

Niederschrift

über die

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, den 07.07.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	21:20 Uhr
Ort, Raum:	Grund- und Mittelschule/im Ratssaal des Zehentstadels

Anwesend:

1. Bürgermeisterin

Frau Petra Lutz

Ausschussmitglieder

Herr Lukas Achhammer

Herr Markus Huber

Frau Christine Lammert

Frau Birgit Luge

Herr Thomas Mirwald

Herr Klaus Schmidmeister

Stellvertreter

Herr Jochen Bezold

Herr Thomas Gabler

Vertretung für Herrn Franz Greipl

Vertretung für Herrn Thomas Semmler;
ab TOP 2 anwesend

Schriftführer

Bettina Riepl

Gäste

Herr Florian Stief

Frau Franziska Wiesner-Niedermeier

nur bei TOP 1 anwesend

nur bei TOP 1 anwesend

Abwesend:

Ausschussmitglieder

Herr Franz Greipl

Herr Thomas Semmler

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Sanierung und Erweiterung der Schulen am Mönchsberg (Mittelschule) Hemau;
Bemusterung der Fassadenfarben zur Auswahl vor Ort
- 2 Bauanträge
 - 2.1 Bauantrag: Neubau eines Carports;
Bürgerleithen 3
Fl. Nr. 915/1 Gemarkung Aichkirchen
 - 2.2 Bauantrag: Neubau einer Lagerhalle;
Gänsbügl 6
Fl. Nr. 127 Gemarkung Pellndorf
 - 2.3 Bauantrag: Anbau eines Wintergartens an ein Einfamilienhaus;
Hohenschambach, Am Breiten Steig 5
Fl. Nr. 104 Gemarkung Hohenschambach
 - 2.4 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage;
Grafenstadl 4
Fl. Nr. 686 Gemarkung Aichkirchen
 - 2.5 Bauantrag: Errichtung einer Einfriedung, eines Gewächshauses,
eines Schuppens und einer Überdachung;
Hemau, Riedenburger Straße 31
Fl. Nrn. 1163/2 und 1168/1 jeweils Gemarkung Hemau
 - 2.6 Bauantrag: Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes;
Hemau, Strickergasse 10
Fl. Nr. 23 Gemarkung Hemau
 - 2.7 Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage;
Klingen
Fl. Nr. 1620 Gemarkung Klingen
 - 2.8 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau
eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Car-
port, sowie Anzeige auf Beseitigung des bestehenden Wohnhau-
ses mit Garage;
Hemau, Schönbergstraße 17
Fl. Nr. 866/19 Gemarkung Hemau
 - 2.9 Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines Einfamili-
enhauses mit Garage;
Grünstaude 2
Fl. Nr. 75 Gemarkung Berletzhof
 - 2.10 Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen

- 3 Geplante bauliche Entwicklung der SGH am Sportgelände im Haderthal bei Hohenschambach (Fl. Nrn.: 628, 629 und 1103 jeweils der Gemarkung Hohenschambach)
- 4 Bauleitplanung der Stadt Riedenburg zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 82 "Grünstrom Baiersdorf" sowie 68. Flächennutzungs- und 49. Landschaftsplanänderung; hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- 5 Informationen
 - 5.1 Information zum Städtischen Naherholungsgebiet Hemau "Tangrintelpark" - Bauabschnitt 1 - Spielplatz
 - 5.2 Information zum Stadtratsbeschluss vom 30.06.2026 Top 3 "Sanierung Mittelschule Hemau" - zusätzliches WC im KG
 - 5.3 Information ergänzend zum Beschluss "Antrag auf Einziehung des nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges (Fl.Nrn. 981/2 und 989/12 (vormals 981) Gemarkung Hemau" in der letzten Stadtratssitzung
- 6 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung

Öffentlicher Teil

Punkt: 1	Sanierung und Erweiterung der Schulen am Mönchsberg (Mittelschule) Hemau; Bemusterung der Fassadenfarben zur Auswahl vor Ort
-----------------	---

Sachverhalt:

Bezugnehmend auf den Beschluss im Bau- und Umweltausschuss 09.06.2026 findet heute der Bemusterungstermin für die Fassadenfarbe des Erweiterungsbaus der Mittelschule Hemau vor Ort statt. Frau Erste Bürgermeisterin Lutz begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt vor Ort an der Mittelschule (Haupteingang) in Hemau auch Frau Wiesner vom AB Gutthann und Herrn Rektor Stief von den Schulen am Mönchsberg.

Es wurden verschiedene Farbmuster von der Fa. Sto angefordert, die sich innerhalb des festgelegten Farbkonzeptes bewegen. Zur Auswahl stehen:

- drei verschiedene Grüntöne in Richtung „Salbei“ in rauem Putz
- ein Beigeton in rauem Putz
- ein reinweißer und ein altweißer Ton in feinerem Putz

Die rauen Putzmuster sind für die Fassaden gedacht und die feineren für die Gliederung (Faschen und Leibung). Die Leibung wird bewusst nicht in grün ausgeführt, da dies dann auf den Innenraum wirken würde. Wobei der Beigeton auch für die Faschen als Muster gedacht ist, jedoch bewusst im Rauputz bestellt wurde, da dies dann eventuell auch die Fassadenfarbe der zu sanierenden Mittelschule sein könnte.

Die Muster werden sowohl im Schatten im Vorbau des Haupteinganges, als auch in der Sonne bzw. im Hellen vor der Sporthalle der Schule begutachtet. Deswegen auch vor der Sporthalle, weil die neue Fassade des Erweiterungsbaus direkt neben der Sporthalle in Erscheinung tritt und auch hier eine Stimmigkeit gewünscht ist.

Bei den grünen Farbtönen wird Bezug genommen, dass zwei davon bereits in Hemau in der näheren Umgebung vorhanden sind. Einer am Objekt „Stadtplatz 8“ und einer am Objekt „Riedenburger Straße 22“. Frau Wiesner verweist darauf, dass man sich hier auch die Fassaden als Ganzes vorstellen kann, aber beachten muss, welche Art von Putz verwendet wurde.

Es wird hierzu ergänzend auch das bereits gewählte Blech vorgeführt. Auch hierzu sollte die Farbe harmonisch gewählt werden.

Auf Rückfrage aus dem Gremium erläutert Frau Wiesner nochmal, warum damals vom Farbkonzept des rostroten Farbtones zu grün gewechselt wurde. Sie zitiert hierzu auch Aussagen aus der Farbenlehre (grün ist beruhigend und rot eher unruhig und macht eine aggressivere Stimmung, rot ist im Vergleich zu grün auch etwas schwieriger bzgl. der Langlebigkeit und Beschaffung) und sowohl der Schulleiter, als auch die Stadträte der vorhergehenden Legislaturperiode bestätigen die Sachverhalte und dass dies damals auch so im Gremium berücksichtigt wurde.

