Untere Denkmalschutzbehörde, ein Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) eingereicht.

Geplant ist die Instandsetzung der Marienkapelle auf dem Grundstück Fl. Nr. 71/5 Gemarkung Langenkreith.

Betroffen von der Maßnahme ist nach Denkmalschutzgesetz das Baudenkmal D-3-75-148-76 (Hofkapelle, traufständiger und abgewalmter Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung).

Die Stadt Hemau geht davon aus, dass es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) handelt. Nach Art. 55 Abs. 2 BayBO entbindet Art. 57 BayBO jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. Eine solche öffentlich-rechtliche Vorschrift ist das Bayerische Denkmalschutzgesetz, weshalb dieser Antrag dennoch erforderlich ist.

Der Antrag ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen, welche die Gemeinde nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG beteiligt.

Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich grundsätzlich als „MD“ (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) mit der Kennzeichnung „Baudenkmal“ und „Kirche/ Kapelle“ dar. Es gibt für diesen Bereich keinen rechtsgültigen Bebauungsplan.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Einverständnis für den Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis für die Instandsetzung der Marienkapelle (Tangrintelstraße 12 a) auf dem Grundstück Fl. Nr. 71/5 Gemarkung Langenkreith zu erteilen.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö4**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 5</b> | <b>Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 Bayerisches Denkmalschutzgesetz zur Errichtung einer PV-Anlage auf einem Nebengebäude;<br/>Kollersried, An der Hofmark 1<br/>Fl. Nr. 5 Gemarkung Kollersried;<br/>hier: Stellungnahme</b> |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Sachverhalt:

Mit Antrag vom 26.05.2026 wurde beim Landratsamt Regensburg, Untere Denkmalschutzbehörde, ein Antrag auf Erteilung der Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 i. V. m. Art. 14 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) eingereicht.

Geplant ist die Errichtung einer PV-Anlage auf einem Nebengebäude. Der Modulplan bzw. das betroffene Nebengebäude wird anhand der PowerPoint Präsentation dargestellt.

Betroffen von der Maßnahme ist nach Denkmalschutzgesetz das Baudenkmal D-3-75-148-73 (Ehem. Hofmarkschloss Kollersried; Hauptgebäude, zweigeschossiger und giebelständiger Halbwalmdachbau mit Portal, 17. Jh., auf mittelalterlichen Fundamenten des Vorgängerbaus; direkt östlich anschließendes, etwas niedrigeres und schmaleres Nebengebäude, zweigeschossiger Satteldachbau, 16./17. Jh., Umbauten Anfang 18. Jh. und zweite Hälfte 19. Jh.).

Die Stadt Hemau geht davon aus, dass es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 Buchstabe a) Doppelbuchstabe aa) Bayerische Bauordnung (BayBO) handelt.

Nach Art. 55 Abs. 2 BayBO entbindet Art. 57 BayBO jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. Eine solche öffentlich-rechtliche Vorschrift ist das Bayerische Denkmalschutzgesetz, weshalb dieser Antrag dennoch erforderlich ist.

Der Antrag ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen, welche die Gemeinde nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG beteiligt.

Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich grundsätzlich als „MD“ (Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO) mit der Kennzeichnung „Baudenkmal“ und „Kirche/ Kapelle“ dar. Es gibt für diesen Bereich keinen rechtsgültigen Bebauungsplan.

Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet Lindenhof Schallerwöhr Zone IIIa.

Direkt angrenzend an das Grundstück befindet sich ein weiteres Baudenkmal D-23-75-148-72 (Kath. Filialkirche, St. Jakobus d. Ä.).

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass Einverständnis für den Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis für die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Nebengebäude auf dem Grundstück Fl. Nr. 5 Gemarkung Kollersried zu erteilen.

Grundsätzlich sind erneuerbare Energien wünschenswert. Bedauerlich ist jedoch, dass hier eine Photovoltaikanlage auf einem denkmalgeschützten Gebäude mit besonderer historischer Bedeutung und prägendem Erscheinungsbild angebracht werden soll.