Beim in der Nähe befindlichen Grünton (Anwesen „Mönchsbergweg 2“) wurde nachgefragt, ob einer der vorgeschlagenen Farbtöne diesem entspreche. Hierauf erwidert Frau Wiesner,

dass die Farbe begutachtet wurde und aufgrund von zu viel Blauanteil (eher kühler) verworfen wurde.

Die Rückfrage, ob hier ein algenreduzierender Anstrich verwendet werden soll, erklärt Frau Wiesner, dass dies derzeit wohl nicht ausgeschrieben war, jedoch noch einmal geprüft wird mit dem Hersteller zusammen, ob dies notwendig sei.

Am Ende der Diskussion herrscht einheitlich die Meinung, dass das dunklere Grün mit dem altweißen Farbton für die Gliederung, jedoch ein wenig wärmer gewählt, die richtige Kombination für die Fassade des Erweiterungsbaus sei.

Frau Wiesner möchte außerdem die günstige Gelegenheit nutzen, um auch weitere Bemusterungen, die sie im Büro gerade erarbeiten, vorzustellen und eine Tendenz im Bau- und Umweltausschuss abzufragen. Ein Beschluss hierzu ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht nötig, aber es würde dem Büro die weitere Bearbeitung erleichtern.

Böden Erweiterungsbau:

Der Grundsatz in der Vorstellung und Festlegung des Farbkonzeptes war bisher stets zurücknehmende Farben und warme Farbtöne. Dies aufgrund der Tatsache, dass die Schule dann durch die Kinder und deren Schulleben bunt wird und hierdurch nochmal „Farbe reingebracht wird“. Die Tische und Stühle sollen laut ersten Gesprächen mit der Schulleitung auch eher weiß mit weißem oder silbernem Gestänge werden. Die Fenster sollen in natürlicher Holzoptik mit Lasur erfolgen und die Türen auch in Holz. Zum Fenster legt Frau Wiesner ein kleines Muster mit vor und teilt mit, dass zwischen dem Boden und dem Fenster zu berücksichtigen ist, dass die voraussichtlich weiße Wand noch dazwischen liegt.

- Linoleum:

Frau Wiesner hat zwei Varianten dabei: einen wärmeren, beigen Farbton mit leichter Marmorierung und einen kühleren, etwas gräulichen Farbton mit Sprenkeln. Herr Schulleiter Stief hätte gerne den gesprenkelten, da er der Ansicht ist, dass hier Flecken nicht so deutlich hervorkommen und dieser etwas besser für die spätere Nutzung ist.

Im Gremium herrscht die einheitliche Tendenz, dass man gerne lieber den wärmeren dunkleren Farbton hätte, jedoch mit Sprenkeln. Frau Wiesner wird dies berücksichtigen.

- Keramikfliesen (Jurakalk-Optik) für die Toiletten und das Treppenhaus

Auch hier liegt als Muster ein wärmerer, beiger Farbton und ein etwas hellerer, kühlerer, gräulicher Farbton vor. Auf Rückfrage erläutert Frau Wiesner, dass der dunklere, wärmere Farbton ein Feinsteinzeug Solnhofer Imitat ist. Zur Nachfrage der Wiederholung des Musters erläutert Frau Wiesner, dass hier eine Wiederholung über 40 gewählt werden würde und somit keine Wiederholung optisch sichtbar ist.

Hier gibt das Gremium die einheitliche Tendenz zum Solnhofer Imitat im dunkleren Beigefarbton ab.

Zur Ergänzung fragt Frau Wiesner noch an, ob im Treppenhaus vielleicht eine etwas peppigere Variante angestrebt werden könnte. Die Treppenhäuser sind grundsätzlich Funktionstreppe und daher hinkt die Optik leider oft hinterher. Es gäbe hier die Möglichkeit die Setzstufen anders farbig oder mit einem Muster abzusetzen. Sie zeigt hierzu eine kleine Musterfliese mit Musterung vor. Die Trittstufe bleibt dann wie oben ausgewählt und die Setzstufen werden optisch abgesetzt. Hier gibt es viele Möglichkeiten. Auf Rückfrage bestätigt Sie, dass die vermutlich einen Aufpreis von geschätzt ca. 4.000-5.000 € bedeuten würde. Die abschließende Entscheidung müsste dann bei der Bemusterung erfolgen, da dann die Muster vorliegen und auch der Preis klar ist. Nur für die Ausschreibung müsste derzeit geklärt sein, ob eine Optional-Position mit abgefragt werden soll.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind von der Idee sehr angetan und würde sich dies gerne bei der Bemusterung vorstellen lassen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt folgende Farbauswahl für die Fassade des Erweiterungsbaus der Mittelschule Hemau:

- Fassade Erweiterungsbau: Putz K3 (Körnung gröber) in der Farbe Sto 36324
- Faschen Erweiterungsbau: Putz K1 (Glattstrich) in der Farbe Sto RAL 9016 (Altweiß) jedoch etwas wärmer in Richtung beige

Weiter gibt der Bau- und Umweltausschuss für die weitere Bearbeitung der Bemusterung des Erweiterungsbaus der Mittelschule an das Büro Gutthann folgende Tendenzen ab:

- Linoleum: wärmerer, dunklerer Farbton mit Sprenkeln
- Keramikfliesen (Jurakalk-Optik): Jurakalk Solnhofer Imitat in dunklerem Beige mit Zusatzoption, die Setzstufen farblich oder mit Muster abzusetzen

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8
Beschlusnummer: BA/260707/Ö1

Punkt: 2	Bauanträge
-----------------	-------------------

Punkt: 2.1	Bauantrag: Neubau eines Carports; Bürgerleithen 3 Fl. Nr. 915/1 Gemarkung Aichkirchen
-------------------	--

Sachverhalt:

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

Eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nicht ersichtlich. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich somit vermutlich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich kann zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

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

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Ein Wasseranschluss ist offensichtlich nicht geplant. Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband auf Kosten der Bauherrin sicherzustellen.

Schmutzwasser fällt nicht an. Das Niederschlagswasser soll in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Es wurde nicht die Zustimmung aller Eigentümer der Nachbargrundstücke laut Angabe im digitalen Bauantragsformular erteilt. In den Bauantragsunterlagen ist kein Katasterauszug enthalten.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

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

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

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 bereits gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherrin in Abstimmung mit den einzelnen Spartenträgern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Ein Wasseranschluss ist offensichtlich nicht geplant. Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband auf Kosten der Bauherrin sicherzustellen.
 - Schmutzwasser fällt nicht an. Das Niederschlagswasser soll in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.
 - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
- Es wurde nicht die Zustimmung aller Eigentümer der Nachbargrundstücke laut Angabe im digitalen Bauantragsformular erteilt. In den Bauantragsunterlagen ist kein Katasterauszug enthalten.
- Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.1

Punkt: 2.2	Bauantrag: Neubau einer Lagerhalle; Gänsbügl 6 Fl. Nr. 127 Gemarkung Pellndorf
-------------------	---

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungs-

planes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen grundsätzlich als Flächen der Landwirtschaft mit der Kennzeichnung „GE“ und „naturnaher (Laub-)Wald“ dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 35 BauGB zu beurteilen, da das Vorhaben eindeutig im Außenbereich liegt.

Eine Privilegierung nach (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist für dieses Vorhaben 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.

Das Vorhaben lässt die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Eine gewerbliche Betriebsbeschreibung wurde nachgefordert, eine kurze Beschreibung liegt zwischenzeitlich vor. Es soll ein Gerüst, Kipper, Gitterboxen, Auto-Anhänger etc. in der Halle eingelagert werden.

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

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe bei dem Bauvorhaben „Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung“ beteiligt. Die Rückmeldung vom Januar 2026 ergab, dass die Wasserversorgung möglich wäre. Die Löschwasserversorgung hingegen ist jedoch nicht gesichert.

Ein Wasseranschluss ist nicht geplant, Schmutzwasser fällt somit nicht an.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in den Naturweiher eingeleitet werden. Ob dies so möglich ist, ist mit dem Wasserrecht des Landratsamtes Regensburg abzuklären.

Auch die Aussage des Staatlichen Bauamtes zum Bauvorhaben „Neubau einer Gewerbehalle mit Betriebsleiterwohnung“ dürfte weiterhin Bestand haben. Die bestehenden Zufahrten (bereits zwei vorhanden) müssten verwendet werden. Dies ist aber letztendlich mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abzuklären.

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

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

Das Bauvorhaben befindet sich direkt an der Staatsstraße 2394.

Ein Stellplatznachweis wurde nachgefordert und eine grobe Skizzierung mit drei bzw. vier Stellplätzen vorgelegt.

Gemäß Nr. 9.2 der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau wäre ein Stellplatz je drei Beschäftigte oder je 100 m² Nutzfläche erforderlich. Mit einer Nutzfläche von 251,77 m² wären also mindestens zwei Stellplätze erforderlich (die Anzahl der Beschäftigten ist nicht bekannt). Ein rechnerischer Stellplatznachweis wurde nicht nachgereicht.

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

Herr Stadtrat Mirwald hätte gerne mehr Informationen zum geplanten Objekt. Die nachgeordnete Aussage zur Rückfrage der Betriebsbeschreibung, die die Verwaltung vorgetragen hat, sieht er für nicht ausreichend.

Frau Stadträtin Lammert äußert Bedenken, da keine Privilegierung vorliegt und zudem viele Dinge nicht erledigt sind.

Beschluss:

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

Es bestehen Einwände gegen das geplante Bauvorhaben. Öffentliche Belange werden beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2 BauGB), da das sonstige Bauvorhaben die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Auch die Erschließung ist nicht gesichert.

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.2

Punkt: 2.3	Bauantrag: Anbau eines Wintergartens an ein Einfamilienhaus; Hohenschambach, Am Breiten Steig 5 Fl. Nr. 104 Gemarkung Hohenschambach
-------------------	---

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. „Einfügegebot“ zu beurteilen.

Der Wintergarten dient der Wohnnutzung und ist somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Die Orientierungswerte der GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) aus § 17 BauNVO können laut der vorliegenden Angaben eingehalten werden.

Die Grundstücksfläche, welche überbaut ist, ändert sich insbesondere durch den geplanten Wintergarten (12,50 m²), in diesem Bereich war jedoch bereits eine Terrasse vorhanden. Hinsichtlich der Höhe ergeben sich keine Bedenken.

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 Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass der Grundschatz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für 2 Stunden für das Objekt vorgehalten werden kann.

Für die Entnahme, einer über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll über ein Sammelreservoir mit Anschluss des Überlaufes an die Gartenbewässerung bzw. Kanalisation entsorgt werden.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen 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 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 Hohenschambacher Gruppe beteiligt. Es wurde zurückgemeldet, dass der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für 2 Stunden für das Objekt vorgehalten werden kann.

Für die Entnahme, einer über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge, steht das Trinkwassernetz des Zweckverbandes der Hohenschambacher Gruppe ausdrücklich nicht zur Verfügung.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll über ein Sammelreservoir mit Anschluss des Überlaufes an die Gartenbewässerung bzw. Kanalisation entsorgt werden.
 - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
- Die Abstandsflächen sind enthalten, diese sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.3

Punkt: 2.4	Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage; Grafenstadl 4 Fl. Nr. 686 Gemarkung Aichkirchen
-------------------	---

Sachverhalt:

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

Das betroffene (landwirtschaftliche) Gebäude an dieser Stelle soll abgebrochen werden und ein Wohnhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Eine Stellungnahme hinsichtlich der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch das Amt Für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt bisher nicht vor. Falls es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) handelt, kann ein solches 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). Außerdem ist bereits ein Wohnhaus auf dieser Hofstelle vorhanden, weshalb dieses Bauvorhaben die Entstehung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung erwarten lässt.

Der Bau-Turbo kann hier nicht angewendet werden, da es sich bei Grafenstadl nicht um ein Siedlungsgebiet nach § 34 BauGB handelt.

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 Spartenägern durchzuführen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Ein Wasseranschluss ist bereits vorhanden, gemäß der Satzung des Wasserzweckverbandes Jachenhausener Gruppe sind weitere Hausanschlüsse durch eine Sondervereinbarung zu regeln. Sämtliche Herstellungskosten eines weiteren Anschlusses hat der Antragsteller/ Bauherr zu tragen.

Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband auf Kosten des Bauherrn sicherzustellen.

Das Schmutzwasser soll über die bestehende 3-Kammer-Grube entsorgt werden. Ob dies so möglich ist, ist mit dem Landratsamt Regensburg (Wasserrecht) abzustimmen.

Das Niederschlagswasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden. Der Überlauf soll an einen Sickerschacht angeschlossen werden.

Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

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

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

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

Frau Stadträtin Lammert will die Stellungnahme zur Privilegierung abwarten, sie befürwortet grundsätzlich die Weiterführung der Landwirtschaft durch einen Hofnachfolger.

Herr Stadtrat Gabler erkundigt sich nach der 2-Monats-Frist und dessen Ablauf. Diese wird dem Gremium durch die Verwaltung erläutert.

Herr Stadtrat Schmidmeister möchte im Fall einer Verweigerung der Privilegierung das Einvernehmen des Gremiums verweigern. Herr Stadtrat Gabler meint dazu, dass dann wohl auch das Landratsamt das Einvernehmen verweigern wird. Er merkt an, dass schon öfters ein zweites Haus auf einer Hofstelle im Außenbereich zugelassen wurde.

Herr Stadtrat Mirwald fragt, warum hier der Bau-Turbo nicht angewendet werden kann. Die Verwaltung erläutert den Bauturbo und dessen rechtliche Vorgaben. Im Außenbereich findet dieser grundsätzlich keine Anwendung.