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö5**

|                 |                                                                                                                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 6</b> | <b>Bauleitplanung des Marktes Beratzhausen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberndorf Südost III";<br/>hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</b> |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Sachverhalt:

Der Markt Beratzhausen hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Oberndorf Südost III“ beschlossen.

Das Planungsgebiet befindet sich im südöstlichen Ortsbereich von Beratzhausen.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die Fl. Nrn. 1318, 1318/14, 1319 TF, 1319/1, 1320, 1321, 1322, 1321/1, 1322/2 TF, 1322/9, 1323 jeweils Gemarkung Mausheim.  
Der gesamte räumliche Geltungsbereich soll 5,08 ha betragen.

Die Art der baulichen Nutzung soll als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO festgelegt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Beratzhausen ist die geplante Baufläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.

#### Beschluss:

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

**Abstimmung: einstimmig beschlossen    Ja: 9    Nein: 0    Anwesend: 9**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö6**

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| <b>Punkt: 7</b> | <b>Informationen</b> |
|-----------------|----------------------|

|                   |                                                                                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 7.1</b> | <b>Information zu der denkmalrechtlichen Erlaubnis am Objekt "Hemau, Ringweg 2"</b> |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz informiert den Bau- und Umweltausschuss, dass durch das Landratsamt Regensburg – Untere Denkmalschutzbehörde – eine denkmalrechtliche Erlaubnis (Bescheid vom 30.04.2026) zur Notsicherung des südlichen Giebels am Denkmal „Ringweg 2“ erteilt wurde.

Die erste Beteiligung ist am 20.04.20206 bei der Stadt Hemau eingegangen. Aufgrund der Sitzungstermine war eine zwischenzeitliche Beratung im Bau- und Umweltausschuss des Antrages auf denkmalrechtliche Erlaubnis nicht möglich.

Das Landratsamt Regensburg teilte am 30.04.2026 mit, dass aufgrund der Notwendigkeit der Maßnahme von einer Hinnahme der Stadt Hemau ausgegangen wurde, da kein Widerspruch erfolgt ist.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö7.1**

|                   |                                                                                                                                                                        |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 7.2</b> | <b>Information zur Erteilung einer isolierten Abweichung von dem Gebäudeenergiegesetz durch das Landratsamt Regensburg am Objekt "Hemau, Anton-Scherübl-Straße 14"</b> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz informiert den Bau- und Umweltausschuss über die Erteilung einer isolierten Abweichung von dem Gebäudeenergiegesetz zur Ertüchtigung der Lüftungsanlagen durch das Landratsamt Regensburg mit Bescheid vom 08.05.2026. Die alleinige Zuständigkeit lag dazu beim Landratsamt Regensburg.

Objekt: „Anton-Scherübl-Straße 14, 93155 Hemau“ bzw. Fl. Nr. 857 Gemarkung Hemau.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö7.2**

|                   |                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Punkt: 7.3</b> | <b>Information zur Einweihung des städtischen Naherholungsgebiets</b> |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz informiert über den am 08.06.2026 stattgefundenen Termin mit den Baumspendern. Es wurden kleine Plaketten auf Holzpfählen zur Anerkennung angebracht.

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz informiert das Gremium außerdem, dass am 24.07.2026 ab 11:00 Uhr die Einweihung bzw. Eröffnung des städtischen Naherholungsgebiets stattfinden wird.

Die Stadträtinnen und Stadträte werden noch eine offizielle Einladung erhalten.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

**Abstimmung: zur Kenntnis genommen**  
**Beschlusnummer: BA/260609/Ö7.3**

|                 |                                            |
|-----------------|--------------------------------------------|
| <b>Punkt: 8</b> | <b>Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung</b> |
|-----------------|--------------------------------------------|

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Hemau, 17.06.2026  
Stadt Hemau

Lutz  
Erste Bürgermeisterin

Andrea Haiker/Corinna Liebl  
Schriftführerin