Herr Stadtrat Schmidmeister möchte im Falle einer Nichtprivilegierung den Fall nochmals besprechen.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände, sofern die Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die noch ausstehende Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Nachgang bestätigt wird.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben im Falle der gegebenen Privilegierung ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Andernfalls ist das Einvernehmen erneut im Gremium zu beraten und zu beschließen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 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 Spartenträgern durchzuführen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Jachenhausener Gruppe beteiligt. Ein Wasseranschluss ist bereits vorhanden, gemäß der Satzung des Wasserzweckverbandes Jachenhausener Gruppe sind weitere Hausanschlüsse durch eine Sondervereinbarung zu regeln. Sämtliche Herstellungskosten eines weiteren Anschlusses hat der Antragsteller/ Bauherr zu tragen.

- Eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband auf Kosten des Bauherrn sicherzustellen.
- Das Schmutzwasser soll über die bestehende 3-Kammer-Grube entsorgt werden. Ob dies so möglich ist, ist mit dem Landratsamt Regensburg (Wasserrecht) abzustimmen.
Das Niederschlagswasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt werden. Der Überlauf soll an einen Sickerschacht angeschlossen werden.
 - Die Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand vorhanden.
 - Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal.

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.4

Punkt: 2.5	Bauantrag: Errichtung einer Einfriedung, eines Gewächshauses, eines Schuppens und einer Überdachung; Hemau, Riedenburger Straße 31 Fl. Nrn. 1163/2 und 1168/1 jeweils Gemarkung Hemau
-------------------	--

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Anfrage aus der nicht öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.05.2025.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN-VO) und „Grünfläche“ dar.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 35 BauGB zu beurteilen, da das Vorhaben dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nicht ersichtlich. Es handelt sich vielmehr um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB), welches im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist nicht gegeben (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Die Gebäude und die Einfriedung wurden bereits errichtet.

Insbesondere im Außenbereich sind eigentlich Holzzäune wünschenswert. Der vorliegende Metallzaun soll laut den vorliegenden Eingabeplan zumindest an der südlichen Grundstücksgrenze bepflanzt werden.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand bereits gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherrin 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 Niederschlagwassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise auf dem Grundstück versickern und teils an den Kanal angeschlossen werden.

Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Den Bauantragsunterlagen wurde kein Katasterauszug beigelegt.

Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal und grenzt direkt an die Staatsstraße 2660.

Herr Stadtrat Schmidmeister sieht in der Einfriedung ein unattraktives Stadtbild, er hat jedoch keine Einwände, wenn diese begrünt wird. Frau Stadträtin Lammert schließt sich dieser Meinung an.

Herr Stadtrat Bezold möchte eine Begrünung, die den Zaun komplett verdeckt.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände, wenn eine entsprechende Begrünung gepflanzt wird, die die Einfriedung verdecken wird.

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 bereits gesichert. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten der Bauherrin 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 Niederschlagwassers erfolgt in diesem Bereich grundsätzlich über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Das anfallende Niederschlagswasser soll teilweise auf dem Grundstück versickern und teils an den Kanal angeschlossen werden.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Die Abstandsflächen sind nicht enthalten, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.
- Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Den Bauantragsunterlagen wurde kein Katasterauszug beigelegt.
- Das Bauvorhaben liegt im Naturpark Altmühltal und grenzt direkt an die Staatsstraße 2660.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.5

Punkt: 2.6 Bauantrag: Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes; Hemau, Strickergasse 10 Fl. Nr. 23 Gemarkung Hemau
--

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. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Es soll eine neue Wohneinheit entstehen. Die Orientierungswerte für die Grund- und Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO können laut der vorliegenden Berechnungen/ Angaben eingehalten werden. Die überbaubaren Flächen sowie die Höhe der Gebäude (Eigenart) ändern sich laut der vorliegenden Unterlagen 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 nachgefordert, liegt jedoch noch nicht vor. Nach Vorlage des Entwässerungsplanes erfolgt eine Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt Regensburg. Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.

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

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

Das Vorhaben liegt im Bereich der Bodendenkmalvermutung.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau.

Die Beratung des Städteplaners Hr. Wild von 2015 und die Stellungnahme vom 01.06.2026 (vor Einreichung des Bauantrages) ist zu beachten und einzuhalten. Aufgrund weiterer Änderungen wurde Hr. Wild erneut beteiligt, insbesondere der Fassadenton (lichter Sandton) und die Ausführung der Haustüre (mit beidseitigen Aufglasungen) und Sektionaltore (beides aus Lärchenholz) zeigen sich laut seiner Stellungnahme vom 30.06.2026 angemessen. Die Doppelmulden-Falzziegel sind nur in naturroter Ausführung (ohne Glasur) vertretbar. Grundsätzlich sind alle Veränderungen am Äußeren des Gebäudes frühzeitig mit der Stadt Hemau abzustimmen.

Gemäß § 1 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Hemau i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b (zweiter Halbsatz) sind für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken keine Stellplätze nachzuweisen (dies ist hier zutreffend).

Herr Stadtrat Gabler fragt, ob Städteplaner Wild in die Maßnahme einbezogen wurde und ob seine Stellungnahme noch gültig ist. Die Verwaltung erläutert, dass Herr Wild eine positive Stellungnahme zur aktuellen Planung abgegeben hat.

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 gesichert und abgeschlossen. Sollten Änderungen erforderlich sein, sind diese selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern durchzuföhren.
 - 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 nachgefordert, liegt jedoch noch nicht vor. Erst nach Vorlage des Entwässerungsplanes erfolgt eine Weiterleitung der Unterlagen an das Landratsamt Regensburg.
 - Die Zufahrt ist im Bestand vorhanden.
- Die Abstandsflächen sind nicht enthalten, dies ist mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt bzw. liegen die Unterschriften nicht vor.
- Das Vorhaben liegt im Bereich der Bodendenkmalvermutung.
- Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Hemau.

Die Beratung des Städteplaners Hr. Wild von 2015 und die Stellungnahme vom 01.06.2026 (vor Einreichung des Bauantrages) ist zu beachten und einzuhalten.

Aufgrund weiterer Änderungen wurde Hr. Wild erneut beteiligt, insbesondere der Fassadenton (lichter Sandton) und die Ausführung der Haustüre (mit beidseitigen Aufglasungen) und Sektionaltore (beides aus Lärchenholz) zeigen sich laut seiner Stellungnahme vom 30.06.2026 angemessen. Die Doppelmulden-Falzziegel sind nur in naturroter Ausführung (ohne Glasur) vertretbar. Grundsätzlich sind alle Veränderungen am Äußeren des Gebäudes frühzeitig mit der Stadt Hemau abzustimmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.6

Punkt: 2.7	Bauantrag: Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage; Klingen Fl. Nr. 1620 Gemarkung Klingen
-------------------	--

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratungen und Beschlussfassungen im Bau- und Umweltausschuss vom 13.01.2026 und 03.02.2026.

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

Im Nachgang zu der Beschlussfassung wurde durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten die Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das Bauvorhaben festgestellt und ein positiver Vorbescheid (20.02.2026) durch das Landratsamt Regensburg (Az. S 43-2025-1590-VB) erlassen.

Die aktuell vorliegende Planung hält die Auflagen des Vorbescheides jedoch nicht vollständig ein. Im Vorbescheid wurde insbesondere ein Gebäude mit der Bauweise E + D mit Kniestock max. 1,00 m gefordert, die aktuelle Planung sieht jedoch eine Bauweise KG (mit teilweise Lichtgraben) + E + 1 + D vor.

Am Ortsrand ist generell eine rote Dacheindeckung wünschenswert, hier ist eine Eindeckung mit schwarzen Pfannen geplant.

Auch der in den Auflagen des Vorbescheides geforderte naturschutzfachliche Ausgleich ist nicht erkennbar. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es liegen außerdem keine Nachbarunterschriften vor (die Einholung der Nachbarunterschriften wurde in den Hinweisen des Vorbescheides gefordert).

Die Erschließung ist für dieses Bauvorhaben grundsätzlich noch nicht gesichert. Alle anfallenden Erschließungskosten hat der Bauherr zu tragen.

Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen (falls Erschließung für das Stammgrundstück Fl. Nr. 27 Gemarkung Klingen erfolgen soll) sind durch den Bauherrn selbst einzuholen.

Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemaub beteiligt. Es wurde bezüglich des Wasseranschlusses keine Bedenken zurückgemeldet. Es können 96m³/h an Löschwasser bereitgestellt werden. Sollte ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenrägern sicherzustellen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das städtische Kanalnetz im Mischsystem entsorgt werden. Ob eine Hebeanlage erforderlich ist, muss durch den Bauherrn/Planer geprüft werden. Alle anfallenden Erschließungskosten hat der Bauherr zu tragen.

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

Außerdem weisen wir darauf hin, dass eine Abnahme bei offenen Rohrgraben durch das Personal der Kläranlage zwingend erforderlich ist. Sämtliche Leitungen über andere Grundstücke sollten dinglich gesichert werden.

Die Zufahrt sollte über die bestehende Hofstelle (evtl. dingliche Sicherung siehe oben) erfolgen. Die Nutzung des öffentlichen Feldweges – nicht ausgebaut (Fl. Nr. 1622 Gemarkung Klingen) - ist grundsätzlich möglich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen,

dass durch die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB) kein Anspruch auf Ausbau dieses Weges besteht. Gemäß Art. 4 Abs. 3 BayBO genügt im Außenbereich eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg. Außerdem werden kein Winterdienst und keine Abfallentsorgung durch die Müllabfuhr erfolgen. Die Müll-, Papiertonnen, ... sind im Bereich der „St.-Florian-Straße“ an entsprechender Stelle bereitzustellen.

Die Abstandsflächen, sowie ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO (Überschneidung der Abstandsflächen der geplanten Garage und eines Bestandsgebäudes) sind enthalten, diese sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.

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

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

Herr Stadtrat Gabler spricht die Umgebungsbebauung in Klingen an und sieht E + 1 als wirtschaftlicher.

Aufgrund der Reaktionen im Gremium zur Geschossigkeit wird durch die Verwaltung nochmal der Unterschied Vollgeschoss und kein Vollgeschoss und auch zwischen Innenbereich und Außenbereich und dass das „Einfügegebot“ grundsätzlich zum Innenbereich gehört. Im Außenbereich sind die öffentlichen Belange und das Ortsbild zu beurteilen.

Frau Stadträtin Lammert glaubt nicht, dass der Bau zu wichtig erscheint. Herr Stadtrat Gabler meint, dass das Haus von Hemau kommend nicht zu sehen ist. Herr Stadtrat Achhammer ist sich sicher, dass das Haus aus keiner Richtung zu sehen sein wird.

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:

- Es liegen außerdem keine Nachbarunterschriften vor (die Einholung der Nachbarunterschriften wurde in den Hinweisen des Vorbescheides gefordert).
- Die Erschließung ist für dieses Bauvorhaben grundsätzlich noch nicht gesichert. Alle anfallenden Erschließungskosten hat der Bauherr zu tragen.
Notwendige privatrechtliche Vereinbarungen (falls Erschließung für das Stammgrundstück Fl. Nr. 27 Gemarkung Klingen erfolgen soll) sind durch den Bauherrn selbst einzuholen.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurden die Stadtwerke Hemau beteiligt. Es wurde bezüglich des Wasseranschlusses keine Bedenken zurückgemeldet. Es können 96m³/h an Löschwasser bereitgestellt werden. Sollte

ein übersteigender Bedarf an Löschwasser erforderlich sein, ist eine ordnungsgemäße Löschwasserversorgung selbst und auf eigene Kosten des Bauherrn in Abstimmung mit den einzelnen Spartenägern sicherzustellen.

- Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über das städtische Kanalnetz im Mischsystem entsorgt werden. Ob eine Hebeanlage erforderlich ist, muss durch den Bauherrn/Planer geprüft werden. Alle anfallenden Erschließungskosten hat der Bauherr zu tragen.
- Das Niederschlagswasser soll versickern. Für eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück ist der Bauherr selbst verantwortlich.
Außerdem weisen wir darauf hin, dass eine Abnahme bei offenen Rohrgraben durch das Personal der Kläranlage zwingend erforderlich ist.
Sämtliche Leitungen über andere Grundstücke sollten dinglich gesichert werden.
- Die Zufahrt sollte über die bestehende Hofstelle (evtl. dingliche Sicherung siehe oben) erfolgen. Die Nutzung des öffentlichen Feldweges – nicht ausgebaut (Fl. Nr. 1622 Gemarkung Klingen) - ist grundsätzlich möglich. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB) kein Anspruch auf Ausbau dieses Weges besteht. Gemäß Art. 4 Abs. 3 BayBO genügt im Außenbereich eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg. Außerdem werden kein Winterdienst und keine Abfallentsorgung durch die Müllabfuhr erfolgen. Die Müll-, Papiertonnen, ... sind im Bereich der „St.-Florian-Straße“ an entsprechender Stelle bereitzustellen.
- Die Abstandsflächen, sowie ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO (Überschneidung der Abstandsflächen der geplanten Garage und eines Bestandsgebäudes) sind enthalten, diese sind mit dem Landratsamt Regensburg direkt abzustimmen.
- Die Immissionen der bestehenden umliegenden Landwirtschaften sind durch die Bewohner des Bauvorhabens hinzunehmen.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.7

Punkt: 2.8	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport, sowie Anzeige auf Beseitigung des bestehenden Wohnhauses mit Garage; Hemau, Schönbergstraße 17 Fl. Nr. 866/19 Gemarkung Hemau
-------------------	--

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beratung und Beschlussfassung des „Bauantrages: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport sowie Anzeige auf Beseitigung des bestehenden Wohnhauses mit Garage“ am 07.07.2020 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt und seitens des Landratsamtes Regensburg die Baugenehmigung mit Datum vom 01.09.2020 erteilt (Az. S 43-2020-1161-BAVV).

Durch Schreiben vom 14.05.2024 wurde der erstmalige Verlängerungsantrag (Eingang am 30.04.2024) als laufende Angelegenheit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 4 Buchstabe c) der Geschäftsordnung des Stadtrates Hemau behandelt, da im Juni 2024 keine Sitzung des Bau- und Umweltausschusses stattfand.

Nun ging erneut ein Antrag auf Verlängerung gemäß Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO am 22.06.2026 bei der Stadt Hemau ein. Laut Art. 69 Abs. 2 Satz 1 BayBO kann die Baugenehmigung auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu vier Jahre verlängert werden.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände.

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

Der ursprüngliche Beschluss vom 07.07.2020 zum gemeindlichen Einvernehmen hat weiterhin Bestand.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.8

Punkt: 2.9	Antrag auf Vorbescheid: Voranfrage über Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage; Grünstaude 2 Fl. Nr. 75 Gemarkung Berletzhof
-------------------	--

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Flächen der Landwirtschaft/Einzelgehöfte dar sowie ein Baudenkmal und eine Wasserleitung.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Eine Stellungnahme hinsichtlich der Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch das Amt Für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegt bisher nicht vor. Falls es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 BauGB) handelt, kann ein solches im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Dem sonstigen Bauvorhaben kann entgegengehalten werden, dass es hinsichtlich der Wohnnutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Außerdem lässt das Vorhaben insbesondere die geplante Situierung die Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB) und es ist bereits ein Wohnhaus auf diesem Grundstück vorhanden. Wünschenswert wäre eine Situierung, mehr integriert in die Hofstelle.

Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Gebäude im Bestand gesichert. Für das neu geplante Bauvorhaben wäre die gesicherte Erschließung bei Vorlage des Bauantrages nachzuweisen. Alle anfallenden Erschließungskosten hat die Bauherrin zu tragen. Etwaige Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sollten zwingend dinglich gesichert werden.

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

Die Entsorgung des Schmutzwassers auf diesem Grundstück (Grünstade 2) erfolgt grundsätzlich über eine Kleinkläranlage. Dazu liegt ein Bescheid des Landratsamtes Regensburg (Wasserrecht) vom 13.10.2020 vor. Ob ein Anschluss des geplanten Einfamilienhauses möglich wäre, ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Das Niederschlagswasser sollte bestenfalls auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden (z. B. Versickerung). Für eine ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück trägt die Bauherrin die Verantwortung.

Eine Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand bereits vorhanden. Eine weitere Zufahrt ist nicht zwingend notwendig, sofern dafür städtischer Grund benötigt wird, ist rechtzeitig die Gestattung der Stadt Hemaun einzuholen.

Die Abstandsflächen und ein Stellplatznachweis sind bei Vorlage des Bauantrages beizufügen.

Auf dem Grundstück im Bereich der Darstellung des Vorhabens befindet sich ein Baudenkmal (Gedenkstein D-3-75-148-55).

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.

Herr Stadtrat Mirwald erkundigt sich nach der 2-Monats-Frist in Bezug auf die Stellungnahme zur Privilegierung. Auch hier wird diese durch die Verwaltung nochmal erläutert.

Frau Stadträtin Lammert schlägt vor, das Gespräch mit der Bauherrin zu suchen, ob es in Betracht gezogen werden kann, das Haus weiter in der Hofmitte zu situieren. Sie bemängelt, dass jede Fachstelle für sich arbeitet und keiner vom anderen etwas weiß.

Herr Stadtrat Huber weist auf die immer größeren landwirtschaftlichen Maschinen hin und möchte den Standort des Hauses belassen, um mehr Bewegungsfreiheit auf der Hoffläche zu haben.

Herr Stadtrat Gabler möchte über die Situierung des Hauses separat entscheiden und im Falle der Nichtprivilegierung erneut über das Vorhaben diskutieren.

Beschluss:

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

Es bestehen keine Einwände, sofern die Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die noch ausstehende Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Nachgang bestätigt wird.

Die Stadt Hemau erteilt für das vorliegende Bauvorhaben im Falle der gegebenen Privilegierung ihr Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Andernfalls ist über das Einvernehmen erneut zu beraten und Beschluss zu fassen.

Hinweise:

- Die Erschließung ist für dieses Grundstück im Bestand bereits gesichert. Für das neu geplante Bauvorhaben wäre die gesicherte Erschließung bei Vorlage des Bauantrages nachzuweisen. Alle anfallenden Erschließungskosten hat die Bauherrin zu tragen. Etwaige Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte sollten zwingend dinglich gesichert werden.
 - Bezüglich der Wasser- und Löschwasserversorgung wurde der Wasserzweckverband Eichlberger Gruppe beteiligt. Es wurden keine Bedenken zurückgemeldet.
 - Die Entsorgung des Schmutzwassers auf diesem Grundstück (Grünstade 2) erfolgt grundsätzlich über eine Kleinkläranlage. Dazu liegt ein Bescheid des Landratsamtes Regensburg (Wasserrecht) vom 13.10.2020 vor. Ob ein Anschluss des geplanten Einfamilienhauses möglich wäre, ist mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.
Das Niederschlagswasser sollte bestenfalls auf dem eigenen Grundstück entsorgt werden (z. B. Versickerung). Für eine ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück trägt die Bauherrin die Verantwortung.
 - Eine Zufahrt zum Grundstück ist im Bestand bereits vorhanden. Eine weitere Zufahrt ist nicht zwingend notwendig, sofern dafür städtischer Grund benötigt wird, ist rechtzeitig die Gestattung der Stadt Hemau einzuholen.
- Die Abstandsflächen und ein Stellplatznachweis sind bei Vorlage des Bauantrages beizufügen.
- Auf dem Grundstück im Bereich der Darstellung des Vorhabens befindet sich ein Baudenkmal (Gedenkstein D-3-75-148-55).
- 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.

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

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.9

Punkt: 2.10	Bekanntgabe der Genehmigungsfreistellungen
--------------------	---

Frau Erste Bürgermeisterin gibt folgende Genehmigungsfreistellung bekannt:

Bauvorhaben: Errichtung eines Gewerbegebäudes

Bauort: Garnisonstraße 13 – Fl. Nr. 991/65 Gemarkung Hemau

Abstimmung: zur Kenntnis genommen

Beschlusnummer: BA/260707/Ö2.10

Punkt: 3	Geplante bauliche Entwicklung der SGH am Sportgelände im Haderthal bei Hohenschambach (Fl. Nrn.: 628, 629 und 1103 jeweils der Gemarkung Hohenschambach)
-----------------	---

Sachverhalt:

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz erläutert die derzeit geplante bauliche Entwicklung anhand einer PowerPoint-Präsentation.

Die SGH hat bei der Stadt Hemau eine Ideenskizze mit künftigen Entwicklungsmöglichkeiten vorgelegt. Die Grundgedanken beinhalten:

- eine Multifunktionsspielfläche und Stockbahnen zwischen dem bestehenden Spielfeld und dem bestehenden Sportheim (Fl. Nr. 629 Gem. Hohenschambach),
- die aus Spiegelstrich 1 resultierende Verschiebung der Spielfläche (Fl. Nr. 629 Gem. Hohenschambach),
- die Erweiterung des Sportheimes mit Freiflächen (Biergarten),
- eine Waldtribüne (Fl. Nr. 628 Gem. Hohenschambach) und
- die Schaffung von Stellplätzen zwischen dem bestehenden Tennisplatz und den bestehenden Klärteichen (Fl. Nr. 1103 Gem. Hohenschambach).

Alle Flächen des Sportgeländes bzw. der Bereich mit den Klärteichen befinden sich im Eigentum der Stadt Hemau. Die Nutzung durch die SGH ist durch eine Nutzungsvereinbarung geregelt.

Für die Stockbahnen und das Multifunktionsspielfeld wurde der SGH eine Förderung im Zuge der ILE zugesagt. Da die Umsetzung daher drängt, weil der Verwendungsnachweis spätestens im September 2026 vorgelegt werden muss, wurde am 26.06.2026 ein kurzfristiger Ortstermin durchgeführt.

Die Stadtverwaltung möchte vorsorglich den Stadtrat darauf hinweisen, dass im kürzlich vorgestellten Sturzflut- und Hochwasserrisikomanagement das Sportgelände bei gewissen starken Regenereignissen beeinträchtigt sein kann. Dies wurde auch der SGH direkt beim ersten Kontakt zu diesem Thema mit auf den Weg gegeben.

Die Stadt Hemau möchte auf jeden Fall im Zufahrtsbereich zum Gelände von der GVS „Haderthalweg“ so viel Fläche, wie möglich erhalten, um später noch wasserrechtliche Maßnahmen durchführen zu können. An der besten Stelle bleibt bei Verschiebung des Spielfeldes ein Streifen mit ca. 15 m Breite übrig. An der schlechtesten Stelle, wenn die Eingrö-

nung bestehen bleibt, sind es lediglich ca. 7 m. Bei der Einfahrt wird vermutlich der erste Baum entfernt werden müssen, da hier die Einfahrtsbreite direkt neben dem Spielfeld unter 5 m aufweist.

Außerdem wurde die SGH bereits im Vorfeld darauf hingewiesen, dass im Bereich der Klärteiche, im Falle einer notwendigen Erweiterung dieser, ein Rückbau der Stellplätze die Folge wäre. Es wurde hier auch eindeutig darauf hingewiesen, dass die Stellplatzproblematik auf dem Gelände gelöst werden muss und keine langfristige Beeinträchtigung des fließenden Straßenverkehrs auf der GVS erfolgen darf.

Zur geplanten Waldtribüne wurde die SGH darauf hingewiesen, dass die gepflanzten Bäume auf der Fl. Nr. 628 Gem. Hemau Ausgleichspflanzungen sind. Es wurde sich hier darauf verständigt eine naturnahe Lösung zu finden, in der die Bäume integriert werden und nicht beeinträchtigt bzw. geschädigt werden. Langfristig profitiert die Sitzgelegenheit dann auch vom Schatten der Bäume.

Der nun geplante erste Schritt der SGH zur Schaffung der Stockbahnen und der Multifunktionsfläche wäre in Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg verfahrensfrei nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 Buchstabe c) BayBO (Bayerische Bauordnung) möglich, da die Maßnahme auf der bereits genehmigten Sportfläche erfolgt. Das Spielfeld wäre dann hierdurch vorerst nicht nutzbar, bis das Spielfeld in Richtung Nordwesten verschoben wird. Hierfür ist jedoch laut Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg dann eine Baugenehmigung erforderlich, da die Sportfläche in Richtung Außenbereich verschoben werden würde. Für die Tribüne, die Stellplätze und den baulichen Maßnahmen am bzw. beim Sportheim wäre ebenfalls eine Baugenehmigung erforderlich.

Zur Beratung und Beschlussfassung steht nun, ob der Planung der SGH als Grundstückseigentümer zugestimmt werden kann und die Nutzungsvereinbarung entsprechend angepasst werden kann.

Herr Stadtrat Mirwald zeigt sich über die hervorragende Entwicklung erfreut und meint, dass das Projekt den Ort und die gesamte Großgemeinde stärken wird. Sollte das Spielfeld nicht verlegt werden, wäre die komplette Maßnahme gefährdet.

Frau Stadträtin Lammert stimmt Herrn Stadtrat Mirwald zu und begrüßt den Bau der Stockbahn als Investition für die Generation Ü50.

Laut Herrn Stadtrat Huber stehe das Gremium dem Bau der Stockbahn und des Multifunktionsspielfeldes offen gegenüber. Das Zeitfenster muss unbedingt eingehalten werden, da es jetzt die Förderung gibt und der Verwendungsnachweis bis September 2026 vorgelegt werden muss.

Die Stadträte Gabler und Mirwald sprechen das Problem „Überflutung“ an. Hier müsse schon weiter oben im Ort gehandelt werden und evtl. ein angrenzendes Feld einbezogen werden, um mit der Restfläche von 7 bis 15 Meter Breite auszukommen. Ansonsten müsste das Projekt abgelehnt werden, so Herr Stadtrat Mirwald.

Die Verwaltung spricht noch einmal ganz klar an, dass die Zustimmung zu den ersten beiden kleinen Maßnahmen auch die Konsequenz der hierdurch notwendigen Verschiebung des Sportplatzes berücksichtigen muss. Es könne nicht jetzt zugestimmt werden und beim folgenden Bauantrag dann erst diskutiert werden. Bezüglich Hochwasser- und Sturzflutrisikomanagement wurde bereits das Gutachten und die daraus resultierenden Maßnahmen

im Stadtrat beraten und beschlossen. Selbstverständlich muss die natürliche Geländemulde im Süden von Hohenschambach bei zukünftigen Erweiterungen Berücksichtigung finden. Auch die dargelegten Problemsituationen im Bereich des Sportgeländes müssen vermutlich langfristig mit baulichen Lösungen beplant werden. Jedoch sollte hier vorrangig mit stadteigenen Flächen geplant werden und nicht wieder ein Flächenankauf erforderlich werden. Hier wurde im Stadtrat ein nachrangiger Handlungsbedarf festgelegt, da der erste große Schritt durch den Bau des Rückhaltebeckens im Haderthal bereits vollzogen ist. Auf Rückfrage wird erläutert, dass die Maßnahmen aus dem Gutachten nach Priorisierung des Stadtrates und nach verfügbaren Haushaltsmitteln abgearbeitet werden. Sollte eine Maßnahme im Haderthal vorgezogen werden, müsse der Beschluss entsprechend geändert werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dem Entwicklungskonzept der SGH zuzustimmen. Im Zuge der Überarbeitung der Nutzungsvereinbarung sind die Sachverhalte aus dem Sachvortrag zu übernehmen (Wasserrecht, Stellplätze, Ausgleichsbäume, usw.).

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö3

**Punkt: 4 Bauleitplanung der Stadt Riedenburg zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 82 "Grünstrom Baiersdorf" sowie 68. Flächennutzungs- und 49. Landschaftsplanänderung;
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sachverhalt:

Die Stadt Riedenburg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 82 „Grünstrom Baiersdorf“ sowie der 68. Flächennutzungs- und 49. Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren beschlossen.

Der Bebauungsplan soll ein Sondergebiet für Nutzung der Sonnenenergie zur „Gewinnung, Speicherung und Umwandlung elektrischer Energie mit extensiver Grünlandnutzung“ gemäß § 11 BauNVO ausweisen.

Das Planungsgebiet befindet nördlich des Ortsteils Baiersdorf und liegt entsprechend der bayerischen Verordnung „Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen“ in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet.

Die Planungsfläche der Photovoltaikanlage beträgt mit den landwirtschaftlichen Randflächen ca. 3,3 ha. Betroffen von der Planung ist die Fl. Nr. 81 der Gemarkung Baiersdorf.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen bisher als Flächen der Landwirtschaft dar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt keine Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 82 „Grünstrom Baiersdorf“ sowie der 68. Flächen-

nutzungs- und 49. Landschaftsplanänderung zu erheben, da keine Belange der Stadt Hemau betroffen sind.

Abstimmung: einstimmig beschlossen Ja: 9 Nein: 0 Anwesend: 9
Beschlusnummer: BA/260707/Ö4

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

Punkt: 5.1	Information zum Städtischen Naherholungsgebiet Hemau "Tangrintel-park" - Bauabschnitt 1 - Spielplatz
-------------------	---

Frau Erste Bürgermeisterin Lutz informiert den Bau- und Umweltausschuss darüber, dass im Naherholungsgebiet zur Eröffnung noch eine entsprechende Beschilderung erforderlich ist.

1. Schilder für die Regeln auf dem Spielplatz (werden auf jedem städtischen Spielplatz aufgestellt) – Aufstellung an vier Standorten
2. Schilder zur Erläuterung des Spielplatzes und zur Nennung der Fördergeber – Aufstellung an zwei Hauptzugängen zum Spielplatz
3. Schild mit Kommunikationstafel – Aufstellung in der Mitte des Spielplatzes

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260707/Ö5.1

Punkt: 5.2	Information zum Stadtratsbeschluss vom 30.06.2026 Top 3 "Sanierung Mittelschule Hemau" - zusätzliches WC im KG
-------------------	---

Wie im Stadtratsbeschluss am 30.06.2026 festgehalten, wurde beim Architekturbüro Gutt-hann und beim Ingenieurbüro Brundobler erneut angefragt, ob das Honorar angepasst werden könnte.

Unter Bezugnahme auf die rechtsgültigen Vorgaben der HOAI (Honorarordnung) wurde dies von beiden Seiten verneint. Beide Büros halten an dem ihnen rechtlich zustehenden Honorar fest. Außerdem wird nochmal betont, dass es sich um Schätzungen handelt und beide Büros versuchen werden die Kosten so gering wie möglich zu halten.

Auf Rückfrage werden durch die Verwaltung auch die Sachverhalte Grundhonorar und Zusatzleistung, Mehrung, sowie Wiederholungsleistung erläutert.

Herr Stadtrat Gabler bittet darum, seinen Unmut zu dokumentieren.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260707/Ö5.2

Punkt: 5.3	Information ergänzend zum Beschluss "Antrag auf Einziehung des nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweges (Fl.Nrn. 981/2 und 989/12 (vormals 981) Gemarkung Hemau" in der letzten Stadtratssitzung
-------------------	---

Es wird Bezug genommen auf die letzte Stadtratssitzung am 30.06.2026.
Die Verwaltung erläutert den Sachverhalt aus der Stadtratssitzung anhand einer Power-Point-Präsentation.

Grundsätzlich wäre auch eine Umstufung (Abstufung) vom öffentlichen Feld- und Waldweg (nicht ausgebaut) zum beschränkt öffentlichen Weg (Geh- und Radweg bzw. nur Gehweg) möglich nach Art. 7 i.V. mit Art. 3 BayStrWG.

Zu Bedenken hierbei ist ergänzend jedoch:

Der Teil c) ist bereits seit dem Bau der Umgehungsstraße nicht mehr vorhanden und mit der Kreisstraße, dem dazugehörigen Geh- und Radweg und dem Gewerbepark II Hemau bereits vollständig überbaut. Somit kann dieser auch nicht wieder erstellt werden. Dieser Teil ist in jedem Fall einzuziehen.

Beim Teil a) und b) sind verschiedene Punkte zu bedenken. Der Bereich auf Höhe des Betriebes „Am Gewerbering Ost 9“ ist derzeit sehr gut geräumt, da sich die Firma gerade im Betriebsablauf verändert. Der Bereich zwischen den Betrieben „Am Gewerbering Ost 7, 13 und 18“ unterliegt einer ständigen Änderung, was dort gelagert wird. Die Erlaubnis zur Nutzung läuft jetzt dann jedoch ab. Für den Bereich beim Betrieb „Am Gewerbebogen 22a“ wurde bereits die Nutzungserlaubnis verlängert. Hier ist auch weiter zu bedenken, dass zwischen dem Weg und dem Geh- und Radweg an der Kreisstraße ein Höhenunterschied besteht. Dieser Höhenunterschied müsste durch eine Treppe (dann nur Gehweg) oder eine erheblich lange Rampe (Geh- und Radweg – Barrierefreiheit) ausgeglichen werden, um eine Nutzung möglich zu machen. Die Kosten hierfür sind im Haushalt nicht enthalten, da bisher keine entsprechende Nutzung weiterverfolgt wurde. Außerdem sind die Folgekosten „Unterhalt, Winterdienst, usw.“ nicht außer Acht zu lassen.

Im Bereich des Betriebes „Am Gewerbering 24b“ müsste dann auch konsequent der Rückbau und die Rücknahme der Pflanzungen verfolgt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt dies für die Vorberatung in den Fraktionen und zur abschließenden Entscheidung im Stadtrat zur Kenntnis.

Herr Stadtrat Schmidmeister spricht für das Gremium, dass eine Entscheidung des Stadtrates nach der Sommerpause ausreichend ist.

Abstimmung: zur Kenntnis genommen
Beschlusnummer: BA/260707/Ö5.3

Punkt: 6 Anfragen nach § 32 Geschäftsordnung
--

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Hemau, 13.07.2026
Stadt Hemau

Lutz
Erste Bürgermeisterin

Bettina Riepl
Schriftführer